Nummer VN2020-006505

Directie rve wonen

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 02 juni 2020

Portefeuille Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt B30

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het vrijgeven voor inspraak van wijzigingsvoorstellen in de Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening per 1 januari 2021

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de voorgestelde beleidsmatige wijzigingsvoorstellen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (HVV) en de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 (de Doelgroepenverordening) per 1 januari 2021 met als belangrijkste thema's:

a. Implementatie van het landelijke Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte;

b. Nieuwe voorwaarden voor het verbouwen van een woning tot meerdere woningen (woningvorming);

c. Toewijzingsregels voor wooncoöperaties vanuit het Actieplan wooncoöperaties;

d. Nieuwe volgordebepaling bij de toewijzing van rolstoelwoningen;

e. Beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen d.d. 3 februari 2020;

f. Wijzigingen wat betreft het verstrekken van urgentieverklaringen voor het verkrijgen van een sociale huurwoning; en,

g. Recidiveboetes voor professionele verhuurders die regels voor een tweede maal schenden binnen vier jaar.

2. In te stemmen met het vrijgeven van de volgende stukken ten behoeve van inspraak van de voorgestelde beleidsmatige wijzigingen onder beslispunt 1, van 3 juni tot en met 17 juli:

a. Het Wijzigingsvoorstel Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening 2021 (bijlage 1, hierna: 'het Wijzigingsvoorstel');

b. Toelichting op het voorgenomen nieuwe beleid in het Wijzigingsvoorstel (bijlage 2), dat na de inspraak ook als wijziging op het door de gemeenteraad vastgestelde Beleidskader Huisvestingsverordening 2020 aan de gemeenteraad wordt aangeboden;

c. Het Wijzigingsvoorstel Nadere regels Huisvestingsverordening (bijlage 3).

3. In te stemmen met de adviesaanvraag aan de dagelijks besturen van de stadsdelen, zoals opgenomen in bijlage 4, waarin wordt gevraagd advies uit te brengen op de wijzigingsvoorstellen in de Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening per 1 januari 2021.

4. In te stemmen met de brief aan de gemeenteraad, zoals opgenomen in bijlage 5, om de raad te informeren over de door het college voorgestelde en voor inspraak vrijgegeven wijzigingen van de Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening per 1 januari 2021.

5. In te stemmen met reparatie van de oude uitzonderingen op vergunningplichten (inwoning, tweede woning, woongroepen, omzetting tot twee huishoudens, erkende studentenwoningen en bijzondere situaties) na de inspraakperiode wanneer de bevoegdheid die gemeenten hiervoor krijgen op basis van wijziging van de Huisvestingswet naar verwachting duidelijk is.

6. Vast te stellen het besluit Nadere regels tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet, zoals opgenomen in bijlage 6, om te herstellen dat deze op dit moment op een onjuiste grondslag, namelijk de Huisvestingsverordening, zijn gebaseerd.

7. Vast te stellen het intrekkingsbesluit beleidsregel Woongroepen 2014, zoals opgenomen in bijlage 7, omdat de inhoud van deze beleidsregel in 2016 is opgenomen in de Huisvestingsverordening maar deze beleidsregel daarna abusievelijk niet is ingetrokken.

Kernboodschap

Het college geeft voorgenomen wijzigingen in de Huisvestingsverordening en de Doelgroepenverordening per 1 januari 2021 vrij voor inspraak. Het voorstel omvat de implementatie van het landelijke Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte. Deze wet geeft de mogelijkheid tot een registratieplicht voor het adverteren van woningen voor toeristische verhuur. Amsterdam wil graag van deze mogelijkheid gebruik maken. Daarnaast bevat het voorstel nieuwe voorwaarden voor het verbouwen van een woning tot meerdere woningen, mogelijkheden voor woongemeenschappen voor ouderen en woonzorginitiatieven om zelf nieuwe bewoners te selecteren en toewijzing van rolstoelwoningen die rekening houdt met de ernst van de huidige woonsituatie.

