Nummer ZD2018-006741

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders **B&W**

Nr. 4 B&W Voordracht_Wijzigen HVV 2016 inzake termijn vakantieverhuur_vaststellen na inspraak_20nov2018

**Voordracht voor de collegevergadering van** 20 november 2018

| | |
|---|---|
| Portefeuille | Bouwen en Wonen (25) |
| Agendapunt | B37 |
| Tekst van openbare besluiten | **Onderwerp** |
| wordt gepubliceerd | Derde verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 |
| Tekst van openbare besluiten | **Het college van burgemeester en wethouders besluit** |
| wordt gepubliceerd | |

1. **In te stemmen met de concept raadsvoordracht inzake het vaststellen van de derde verordening tot wijzigen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. De wijzigingen zijn**:
   - 1.1. Een beperking van de periode voor vakantieverhuur van 60 naar 30 dagen.
   - 1.2. Het invoeren van een huisvestingsvergunningsplicht voor bepaalde sociale en middeldure woningen in particuliere plannen.
   - 1.3. Het opnemen van een nieuwe bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders inzake de urgentieverlening aan cliënten met een Wmo-beschikking zorg met verblijf.
   - 1.4. Enkele niet-inhoudelijke technische wijzigingen.
2. **Vast te stellen de nota van beantwoording naar aanleiding van de inspraak inzake het wijzigen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, waarin de belangrijkste conclusies zijn:**
   - 2.1. Het merendeel van de inspraakreacties heeft betrekking op het voorstel de termijn voor vakantieverhuur te verkorten, waarbij de belangrijkste onderwerpen die naar voren worden gebracht zijn:
     - 2.1.1. Juridische houdbaarheid van het verkorten van de vakantieverhuurtermijn
     - 2.1.2. Functie van een woning (woonruimte)
     - 2.1.3. Handhaving
     - 2.1.4. Cijfermatige onderbouwing voor het verkorten van de termijn
     - 2.1.5. Druk toerisme
   - 2.2. De inspraak heeft niet geleid tot het wijzigen van het voorstel de termijn voor vakantieverhuur te verkorten naar 30 dagen.
   - 2.3. De inspraak heeft geleid tot het aanpassen van de wijzigingsverordening op de onderdelen:
     - 2.3.1. Het opnemen van een nieuwe definitie van de zorgregio.
     - 2.3.2. Een technische aanpassing van artikel III van de wijzigingsverordening inzake de urgentieverlening voor cliënten met een Wmo-beschikking zorg met verblijf (artikel 2.6.7).
     - 2.3.3. Het aanpassen van de definitie van huurwaarde in verband met het reguleren van nieuwbouw middeldure huurwoningen.

**3. Vast te stellen Beleidsregel 14 inzake stadsvernieuwingsurgentie voor huurders van particuliere verhuurders en deze in werking te laten treden per 1 januari 2019.**

**4. Vast te stellen de gewijzigde Beleidsregel 5 (paragraaf 8) en deze in werking te laten treden per 1 januari 2019.**

**De belangrijkste wijzigingen zijn:**

4.1 Vervangende criteria voor de huidige eis van binding aan een van de zes gemeenten in de zorgregio.

4.2 Nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van urgentie aan cliënten uit de maatschappelijke opvang.

4.3 Verlenen van voorrang bij het toewijzen van rolstoelwoningen van acute gevallen.

**Kernboodschap**

De Huisvestingsverordening wordt per 1 januari 2019 gewijzigd. De wijziging betreft verkorting van de termijn vakantieverhuur van 60 naar 30 dagen, uitbreiding van de huisvestingsvergunningsplicht voor nieuwbouw middeldure huurwoningen, een nieuwe bevoegdheid voor B&W om bij urgentieverlening aan cliënten uit de maatschappelijke opvang de eis van regionale binding niet toe te passen, alsmede enkele niet inhoudelijke wijzigingen. Tevens wordt beleidsregel 5 Urgenties op drie plaatsen gewijzigd en een nieuwe beleidsregel 14 vastgesteld.

