Nummer VN2020-024521

Directie rve wonen

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 20 oktober 2020

Portefeuille Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt B15

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met reactie op inspraak over en raadsvoordracht met de Wijzigingsverordening Wonen 2021 met onder andere wijzigingen in de Huisvestingsverordening

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. De Nota van beantwoording (bijlage 1) en de volgende wijzigingen in het inspraakvoorstel wat betreft de Huisvestingsverordening vast te stellen, naar aanleiding van de inspraak die van 3 juni tot en met 17 juli 2020 heeft plaatsgevonden:

a) De labels voor woongemeenschappen van ouderen en woonzorggemeenschappen treden per 1 juli 2021 in werking in plaats van per 1 januari 2021;

b) De voorrang voor initiatiefnemers van dergelijke woongemeenschappen wordt niet meer gelimiteerd tot 25 initiatiefnemers;

c) Het minimum aantal woningen om een woonzorggemeenschap te kunnen vormen wordt *vijf* in plaats van *twintig*;

d) Ophogen van het minimum aantal uren in de arbeidsovereenkomst van 20 naar 28 uur voor voorrang beroepsgroepen;

e) De regel dat woningen niet meerdere keren doorgevormd kunnen worden waardoor er sprake is van (nog) kleinere woonruimten;

2. In te stemmen met de collegebrief met reactie op de adviezen van de stadsdelen (bijlage 2) waarin de dagelijks besturen van de stadsdelen geïnformeerd worden over de wijzigingen die het college voorstelt naar aanleiding van de inspraakperiode en de stadsdeeladviezen en de raadsbrief (bijlage 3) waarin de inhoud van de wijzigingsverordening is samengevat voor de leden van de gemeenteraad.

3. In te stemmen met het toevoegen van enkele wijzigingen in de Verordening energieleningen en wijzigingen in de Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam in verband met nieuwe landelijke grondslagen voor vergunningen B&B en vakantieverhuur (bijlage 4) aan het aangepaste wijzigingsvoorstel, en de resulterende Wijzigingsverordening Wonen 2021 en samenhangende aanpassingen in het Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (bijlage 5) voor te dragen aan de gemeenteraad.

4. In te stemmen met de commissie- en raadsvoordracht ten behoeve van vaststelling van de Wijzigingsverordening Wonen 2021 en samenhangende aanpassingen in het Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (bijlagen 6 en 7) met als belangrijkste punten voor de verordeningen:

a. Implementatie van het landelijke Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte met als belangrijkste punten de invoering van de registratieplicht en de continuering van de vergunning voor vakantieverhuur;

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. Aanscherping voorwaarde sociaal-medische urgentie;

f. Het herstellen van de afgelopen jaar vervallen overige vrijstellingen (inwoning, erkende studentenwoningen, woongroepen, kamerverhuur met twee personen, tweede woningen en bijzondere situaties);

g. Het verhogen van de boete voor het niet melden van de nachten vakantieverhuur naar het nieuwe wettelijke maximum ad 8.700 euro en de boete voor het niet registreren van toeristische verhuur ook op dit maximum vast te stellen.

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

i. Aanpassingen in de Doelgroepenverordening volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen d.d. 3 februari 2020;

j. Verlenging en verhoging van het leenbedrag in de Verordening Energieleningen voor de verduurzaming van huizen;

k. Aansluiten mandatering aan de stadsdelen om vergunningen B&B en vakantieverhuur af te geven op de nieuwe landelijke grondslagen ingevolge de Wet toeristische verhuur van woonruimte in de Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam.

En voor het Beleidskader:

a. De cijfers en het beleid ten aanzien van toeristische verhuur van woonruimte en woningvorming worden geactualiseerd;

b. De volgordebepaling voor rolstoelwoningen wordt geactualiseerd;

c. De nieuwe passendheidslabels voor woongemeenschappen van ouderen en gezamenlijke zorg worden toegevoegd.

5. Het besluit Eerste verzamelwijziging van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Nadere regels Amsterdam voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet (bijlage 8) vast te stellen waarin:

– de nadere regels met uitwerking van experimenten voor woongemeenschappen van ouderen en voor zorg per 1 juli 2021 komen te vervallen vanwege structurele invoering van deze labels in de Huisvestingsverordening per die datum ingevolge beslispunt 1.a);

– het hoofdstuk over stadsvernieuwingsurgentie bij corporatiebezit (3) en het hoofdstuk over stadsvernieuwingsurgentie bij particulier bezit (4) zijn samengevoegd en redactioneel herzien;

– voorwaarden voor sociaal-medische urgentie en de procedure voor urgenties voor speciale (omslag)doelgroepen zijn verduidelijkt; en,

– het college de bevoegdheid krijgt om nadere voorwaarden te verbinden of voorschriften te stellen aan een vergunning voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet en daarmee in samenhang kan afwijken van de voorwaarde dat de sloop- en renovatiewerkzaamheden binnen twee jaar moeten starten.

6. De portefeuillehouder te machtigen indien nodig technische wijzigingen aan te brengen in de stukken na behandeling in de collegevergadering.

Kernboodschap

Het college stelt een wijzigingsverordening aan de gemeenteraad voor met wijzigingen per 1 januari 2021 in vier verschillende verordeningen, namelijk: - De Huisvestingsverordening; - De Doelgroepenverordening; - De Verordening energieleningen; en de, - Verordening lokaal bestuur. Het voorstel omvat de implementatie van het landelijke Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte waaronder een registratieplicht voor het adverteren van woningen voor toeristische verhuur. Daarnaast bevat het voorstel onder andere nieuwe voorwaarden voor het verbouwen van een woning tot meerdere woningen, mogelijkheden voor woongemeenschappen van ouderen, woon-zorginitiatieven en verlenging van de energielening om huizen te verduurzamen.