Bestuurlijke achtergrond

Op 19 mei 2020 heeft de gemeenteraad een reparatieverordening vastgesteld waarmee een vakantieverhuurvergunning wordt ingevoerd per 1 juli 2020. Het college heeft daarnaast op 14 april 2020 het voornemen vrijgegeven voor inspraak om in drie wijken vakantieverhuur te verbieden, tevens per 1 juli 2020. Om dit beleid te bestendigen moet het worden gebaseerd op de nieuwe wettelijke grondslagen die het Wetsvoorstel toeristische verhuur zal bieden.

In het eindrapport van de uitwerking van het Actieplan Wooncoöperaties 'Aan de slag met wooncoöperaties! zoals in het college vastgesteld op 12 mei 2020 zijn wijzigingsvoorstellen in de Huisvestingsverordening aangekondigd om de toewijzing van woningen in wooncoöperaties te regelen.Op 31 maart 2020 heeft het college een brief aan de raad verstuurd over sociaal-medische urgenties waarin is aangekondigd dat het college middels de Huisvestingsverordening voorstelt de bindingseis te verhogen van de huidige twee naar vier jaar, per 1 januari 2021.

Bestuurlijke prioriteit

- Om de rechtsgeldigheid van het toeristisch verhuurbeleid uit het coalitieakkoord dat reeds is ingevoerd in de Huisvestingsverordening te behouden moet het op de nieuwe grondslagen worden gebaseerd uit de Wet toeristische verhuur van woonruimten. Daar voorziet dit voorstel in.

- In het Actieplan Wooncoöperaties dat op 17 september 2019 door het college van B&W is vastgesteld, is aangegeven welke acties worden uitgevoerd om wooncoöperaties te stimuleren en te faciliteren. Eén van die acties is om de toewijzingsregels voor wooncoöperaties in de Huisvestingsverordening vast te leggen. Deze regels zijn later uitgewerkt in het eindrapport dat op 12 mei 2020 door het college is vastgesteld. Met dit besluit worden deze regels voor inspraak vrijgegeven en wordt inwerkingtreding per 1 januari 2021 voorbereid.

- Opvolging van de volgende toezegging in de Voortgangsrapportage toegankelijkheid 2018 (p.20): "De gemeente wil vraag en aanbod van rolstoelwoningen beter op elkaar afstemmen. Momenteel worden de rolstoelwoningen verdeeld op basis van de indicatiedatum. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de grootte van het huishouden. Het is wenselijk om meer voorrang te geven aan huishoudens binnen de doelgroep die in zogenaamde "acute situaties" zitten. Dit betekent dat in de komende periode de regelgeving voor de woonruimteverdeling van rolstoelwoningen aangepast moet worden. Deze aanpassingen worden momenteel door Wonen samen met de corporaties en Zorg voorbereid."

Wettelijke grondslag

Artikel 2, eerste lid, Algemene inspraakverordening Amsterdam:*Inspraak wordt verleend door het college van burgemeester en wethouders of de burgemeester.*

Artikel 147, eerste lid, Gemeentewet

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.

artikel 4, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014*De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:a. het in gebruik nemen of geven van woonruimte, enb. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.*

artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening *De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van*

woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

artikel 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid kan een bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.

Artikel 15,eerste lid, Leegstandwet

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar vergunning verlenen tot het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte op welke overeenkomsten de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de voorgestelde beleidsmatige wijzigingen in de Huisvestingsverordening (HVV) en de Doelgroepenverordening (DGV) per 2021, met als belangrijkste thema's:

a. Implementatie Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte; Toeristische verhuur van woonruimte wordt nu nog gezien als vorm van woningonttrekking. Daarom wordt toeristische verhuur langs deze weg in Amsterdam gereguleerd. Met dit wetsvoorstel komen er speciale artikelen in de Huisvestingswet om toeristische verhuur van woonruimten te reguleren in Nederland. Daarom is er een nieuwe afdeling nodig in de eigen Amsterdamse Huisvestingsverordening. Hiermee sluit de Huisvestingsverordening op de landelijke Huisvestingswet. De beleidsmatige wijzigingsvoorstellen worden hieronder toegelicht.