**Bestuurlijke achtergrond**

De gemeente kan in de Huisvestingsverordening regels stellen over het verdelen van schaarse woonruimte. Ook kunnen regels gesteld worden in het belang van het behoud en samenstelling van de schaarse woningvoorraad en de leefbaarheid. Met dit besluit wordt de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 op een aantal onderdelen gewijzigd. De gewijzigde Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en de beleidsregels 5 en 14 dienen in werking te treden per 1 januari 2019. Hiervoor heeft het college op 4 juli 2018 een wijzigingsvoorstel van de verordening vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode liep van 4 juli tot 28 september 2018. Tegelijkertijd is een nieuwe beleidsregel 14 voor inspraak vrijgegeven. Er zijn 178 inspraakreacties ontvangen, voornamelijk inzake het verkorten van de toegestane termijn voor vakantieverhuur. De reactie van het college op de inspraakreacties is verwoord in de Nota van Beantwoording . De inspraak leidt tot enkele aanpassingen in de conceptwijzigingsverordening. Het definitieve wijzigingsvoorstel wordt aangeboden aan de raadscommissie WB van 12 december 2018 en ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad op 19/20 december 2018.

*Termijn vakantieverhuur*

Het verkorten van de toegestane periode voor vakantieverhuur van 60 naar 30 dagen betreft uitvoering van het Coalitieakkoord 2018 – 2022. Tevens wordt uitvoering gegeven aan motie 1479 van de leden Moorman (PvdA), Nuijens (GL), Flentge (SP) en Van Lammeren (PvdD) betreffende de wens de toegestane periode voor vakantieverhuur te maximeren tot 30 dagen. Het college heeft de gemeenteraad hierover per brief (d.d. 9 januari 2018) geïnformeerd. Een andere wijziging betreft de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de eis van regionale binding buiten toepassing te verklaren bij de urgentiecategorie uitstroom Maatschappelijke Opvang. Deze vloeit voort uit de uitwerking van het Koersbesluit uitstroom Maatschappelijke Opvangen Beschermd Wonen van 2016-2020.

*Stadsvernieuwingsurgentie huurders van particuliere verhuurders (Beleidsregel 14)*

Onder de huidige marktdruk ontvangt de gemeente geregeld verzoeken van particuliere eigenaren waarvan wij vermoeden dat zij proberen om woningen leeg te krijgen zodat deze op andere wijze geëxploiteerd kunnen worden. Ook komen er vragen van stadsdelen over de toepassing. Om misbruik te voorkomen en om uniformiteit te borgen, is de staande praktijk vastgelegd in beleidsregel 14. Dit sluit tevens aan bij de opgave om stadsbreed te werken aan een uniforme en herkenbare invulling van verschillende Wabo-taken. Processen rond de naleving van wettelijke woningkwaliteit maken hier ook onderdeel van uit.

*Urgentieverlening cliënten maatschappelijke opvang en beschermd wonen (Beleidsregel 5)*

Cliënten worden wegens veranderingen in de zorg en uitvoering van het 'Housing First' principe, worden cliënten in een eerder stadium van hun herstel geplaatst in een sociale huurwoning. Zij moeten hiervoor voldoende zelfredzaam zijn en beschikken over een Wmo-beschikking zorg met verblijf. Deze route van opvang naar een sociale huurwoning heet de Omslagroute. Het college heeft dit beleid ontwikkeld met de GGD en betrokken zorgaanbieders en woningcorporaties, opdat cliënten sneller zullen herstellen en de instellingen niet te vol stromen.

Bij het verlenen van toegang tot Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MO/BW) zijn gemeenten op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) verplicht om een ruime uitleg van regiobinding te hanteren. Het kan daarom voorkomen dat personen die tot de MO/BW zijn toegelaten en na of tijdens het zorgtraject moeten doorstromen naar een zelfstandige huurwoning, niet voldoen aan de regionale bindingseis voor urgentieverlening in de Huisvestingsverordening (twee van de drie jaar voorafgaand aan verblijf instelling in één van de zes zorgregiogemeenten hebben gewoond). Daarom is een nieuwe bevoegdheid voor het college opgenomen om de regionale bindingeis buiten toepassing te verklaren en in nadere regels vervangende criteria op te nemen. Daarnaast zijn alternatieve criteria geformuleerd waaruit blijkt dat de cliënt een binding heeft met Amsterdam.