- Invoering van de registratieplicht voor het verhuren van woningen aan toeristen; Het nieuwe wetsvoorstel maakt het mogelijk voor gemeenten om een registratieplicht in te voeren. Dit betekent dat een bewoner alleen haar of zijn woning kan verhuren aan toeristen met een registratienummer. Dit is een wens die Amsterdam al langere tijd heeft en de reden dat dit nu is opgenomen in het wetsvoorstel is ook te danken aan de inzet van de G4-gemeenten waar Amsterdam een grote rol heeft gespeeld. Nu het wetsvoorstel een registratieplicht mogelijk gaat maken, wordt bij dezen voorgesteld om deze middels de Huisvestingsverordening voor Amsterdam te doen laten gelden.

- Het continueren van de vergunning voor vakantieverhuur; Op basis van de uitspraak van de Raad van State 29 januari 2020 mag toeristische verhuur, als vorm van onttrekken, alleen plaatsvinden met een daartoe strekkende vergunning. Daarom wordt met de reparatieverordening van de Huisvestingsverordening een vergunning voor vakantieverhuur ingevoerd. Onder het wetsvoorstel Toeristische verhuur van woonruimte is deze vergunning geen verplichting meer voor gemeenten, maar nog wel een optie. Het college wenst de vergunning graag te continueren.

b. Nieuwe voorwaarden voor het verbouwen van een woning tot meerdere woningen (woningvorming); In de Huisvestingsverordening 2020 zijn de regels voor het omzetten

van woonruimte (verkameren) gewijzigd en strenger geworden. Om te voorkomen dat een verschuiving plaatsvindt van het verkameren van woonruimten in het opknippen (woningvormen) van woonruimten worden ook de regels voor het woningvormen voorgesteld om aan te passen.

Om de (samenstelling van de) woonruimtevoorraad te beschermen wordt voorgesteld om woningvormen alleen toe te staan bij woningen met een oppervlakte van minimaalhonderd vierkante meter. Daarnaast dienen de te vormen woningen gemiddeld veertig vierkante meter groot of meer te zijn, met een minimale oppervlakte van achttien vierkante meter. Hiermee wordt voorkomen dat hele grote woningen worden opgeknipt in hele kleine woningen. Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen met minimaal twee etages) geldt dat zij gemiddeld minimaal tweehonderd vierkante meter groot moeten zijn en de nieuw ontstane woningen minimaal honderd. Ook de leefbaarheid wordt geborgd door deze veertig vierkante meter eis, omdat er wordt voorkomen dat er te veel kleine woningen gevormd worden. Het vormen van veel kleine woningen kan ervoor zorgen dat het pand veel intensiever gebruikt wordt. Daarnaast zijn er geluidseisen gekoppeld aan de te vormen woonruimten, wederom om te voorkomen dat de leefbaarheid voor de overige bewoners in het geding komt. Voor bergruimten wordt er een uitzondering gemaakt, zolang deze via een gemeenschappelijke trap te bereiken zijn. Voor deze bergingen (zolders) geldt wat betreft de oppervlakte eisen, alleen de eis dat de gevormde woonruimte minimaal achttien vierkante meter groot is.