De nieuwe bevoegdheid voor het college is opgenomen in de Huisvestingsverordening. De alternatieve criteria waaraan uitstromende cliënten moeten voldoen, zijn vastgelegd in paragraaf 8 van beleidsregel 5. Deze criteria zijn afgestemd op de criteria die gelden voor de toegang zorg met verblijf op basis van de Wmo verordening. Daarnaast is in deze paragraaf de procedure van urgentieverlening voor de Omslagroute vastgelegd waarin eerst een voorwaardelijke urgentie wordt verleend die later bij uitstroom definitief kan worden.

De wijziging in de verordening ten aanzien van deze groep cliënten is kort toegelicht in de concept wijzigingsverordening waar insprekers op hebben kunnen reageren. Beleidsregel 5 is echter niet in de inspraak geweest. Het uitwerken van het juridisch kader voor de toets en de urgentieverlening aan deze cliënten was in juli niet gereed. Er is derhalve niet ingesproken op het nieuwe beleid dat in paragraaf 8 van beleidsregel 5 is opgenomen. Het beleid in beleidsregel 5 is zoals gezegd echter tot stand gekomen in overleg met de GGD, betrokken zorgaanbieders en woningcorporaties. Gelet op deze afstemming met belanghebbenden en de wenselijkheid om dit toetsingskader in werking te laten treden, is geen inspraak gehouden.

**Bestuurlijke prioriteit**

Geen

**Wettelijke grondslag**

**Gemeentewet, artikel 147, eerste lid**

Gemeentelijke verordeningen worden door de raad vastgesteld voor zover de bevoegdheid daartoe niet bij de wet of door de raad krachtens de wet aan het college of de burgemeester is toegekend.

**Gemeentewet artikel 149**

De raad maakt de verordeningen die hij in het belang van de gemeente nodig oordeelt.

**Huisvestingswet 2014, artikel 4, eerste lid**

De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

**Gemeentewet artikel 160**

Het college van B&W is bevoegd om beleidsregels vast te stellen of in te trekken

**Onderbouwing besluit**

1. **In te stemmen met de concept raadsvoordracht inzake het vaststellen van derde verordening tot wijzigen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. De wijzigingen zijn:**

1.1 *Een beperking van de periode voor vakantieverhuur van 60 naar 30 dagen.*

De toeristische verhuur van woningen heeft sinds de invoering van de 60 dagen termijn ("Ruimte voor gasten", gemeenteraad 12 februari 2014) een sterke groei doorgemaakt. Bij het opstellen van het beleid vakantieverhuur in 2013 werden ongeveer 4.500 woningen aangeboden voor toeristische verhuur, in2017 ging het om gemiddeld 22.000 woningen. Voorts blijkt het aandeel van (gehele) woningen dat aan toeristen wordt verhuurd tussen de 31 en 60 dagen te zijn gegroeid van 19% begin 2016 tot bijna 35% eind 2017 (cijfers van Airbnb). De toeristische verhuur van woonruimte heeft daarmee een steeds grotere invloed gekregen op het woon- en leefmilieu in Amsterdamse buurten. De belasting op de schaarse woningvoorraad in de stad en de woonomgeving wordt te groot. Dit uit zich op verschillende wijzen. Woningen worden in toenemende mate gebruikt voor de verhuur aan toeristen. Hierdoor worden woningen steeds vaker niet als woning gebruikt en zijn de woningen gedurende die tijd onttrokken aan de woningvoorraad. Daarnaast is sprake van meer (geluids)belasting naar aangrenzende woningen en in de woonomgeving. Deze belasting wijkt af van een normaal woonpatroon en is daardoor voor bewoners van nabij gelegen woningen en buurt belastend. Voorts zijn toeristen onbekend met de plaatselijke regels. Hierdoor komt meer vervuiling in en rondom woningportieken voor. Tot slot

neemt vanwege toenemend verkeer van onbekende mensen in de gemeenschappelijke trappenhuizen, het gevoel van onveiligheid voor bewoners toe.