Bij elkaar samen worden de volgende aanvullende regels voorgesteld:

- Woningen kunnen alleen worden gevormd in kleinere woningen als zij minimaal honderd vierkante meter groot zijn (netto). De gevormde woningen moeten gemiddeld minimaal veertig vierkante meter groot zijn.
- Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen met minimaal twee etages) geldt dat zij gemiddeld minimaal tweehonderd vierkante meter groot moeten zijn en de nieuw ontstane woningen minimaal honderd.
- In stadsdelen waar het aandeel kleine woningen groter is dan gemiddeld in de stad moeten alle gevormde woningen groter blijven dan veertig vierkante meter.
- Voor zolders en bergingen gelden aparte regels.
- Ook gelden voor het vormen van woningen straks bepaalde kwaliteits- en geluidseisen.

c. Toewijzingsregels voor wooncoöperaties vanuit het Actieplan wooncoöperaties; Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen. Gezamenlijk geven bewoners vorm aan zelfbeheer en zelfbestuur. In het Actieplan Wooncoöperaties dat op 17 september 2019 door het college van B&W is vastgesteld, is aangegeven welke acties worden uitgevoerd om wooncoöperaties te stimuleren en te faciliteren. Eén van die acties is om de toewijzingsregels voor wooncoöperaties in de Huisvestingsverordening vast te leggen. Het volgende wordt voorgesteld in de Huisvestingsverordening te regelen overeenkomstig de uitwerking van het actieplan in het eindrapport zoals op 12 mei 2020 door het college van B&W is vastgesteld:

1. Voor wooncoöperaties in het particuliere middeldure segment wordt de voorrang voor personen die een sociale huurwoning achterlaten buiten werking gesteld. Dit zou ruimte voor coöptatie in te vergaande mate beperken. De overige toewijzingsregels wat betreft het inkomen van de woningzoekende en de grootte van het huishouden blijven onverminderd van toepassing.

2. Wat betreft wooncoöperaties in sociaal corporatiebezit (beheercoöperaties) wordt voor twee specifieke vormen een passendheidslabel ingevoerd, namelijk voor 'woongemeenschappen voor ouderen' en voor 'woonzorginitiatieven'. De leden mogen uit de vijftig hoogst geëindigde kandidaten in WoningNet een nieuwe huurder voordragen. Als de wooncoöperatie, op basis van motivatie, geen geschikte nieuwe bewoner kan vinden, dan levert WoningNet een lijst met de volgende vijftig kandidaten, op basis van hun inschrijfduur. Daarnaast wordt voorgesteld dat bij de eerste verhuur initiatiefnemers voorrang krijgen, ongeacht hun inschrijfduur bij WoningNet, tot een aantal van 25 omdat hun inzet van cruciaal belang is voor het ontstaan van deze woongemeenschappen.

d. Nieuwe volgordebepaling bij de toewijzing van rolstoelwoningen; Het college heeft in de "Voortgangsrapportage Toegankelijkheid 2018" aangekondigd dat hij vraag en aanbod van rolstoelwoningen beter op elkaar wil afstemmen. Rolstoelwoningen worden toegewezen aan kandidaten met een indicatie van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo-indicatie) voor een rolstoelwoning. Nu is de volgorde van kandidaten voor vrijkomende rolstoelwoningen nog uitsluitend gebaseerd op de datum van deze Wmo-indicatie. Om meer voorrang te kunnen geven aan rolstoelers die zich in acute woonsituaties bevinden, wordt voorgesteld de volgordebepaling voor rolstoelwoningen in de HVV te wijzigen.

Als eerste komen dan rolstoelgebonden woningzoekenden met acute problematiek in aanmerking. Kenmerkend voor deze groep is dat zij geen behandelperspectief hebben en onnodig verblijven in een revalidatiekliniek, verpleeg- of ziekenhuis omdat het niet mogelijk is om de eigen woning in of uit te komen en tilservice ook geen mogelijkheid is. Daarna komen rolstoelgebonden-woningzoekenden in aanmerking die in een woning wonen maar waarbij deze woning zeer ongeschikt is voor rolstoelgebruik. Dit is het geval als medische of verpleegkundige handelingen niet uitgevoerd kunnen worden of als de woningzoekende de huidige woning niet meer in of uit kan en tilservice geen oplossing biedt. De derde groep betreft de overige woningzoekenden met een Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning.

e. Beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen d.d. 3 februari 2020; In de intentieverklaring tussen de gemeente en de leden van IVBN, Vastgoed Belang en NEPROM zijn er maatregelen en afspraken met elkaar overeen gekomen om de productie van nieuwe en het behoud van bestaande middeldure huur- en koopwoningen te stimuleren. Het gemeentelijke beleid wordt daarom op een aantal onderdelen aangepast. Op 2 juni worden de andere beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen ook voorgelegd aan het college in een separate voordracht. Een van de instrumenten die de gemeente inzet bij de ontwikkeling van sociale en middeldure huurwoningen is de Doelgroepenverordening, waarmee via het bestemmingsplan gestuurd kan worden op de realisatie van betaalbare woningen. De beleidsaanpassingen moeten daarom ook verwerkt worden in deze verordening. In de Doelgroepenverordening gaat om de volgende wijzigingen:

a. Voor nieuw gerealiseerde huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens wordt een instandhoudingstermijn van 25 jaar voorgesteld, in plaats van 15 jaar.

b. In de huidige verordening stijgt de bovengrens van het middensegment mee met de jaarlijkse inflatie. Wat wijzigt is dat de maximale huurprijs vanaf het moment van eerste verhuring mag stijgen met inflatie+1%. Dit zorgt ervoor dat de verhuurder de maximale

huurverhoging kan toepassen zoals afgesproken in de intentieverklaring. Bij mutatie geldt een bovengrens die gelijk is aan de huurprijs die de vorige huurder betaalde.

c. De zogenaamde instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen wordt gedeeltelijk teruggebracht van 25 naar 20 jaar. Voor huurders die in het 20e jaar de woning huren blijft gedurende 25 jaar de in de verordening vastgelegde bovengrens van toepassing.

Als gevolg van de mogelijkheid om middeldure huurwoningen al na 20 jaar zonder restricties te verhuren wordt in de Huisvestingsverordening het artikel aangepast dat betrekking heeft op het werkingsgebied. Het criterium van 'minimaal 25 jaar' wordt vervangen door 'minimaal 20 jaar'. Hiermee wordt voorkomen dat verhuurder en huurder niet meer hoeven te voldoen aan de voorrangsbepalingen bij woningtoewijzing.

f. Wijzigingen wat betreft het verstrekken van urgentieverklaringen voor het verkrijgen van een sociale huurwoning; Wat betreft urgenties worden de volgende wijzigingen voorgesteld. Een deel hiervan landt in de HVV en een deel in Hoofdstuk 2 'Urgenties' van de Nadere regels bij de HVV.

f.1 Bindingseis sociaal-medische urgentie wordt vier jaar; Om voor alle groepen binnen de streeftermijn van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen een woning beschikbaar te kunnen stellen, is het college begin 2020 genoodzaakt geweest om nadere regels wat betreft urgenties aan te passen, waarbij een verruiming voor inwonende gezinnen met schoolgaande kinderen uit 2018 terug is gedraaid. Deze wijziging is op 9 april 2020 in werking getreden. In de raadsbrief van het college hierover van 31 maart 2020, is ook uiteengezet dat het voor een evenwichtige verdeling van de beschikbare woningen voor kwetsbare groepen noodzakelijk is om het aantal sociaal-medische urgenties verder te beperken. In het wijzigingsvoorstel wordt daarom voorgesteld dat een aanvrager voor het verkrijgen van sociaal-medische urgentie reeds vier jaar in Amsterdam woonachtig moet zijn in plaats van de twee jaar die nu geldt.