1.2 *Het uitbreiden van de plicht van een huisvestingsvergunning voor bepaalde sociale en middeldure woningen in particuliere plannen.*

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad het stedelijk beleidskader voor de realisatie van sociale en middeldure woningen in particuliere plannen vastgesteld. De huisvestingsverordening wordt aangepast aan dit beleidskader. Dat betekent dat de nieuwbouw middeldure huurwoningen, waarbij in een private overeenkomst, anders dan de erfpachtovereenkomst, of via het bestemmingsplan is vastgelegd dat deze voor een periode van tenminste 25 jaar in het middensegment (tussen € 710,68 en € 971,- (prijspeil 2017) moeten worden geëxploiteerd onder de werking van de Huisvestingsverordening vallen en daarom met voorrang moeten worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen.

1.3 *Het opnemen van de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om de eis van regionale binding bij het met voorrang huisvesten van cliënten met een Wmo-beschikking zorg met verblijf buiten toepassing te verklaren en in nadere regels vervangende criteria op te nemen.*

De toelichting op deze wijziging is ondergebracht bij beslispunt 4, inzake Beleidsregel 5.

1.4 *Enkele niet-inhoudelijke technische wijzigingen.*

Enkele definitiebepalingen zijn toegevoegd en verduidelijkt in artikel 1 (Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Woningvorming), een onjuiste verwijzing naar de Huisvestingswet gecorrigeerd (artikel 3.1.1), alsmede redactionele wijzigingen doorgevoerd (artikel 2.6.7).

**2. Vast te stellen de nota van beantwoording inzake het wijzigen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, waarin de belangrijkste conclusies zijn:**

De nota van beantwoording geeft een overzicht van de reacties die zijn ingediend tijdens de inspraakperiode en de reactie van het college op de verschillende inspraakreacties. Tevens is aangegeven of een reactie aanleiding heeft gegeven het concept wijzigingsvoorstel aan te passen. In totaal zijn 178 reacties ontvangen, de meeste van burgers (169). Negen belangenorganisaties hebben gereageerd waaronder twee platforms, Airbnb en Booking.com. De belangrijkste inhoudelijke reacties spitsen zich toe op de juridische houdbaarheid van het 30 dagen voorstel, de financiële gevolgen voor vakantieverhuurders en de opvatting een woning is om in te wonen en geen verdienmodel, de handhaving in het algemeen en de handhaafbaarheid van het 30 dagen voorstel, de onderbouwing van het 30-dagen voorstel en de druk van toeristen in de stad. Op de overige wijzigingsvoorstellen zijn maar enkele inspraakreacties ontvangen. In de nota van beantwoording is beargumenteerd op alle reacties ingegaan.

*2.1 De inspraak heeft niet geleid tot het wijzigen van het voorstel de termijn voor vakantieverhuur te verkorten naar 30 dagen. De belangrijkste onderwerpen die naar voren worden gebracht in de inspraak en de reacties van het college, zijn:*

*2.1.1 Juridische houdbaarheid*

Airbnb, Amsterdam Gastvrij, de Vereniging Waterwonen, LNW Advocaten als vertegenwoordiger van Amsterdam Gastvrij en Vereniging Waterwonen en een aantal burgers, stellen dat de 30 dagen termijn juridisch niet houdbaar is. Zij stellen dat bij vakantieverhuur de hoofdbewoner slechts op vakantie is en er dan geen sprake is van woningonttrekking.

Het college stelt dat bij incidentele toeristische verhuur van een gehele woonruimte wel degelijk sprake is van woningonttrekking, ook als de woning functioneert als hoofdverblijf. Het college baseert zich hierbij op de wetgever en op jurisprudentie. De wetgever schrijft dat een onttrekkingsvergunning alleen nog maar kan worden geëist in het geval een woonruimte wordt onttrokken aan de woonruimtevoorraad bij een functiewijziging van het gebruik [1]. Dat is het geval als de woonruimte wordt gebruikt voor een ander doel dan permanente bewoning. [2]. Hieruit maakt het college op dat niet de vraag of een woning als hoofdverblijf dient, bepalend is voor de vraag of sprake is van onttrekking, maar of de woning feitelijk wordt gebruikt voor permanente bewoning. Door ander gebruik, wordt de woning aan de woonbestemming onttrokken.