f.2 Ruggesteunregeling uitbreiden naar slachtoffers van huiselijk geweld (de Blijf-groep); Ter uitvoerig van de taakstelling in het huisvesten van statushouders heeft Amsterdam sinds 2016 ingezet op de bouw van gemengde complexen voor jonge statushouders en reguliere jongeren en studenten. Omdat het statushouders bij afloop van het tijdelijke huurcontracten van vijf jaar vaak niet lukt om op eigen kracht een volgende woning te vinden, is er een ruggesteunregeling in de vorm van een urgentiecategorie opgenomen in de verordening sinds 2017. Deze regeling is per 2019 uitgebreid naar jonge cliënten (tot 28 jaar) van de Maatschappelijke Opvang die op basis van het Housing First beleid mogen herstellen in een zelfstandige woning. Ook zij worden, waar mogelijk, in een jongerenwoning geplaatst maar kunnen bij afloop van het huurcontract voor 5 jaar niet altijd op eigen kracht een volgende woning vinden. Voor een kleine groep jonge cliënten van de Blijf-groep (opvang wegens huiselijk geweld) is deze regeling eveneens geschikt, daarom worden zij toegevoegd als subgroep die aanspraak kan maken op de urgentie in het kader van de ruggesteunregeling.

f.3 Bevoegdheid college tot instellingen vormvereisten bij aanvraag urgentie; Om tijdige en juridisch houdbare afhandeling van urgentie aanvragen beter te borgen, is het van belang dat alle aanvragen binnen hiervoor bedoelde (sjabloon-) formulieren gedaan worden. Hiervoor is het noodzakelijk een bevoegdheid voor het college in de verordening op te nemen welke het stellen van 'vormvereisten' regelt. Dit gaat niet ten koste van de klantvriendelijkheid omdat mensen door middel van gesprekken aan het Sociaal

Loket geholpen worden bij het invullen van de formulieren en of verkrijgen van vereiste documenten. Aanvragers van urgentie kunnen daarnaast ook ondersteuning krijgen van sociaal raadslieden of cliënt-ondersteuners bij de instellingen voor maatschappelijke dienstverlening.

f.4 Zelfredzaamheid als criterium bij medische problemen (sociaal-medische urgentie); Sociaal-medische urgentie wordt in sommige gevallen aangevraagd ten behoeve van personen die permanente zorg nodig hebben. Familieleden en mantelzorgers weigeren soms om de betreffende persoon voor Begeleid Wonen aan te melden of andere professionele zorg in te schakelen, in plaats daarvan wil men voor de te verzorgen persoon urgentie voor een zelfstandige woning te verkrijgen. Dit leidt tot onverantwoorde situaties als de betreffende persoon dusdanige medische problemen heeft dat deze niet in staat is om zelfstandig te wonen. In het verleden heeft dit tot enkele langdurige beroepszaken geleid, waarbij de gemeente weliswaar in het gelijk gesteld werd, maar zaken onnodig lang duren om de regels hierover onvoldoende expliciet waren.

g. Recidiveboetes voor professionele verhuurders die regels voor een tweede maal schenden binnen vier jaar; Het Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte maakt het mogelijk een recidiveboete op te leggen aan de overtreder die zich in vier jaar schuldig maakt aan het overtreden van hetzelfde verbod. Deze recidiveboete kan worden opgelegd voor het zonder huisvestingsvergunning verhuren van een woonruimte, het schenden van de vergunningplichten voor onttrekken, samenvoegen, omzetten, vormen, B&B en vakantieverhuur en het overtreden van het aantal nachten bij vakantieverhuur. Voorgesteld wordt deze recidiveboete op te leggen aan professionele verhuurders die zich ondanks de nu reeds hoge boetes nog steeds niet aan de regels houden. De definitie van een professionele verhuurder is dan die verhuurder die twee of meer adressen in Amsterdam verhuurt aan huurders. Deze verhuurders krijgen bij de tweede overtreding het dubbele bedrag van de normale boete. Dat betekent bijvoorbeeld dat een huisjesmelker met meerdere panden bij een tweede schending van het zonder omzettingsvergunning verhuren van kamers binnen vier jaar, een dubbel zo hoge boete krijgt (zijnde recidive).