Ook de jurisprudentie geeft uitleg aan het begrip woningonttrekking. Niet in het geding is dat in de gevallen van hotelmatige verhuur van woningen zonder dat daar een bewoner woont (hoofdverblijf) verblijft, sprake is van woningonttrekking. Twee recentere zaken geven een nieuwe ontwikkeling aan, die van belang is voor de juridische houdbaarheid van de 30-dagen termijn. De rechtbank Amsterdam heeft op 5 december 2017 de vraag beantwoord of de woning, die permanent wordt bewoond maar wordt verhuurd aan toeristen, door die verhuur onttrokken is aan de bestemming tot bewoning. De rechtbank beantwoordt deze vraag bevestigend. Deze lijn is op 20 juli 2018 in een andere Amsterdamse zaak nogmaals bevestigd door de Rechtbank Amsterdam. Met andere woorden: elk moment waarop een woning anders wordt gebruikt dan voor bewoning levert woningonttrekking op, ongeacht of iemand daar zijn hoofdverblijf heeft. Het beperken van de periode voor vakantieverhuur tot 30 dagen is dus juridisch mogelijk.

Deze laatste lijn is nog niet door de Raad van State bevestigd. Op 19 november 2018 is de zitting betreffende de eerstgenoemde zaak van 5 december 2017, de uitspraak is naar verwachting in januari of februari 2019. De Raad van State heeft op 29 augustus 2018 een andere belangrijke uitspraak gedaan die het beleid vakantieverhuur op twee andere belangrijke onderdelen ondersteunt. De Raad van State oordeelt dat in het beleid op grond van de Huisvestingswet leefbaarheid kan meewegen als onderbouwing en dat het beleid niet in strijd is met het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens.

*2.1.2 Functie van een woning (woonruimte vs verdienmodel via toeristische verhuur)*

Veel burgers geven aan dat de beperking van 60 naar 30 dagen grote gevolgen heeft voor hun financiën en dat zij deze inkomsten niet kunnen missen. Het college stelt dat waar mogelijk vakantieverhuur is toegestaan, maar, zoals de naam al zegt, toegespitst op het kunnen verhuren van de woning tijdens vakanties. Een "verdienmodel" is nooit het uitgangspunt geweest voor het college. Door de verhuurtermijn te verkorten wordt de schaarse woonruimtevoorraad in Amsterdam en de leefbaarheid van buurten beschermd. Voor de meeste verhuurders heeft de wijziging overigens geen consequenties.

*2.1.3 Handhaving*

Veel insprekers vinden de handhaving een (groot) punt van zorg. Enerzijds wordt gesteld dat juist illegale hotels moeten worden aangepakt en anderzijds wordt betoogd dat

de handhaving onvoldoende is. Volgens het college blijkt uit de brief van het college over de handhaving op toeristische verhuur januari-juli 2018 (d.d. 17 juli 2018) dat de handhaving op illegale hotels succesvol is. Er wordt een daling van het aantal gesloten illegale hotels waargenomen, waaruit kan worden opgemaakt dat deze bedrijfsvorm minder voorkomt. Dat neemt niet weg dat ook op andere vormen van woonfraude, waar illegale vakantieverhuur een onderdeel van is, streng gehandhaafd blijft worden. Het college blijft inzetten op het 'slim' inzetten van de handhaving, bijvoorbeeld door 'scrapen'. De in oktober 2017 geïntroduceerde meldplicht is ook een nieuw instrument om snel te kunnen beoordelen of een woning legaal toeristisch wordt verhuurd.

*2.1.4 Cijfermatige onderbouwing voor het verkorten van de termijn en druk door toerisme*

Amsterdam Gastvrij is van mening dat de maatregel nauwelijks op feiten is gebaseerd en dat de cijfers in de toelichting niet kloppen. Dit menen zij ten aanzien van de gestelde groei van toeristische verhuur en de gestelde belasting van de woonomgeving. Airbnb en Amsterdam Gastvrij en ook een aantal burgers stellen aan de hand van diverse cijfers dat vakantieverhuur maar een klein onderdeel uitmaakt van het totaal aantal toeristen in de stad. Airbnb stelt dat maar 5% van de bezoekers in een woning logies houdt. Omdat toeristische verhuur bij particulieren slechts een gering aandeel is van het totaal aantal overnachtingen van toeristen meent Amsterdam Gastvrij dat de maatregel niet doelmatig is voor het probleem en dat een toerismestop nodig is om de grote drukte in de stad op te lossen.

Naar het oordeel van het college gaan genoemde partijen er ten onrechte vanuit dat het beleid vakantieverhuur gericht is op het reguleren van toerisme of de drukte in de stad. Het beleid is gericht op behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad en het beschermen van de leefbaarheid in buurten. De stelling van Airbnb dat het beleid alleen is gericht op het terugdringen van de rolkoffertjes, verwerpt het college dan ook. Om de drukte in de stad in goede banen te leiden, neemt het college maatregelen in ander verband. Het beleid vakantieverhuur is er altijd op gericht geweest om het nieuwe fenomeen van het aan toeristen verhuren van woningen mogelijk te maken voor zover dit het wonen en de leefbaarheid van de woonomgeving in de stad niet schaadt.

*2.2 De inspraak heeft geleid tot het aanpassen van de wijzigingsverordening op de onderstaande onderdelen:*

*2.2.1 Het opnemen van een nieuwe definitie van zorgregio.*

De zorgregio bestaat uit zes gemeenten, binnen de woningmarktregio. Amsterdam is centrumgemeente voor de opvang van cliënten die zijn aangewezen op maatschappelijke opvang of beschermd wonen. De regionale binding geldt alleen voor deze zes gemeenten.

*2.2.2 Een tekstuele aanpassing van artikel III van de wijzigingsverordening inzake de urgentieverlening voor cliënten uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (artikel 2.6.7).*

De bevoegdheid voor het college om bij urgentieverlening voor uitstroom cliënten MO/BW de regionale bindingseis buiten toepassing te verklaren is technisch nader gespecificeerd om dit te beperken tot cliënten met een Wmo- beschikking zorg met verblijf.

Zie beslispunt 4.1

*2.2.3 Het aanpassen van de definitie van huurwaarde in verband met de uitbreiding van regulering nieuwbouw, middeldure huurwoningen.*

De definitie van huurwaarde in artikel 1 wordt aangepast. Uit een inspraakreactie is gebleken dat deze definitie abusievelijk niet was aangepast aan de verruiming om de middeldure nieuwbouwwoningen, waarbij niet alleen in erfpacht maar ook in private overeenkomsten of bestemmingsplannen wordt bepaald om de huurprijs onder een maximale huurgrens te handhaven, onder de verordening te laten vallen.

**3. Vast te stellen Beleidsregel 14 inzake stadsvernieuwingsurgentie voor huurders van particuliere verhuurders.**

Beleidsregel 14 beschrijft bestaand beleid inzake het verlenen van stadsvernieuwingsurgentie aan huurders van particuliere eigenaren, die in verband met noodzakelijk onderhoud niet in hun woning kunnen blijven. De gemeente verleent al decennia incidenteel stadsvernieuwingsurgentie aan huurders van particuliere eigenaren in dit soort situaties. In de regel betreft het ten hoogste 10 aanvragen van particuliere eigenaren per jaar. De gevraagde urgentie wordt alleen verleend als verbetering noodzakelijk is, de woning niet in bewoonde staat verbeterd kan worden, de huiseigenaar niet in staat is vervangende woonruimte aan te bieden en huurder en verhuurder tot overeenstemming zijn gekomen. Bijvoorbeeld in de situatie waarbij funderingsherstel van een pand noodzakelijk is en de bewoners van de begane grond vervangende woonruimte geboden moet worden, terwijl de eigenaar geen andere woning in eigendom heeft. Onder de huidige marktdruk ontvangt de gemeente geregeld verzoeken van particuliere eigenaren waarvan wij vermoeden dat deze de bestaande praktijk proberen in te zetten om woningen leeg te krijgen zodat deze op andere wijze geëxploiteerd kunnen worden. Ook komen er vragen van stadsdelen over de toepassing. Om misbruik te voorkomen en om uniformiteit te borgen, is de staande praktijk vastgelegd in beleidsregel 14. Dit sluit ook aan bij de opgave om stadsbreed te werken om uniform en herkenbaar invulling te geven aan verschillende Wabo-taken. Processen rond de naleving van wettelijk woningkwaliteit maken hier ook onderdeel van uit.