Ad 2. In te stemmen met het vrijgeven van de volgende stukken ten behoeve van inspraak van de voorgestelde beleidsmatige wijzigingen in beslispunt 1:

a. Het Wijzigingsvoorstel Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening 2021 (bijlage 1); Afgelopen jaar is de HVV 2016 vervangen door een geheel nieuwe HVV 2020. Op grond van de Huisvestingswet heeft een Huisvestingsverordening in principe een geldigheid van vier jaar. Tot aan 2024 zal daarom gewerkt worden met de titel HVV 2020. De HVV 2020 kan tot aan 2024 tussentijds met wijzigingsverordeningen worden aangepast. De beleidswensen per 2021 zijn daarom vertaald in een wijzigingsverordening. Naar aanleiding van de intentieverklaring met leden van IVBN, Vastgoed Belang, NEPROM van 3 februari 2020 worden ook wijzigingen voorgesteld in de Doelgroepenverordening. De voorgestelde wijzigingsverordening bevat wijzigingen in zowel de Huisvestingsverordening als de Doelgroepenverordening.

b. Toelichting op het voorgenomen nieuwe beleid in het Wijzigingsvoorstel (bijlage 2), dat na de inspraak ook als wijziging op het door de gemeenteraad vastgestelde Beleidskader Huisvestingsverordening 2020 aan de gemeenteraad wordt aangeboden; In dit document worden de beleidswijzigingen die middels de wijzigingsverordening per 2021 worden voorgesteld thematisch toegelicht. Het biedt ten behoeve van inspraak een verhalende toelichting voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Daarnaast is bij het vaststellen van

de Huisvestingsverordening 2020 door de gemeenteraad een beleidskader aangenomen waarbij de hoofdlijnen van het beleid in zijn geformuleerd. Deze beleidstoelichting zal worden gebruikt om dat beleidskader aan te passen naar aanleiding van het nieuwe beleid.

c. Het Wijzigingsvoorstel Nadere regels HVV (bijlage 3); In de HVV 2020 zijn collegebevoegdheden opgenomen om nadere regels te stellen.In een aantal nadere regels worden wijzigingen voorgesteld, namelijk in:

- Het hoofdstuk over urgenties: zie de toelichting Ad 2, onderdeel f.

- Het hoofdstuk over experimenten met toewijzing van woonruimten in woongemeenschappen middels coöptatie: deze regels kunnen worden ingetrokken omdat toewijzing middels coöptatie voor wooncoöperaties in de HVV wordt verankerd en niet meer via experimenten gaat.

- Het hoofdstuk over splitsen: er vinden vier kleine beleidsneutrale wijzigingen plaats omdat landelijke regelgeving is gewijzigd.

Ad 5. In te stemmen met reparatie van de oude uitzonderingen op vergunningplichten (inwoning, tweede woning, woongroepen, omzetting tot twee huishoudens, erkende studentenwoningen en bijzondere situaties) na de inspraakperiode wanneer de bevoegdheid die gemeenten hiervoor krijgen op basis van wijziging van de Huisvestingswet naar verwachting duidelijk is; De uitspraak van de Raad van State van 29 januari 2020 bepaalde dat er geen uitzondering gemaakt kon worden op de vergunningplicht voor vakantieverhuur. In breder licht ziet deze uitspraak van de rechter ook op andere uitzonderingen op de vergunningplichten uit artikel 21 van de Huisvestingswet. De uitspraak van de rechter bepaalde dat uitzondering *an sich* niet mogelijk zijn. Amsterdam heeft in de Huisvestingsverordening ook meer uitzonderingen gemaakt. In de destijds toegestuurde raadsbrief is toegezegd later naar oplossingen te zoeken voor de overige uitzonderingen uit artikel 21 van de Huisvestingswet. Daarna is ambtelijk ingezet op overleg met BZK om een uitzondering voor te stellen op artikel 21 waarbij het college kan afwijken van deze vergunningplichten. Deze gesprekken met BZK zijn in een vergevorderd stadium. Dat betekent dat het oude vrijstellingsartikel dat met de op 20 mei 2020 aangenomen reparatieverordening uit de verordening wordt gehaald, zeer waarschijnlijk weer kan herleven in de HVV 2021 (m.u.v. de vrijstelling voor vakantieverhuur omdat daarvoor wordt voorgesteld de vergunning te continueren). Dat betekent dat het gemeentebeleid op inwoning, tweede woningen, woongroepen, omzetting tot twee huishoudens, erkende studentenwoningen en bijzondere situaties op de oude voet kan worden voortgezet. Derhalve wordt voorgesteld geen vergunningplichten voor te stellen deze zomer met de inspraakronde voor al deze woonvormen. Naast beleidsmatig onwenselijk, is dit ook uitvoeringstechnisch onwenselijk voor zowel de gemeente zelf, maar bovenal voor de Amsterdammer.