**4. Vast te stellen gewijzigde Beleidsregel 5 (paragraaf 8), waarvan de belangrijkste onderdelen zijn:**

*4.1 Vervangende criteria voor de huidige eis van binding aan een van de zes gemeenten in de zorgregio.*

Cliënten van instellingen voor Maatschappelijke Zorg en Beschermd Wonen (MO, BW) moeten voor urgentieverlening voldoen aan de eis van regionale binding. Dat wil zeggen dat zij twee van de drie jaar in één van de zes zorgregiogemeenten moeten hebben gewoond om in de centrumgemeente Amsterdam te kunnen worden opgevangen en vervolgens met urgentie voor een woning in Amsterdam aanmerking te kunnen komen. Deze eis bemoeilijkt echter de uitstroom bij cliënten die niet aan deze eis kunnen voldoen. Bijvoorbeeld omdat zij niet terug kunnen naar hun oorspronkelijke woongemeente, dat niet kunnen aantonen met bewijs uit BRP of geen of onvoldoende binding hebben met een andere Nederlandse gemeente. Daarom krijgen Burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de eis van regionale binding buiten toepassing te verklaren en in nadere regels andere criteria te stellen. In beleidsregel 5 zijn in paragraaf 8 zijn hiervoor vervangende criteria opgenomen die overeenkomen met de criteria die gelden voor de toegang zorg met verblijf op grond van de Wet maatschappelijke opvang. [3] Voor urgentieverlening moet de cliënt voldoen aan één van de volgende criteria: de woonplaats

wordt aangetoond met andere formele documenten dan het BRP, iemand krijgt al langer zorg in Amsterdam of kan dat alleen in Amsterdam krijgen, of iemand heeft in Amsterdam een duurzaam sociaal netwerk dat essentieel is voor herstel. Zo wordt voorkomen dat cliënten instromen in zorg met verblijf, die bij uit- of doorstroom niet voor urgentieverlening in aanmerking zouden kunnen komen. Naar schatting gaat het om 50 tot 70 cliënten per jaar.

*4.2 Nieuwe procedure voor het verlenen van urgentie aan cliënten uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen.*

De huidige urgentieregeling bepaalt dat cliënten op het moment van de verlening goed in staat moeten zijn om zelfstandig te wonen en daarom psychisch stabiel te zijn, een dagbesteding moeten hebben als ook hun schulden moeten hebben geregeld. In de nieuwe manier van zorg op een woning verlenen ('de Omslag') hoeft de cliënt psychisch en sociaal nog niet volledig hersteld te zijn: er wordt in de woning zorg en begeleiding gegeven waarmee de cliënt herstelt en zelfstandig leert wonen in een periode van één of twee jaar. De urgentie wordt daarom onder opschortende voorwaarden toegekend. Bij voldoende herstel en zodra wel aan de voorwaarden voor urgentie wordt voldaan wordt de urgentie definitief verleend (nieuw besluit). In de eerste fase wordt de woning door de zorginstelling gehuurd, bij voldoende herstel wordt de urgentie definitief en daarna krijgt de cliënt het huurcontract op eigen naam.

*4.3 Verlenen van voorrang bij het toewijzen van rolstoelwoningen van acute gevallen.*

Momenteel vindt de toewijzing van rolstoelwoningen plaats aan de hand van de datum van de Wmo-beschikking voor een rolstoelwoning. Hierin speelt de feitelijke situatie van de woningzoekende geen rol. Het komt voor dat cliënten na revalidatie de instelling moeten verlaten, maar niet terug kunnen naar hun eigen woning, omdat aanpassing van hun woning om diverse redenen, bouwkundig of financieel, niet mogelijk blijkt. De huidige volgordebepaling op basis van de afgiftedatum van de Wmo-beschikking werkt voor dit soort gevallen te belemmerend. Daarom wordt voorgesteld in dit soort gevallen van de volgordebepaling af te kunnen wijken. Het besluit daartoe wordt genomen door de gemeente, Wonen, Onderwijs, Jeugd en Zorg, in samenwerking met Reade Adviesbureau en de in Amsterdam actieve woningcorporaties.

[1] TK 2009-2010, MvT 32 271, nr 3 blz. 26

[2] Nota naar aanleiding van het verslag TK 2010-2011, nr 7, blz. 14.

[3] Deze criteria zijn opgenomen in de Nadere regels voor maatschappelijke opvang, die horen bij de gemeentelijke Wmo verordening.

**Financiële onderbouwing**

*Tabel 2: Financiële consequenties van de beslispunten*

| BATEN | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Product | I/S | Jaar T | Jaar T+1 | Jaar T+2 | Jaar T+3 |

| LASTEN | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Product | I/S | Jaar T | Jaar T+1 | Jaar T+2 | Jaar T+3 |

I=Incidenteel

S=Structureel

**Consequenties gedekt?** Ja

**Overige toelichting:**

De voordracht heeft financiële consequenties:

Het inperken van de termijn voor vakantieverhuur naar 30 dagen beïnvloedt de opbrengsten uit de toeristenbelasting mogelijk negatief. Op basis van de beschikbare cijfers is het niet mogelijk een uitspraak te doen over de exacte impact hiervan op de totale opbrengsten. In de periode januari 2017 - januari 2018 werd via het verhuurplatform dat het grootste deel van de markt omvat, Airbnb, 35,2 procent van de gehele woningen verhuurd voor 31 tot 60 dagen per jaar. Dit cijfer is representatief voor de overige platforms. Cijfers over het precieze aantal dagen dat een woning binnen deze periode is verhuurd, zijn echter niet bekend. Bij de voorjaarsnota wordt de raming van de toeristenbelasting (waaronder dit effect) geactualiseerd.

De intensivering van de handhavingsinzet op toeristische verhuur heeft effect gesorteerd. De handhaving van de 30-dagen termijn is op zich niet anders dan de handhaving van de 60-dagen termijn. De precieze effecten van de nieuwe termijn op de handhavingsinzet zijn niet aan te geven, maar deze kosten worden gedekt vanuit de beschikbare budgetten voor handhaving (product *508 Uitvoering Huisvestingswet*).

**Conclusie:**

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

**Communicatie**

Binnen de gemeente

Opnemen in de Besluitenlijst

Buiten de gemeente

Voor de wijzigingen, waaronder de nieuwe termijn vakantieverhuur, wordt een communicatieplan opgesteld. Onderdeel hiervan is o.a: - Publicatie in het Gemeenteblad afdeling Bekendmakingen voor 1 januari 2019 om inwerkintreding plaats te laten vinden - Plaatsing op de website - Publicatie van een persbericht - Communicatie via verschillende (sociale) media - Communicatie over de nieuwe termijn via de verhuurplatforms

**Stukken**

| Registratienr. | Naam |
|---|---|
| AD2018-157863 | Bijlage 2_Beleidsregel 5 urgenties rowo en uitstroom def.docx (msw12) |
| AD2018-157864 | Bijlage 3_Beleidsregel 14 uitplaatsing huurders particulier bij herstel staf.docx (msw12) |
| AD2018-157865 | Bijlage 1_Gemeenteraad Flap_versieb&w.docx (msw12) |
| AD2018-157926 | College van B&W Advies (pdf) |
| AD2018-157925 | Bijlage 4 Nota van beantwoording.docx (msw12) |
| AD2018-141458 | College van B&W Voordracht (pdf) |

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

10.2 e [redacted] @amsterdam.nl, 10.2 e [redacted]

10.2 e [redacted] @amsterdam.nl, 10.2 e [redacted]

10.2 e [redacted] @amsterdam.nl, 10.2 e [redacted]

**Besluit college van burgemeester en wethouders**

Conform besloten