Ad 6. Vast te stellen het besluit Nadere regels tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet, zoals opgenomen in bijlage 6; Met dit besluit worden nadere regels die Amsterdam reeds hanteert op de goede grondslag gebaseerd. Op dit moment zijn deze nadere regels namelijk abusievelijk als nadere regels op de Huisvestingsverordening gebaseerd terwijl de juridische grondslag in de Leegstandwet is gelegen. De nadere regels zijn beleidsneutraal omgezet waardoor inspraak niet nodig is. In de Leegstandwet is geregeld in welke omstandigheden burgemeester en wethouders een vergunning voor tijdelijke verhuur

kunnen verlenen. In de Leegstandwet zijn daarbij voorwaarden opgenomen die bij het doen van een aanvraag en verlenen van een vergunning altijd in acht moeten worden genomen. Deze nadere regels van de gemeente Amsterdam vormen hier een aanvulling op. Zo is onder andere bepaald dat een vergunning in verband met afbraak of vernieuwbouw alleen wordt verleend als binnen twee jaar met de werkzaamheden wordt gestart.

Ad 7.Vast te stellen het intrekkingsbesluit beleidsregel Woongroepen 2014, zoals opgenomen in bijlage 7; Er blijkt een oude beleidsregel ten aanzien van woongroepen met inmiddels vervallen beleid niet te zijn ingetrokken nadat deze jaren terug wel in het Gemeenteblad heeft gestaan. Nu het overgangsrecht voor woongroepen al enkele jaren in de HVV staat, wordt voorgesteld deze inhoudelijk vervallen beleidsregel, formeel ook in te trekken.

Participatie

voordracht betreft vrijgave voor inspraak

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Dit inspraakvoorstel heeft geen financiële consequenties.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Inspraakcommunicatie: - Advertentie in het Parool en het Amsterdam-katern van de Telegraaf - Bekendmaking in het Gemeenteblad - Artikel op Amsterdam Actueel - Speciale Inspraakpagina met toelichting op de wijzigingsvoorstellen - Sociale media van de gemeente - Advertenties op sociale media - Eventueel persbericht.

Documenten

Registratienr.	**Naam**
AD2020-031439	1. Wijzigingsvoorstel HVV en DGV 2021.docx (msw12)
AD2020-031440	2. Beleidstoelichting Wijzigingsvoorstel HVV en DGV 2021.docx (msw12)
AD2020-031441	3. Wijzigingsvoorstel Nadere regels HVV.docx (msw12)
AD2020-031442	4. Adviesaanvraag stadsdeelbesturen.docx (msw12)
AD2020-031443	5. Raadsbrief inspraakvoorstellen HVV 2020.docx (msw12)
AD2020-031444	6. Bekendmaking nadere regels tijdelijke verhuur leegstandwet.docx (msw12)
AD2020-031445	7. Bekendmaking intrekkingsbesluit beleidsregels woongroepen 2014.docx (msw12)
AD2020-031448	Advies (pdf)
AD2020-028254	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted] ([redacted]@amsterdam.nl/ 06[redacted]) & [redacted] ([redacted]@amsterdam.nl/ 06[redacted])

Besluit college van burgemeester en wethouders