Bestuurlijke achtergrond

Het college heeft op 2 juni 2020 ingestemd met het vrijgeven voor inspraak van wijzigingsvoorstellen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: HVV), de Nadere regels bij de HVV en de Doelgroepenverordening per 1 januari 2021. De inspraakperiode liep tot en met 17 juli 2020. Met bijgevoegde Nota van beantwoording reageert het college op de ontvangen zienswijzen.

Het voorstel bevat implementatie van bestuurlijke besluiten op een aantal thema's:

1) De Huisvestingsverordening bevat het beleid voor toeristische verhuur van woningen. 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. Het wetsvoorstel is op 22 september aangenomen in de Tweede Kamer, en op 6 oktober aangenomen in de Eerste Kamer en treedt op 1 januari 2021 in werking.

2) 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 voorstel wordt de uitwerking in het eindrapport geïmplementeerd in de Huisvestingsverordening.3) Op 31 maart 2020 heeft het college een brief aan de raad verstuurd over sociaal-medische urgenties waarin is aangekondigd dat het college zich middels de Huisvestingsverordening genoodzaakt ziet om de bindingsvoorwaarde voor sociaal-medische urgenten te verhogen van de huidige twee naar vier jaar omdat er te weinig woningen beschikbaar zijn.

4) Opvolging van de volgende toezegging in de Voortgangsrapportage toegankelijkheid rolstoelwoningen 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."

<u>Opname van politie en handhavers in de voorrangsregeling voor beroepsgroepen</u>

Momenteel wordt, mede op verzoek van de gemeente, onderzocht of de politieagenten en/of handhavers ook in aanmerking zouden moeten komen voor de voorrangsregeling voor bepaalde beroepsgroepen. Voor de politie is begin oktober 2020 een rapport opgeleverd dat inzicht moet geven in die behoefte. Voor handhaving moet dit nog gestart worden. Toevoeging van beroepen aan deze regeling vereist aanpassing van de Huisvestingsverordening, voorbereiding van de uitvoering en vergt ook inspraak. Het voorstel is daarom om een eventuele wijziging pas door te voeren bij een volgende wijzigingscyclus van de Huisvestingsverordening.

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.

Wettelijke grondslag

Huisvestingswet 2014, artikel 4, eerste lid (j.o. artikel 2 van de Huisvestingswet) *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.*

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1., eerste lid *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.

Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.2, eerste lid *Ten behoeve van de uitvoerbaarheid kan een bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.*

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.*

Gemeentewet artikel 160, eerste lid *Het college is in ieder geval bevoegd:*

a. het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast;

b. beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast;

c. regels vast te stellen over de ambtelijke organisatie van de gemeente, met uitzondering van de organisatie van de griffie;

d. tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten;

e. te besluiten namens de gemeente, het college of de raad rechtsgedingen, bezwaarprocedures of administratief beroepsprocedures te voeren of handelingen ter voorbereiding daarop te verrichten, tenzij de raad, voor zover het de raad aangaat, in voorkomende gevallen anders beslist;

f. ten aanzien van de voorbereiding van de civiele verdediging;

g. jaarmarkten of gewone marktdagen in te stellen, af te schaffen of te veranderen.

Artikel 15 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) De Nota van beantwoording (bijlage 1) vast te stellen waarin de belangrijkste conclusies zijn de volgende wijzigingen aan te brengen naar aanleiding van de inspraak:

Wooncoöperaties

a) De labels voor woongemeenschappen van ouderen en woonzorggemeenschappen treden per 1 juli 2021 in werking in plaats van per 1 januari 2021;

Het voorstel om de inwerkingtreding uit te stellen tot 1 juli 2022 houdt verband met het bezwaar dat de corporaties, bij monde van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), maken tegen het overdragen van persoonsgegevens uit WoningNet aan woongemeenschappen. De corporaties zijn van mening dat dit op grond van de AVG niet is toegestaan.

De AVG stelt als voorwaarde voor de overdracht van persoonsgegevens dat privacy risicoanalyses moeten worden gemaakt en op basis daarvan privacy overeenkomsten moeten worden gesloten tussen betrokken partijen. Dat is niet altijd eenvoudig, maar ook niet onmogelijk. Daarnaast kunnen woningzoekenden bij het reageren op een woning in een woongemeenschap in WoningNet gevraagd worden of zij er bezwaar tegen hebben dat hun gegevens worden doorgegeven aan de woongemeenschap waarvan zij graag de nieuwe bewoner willen. Op deze manier kan voldaan worden aan de eisen voor uitwisseling van persoonsgegevens op grond van de AVG. Het praktische bezwaar van de corporaties dat een en ander niet voor de invoeringsdatum van de gewijzigde Huisvestingsverordening op 1 januari 2021 geregeld kan worden, kan mede op grond van hun signaal echter wel als een reëel bezwaar worden gezien. Daarom wordt een uitgestelde inwerkingtreding voorgesteld van 1 juli 2021.

b) De voorrang voor initiatiefnemers van dergelijke woongemeenschappen wordt niet meer gelimiteerd tot 25 initiatiefnemers;

De hoofdregel voor toewijzing van woningen in woongemeenschappen is dat de huidige bewoners iemand selecteren uit de vijftig personen die in WoningNet het hoogst eindigen met inachtneming van inschrijfduur. Voor initiatiefnemers voorzag het inspraakvoorstel in een uitzondering: initiatiefnemers krijgen bij de eerste verhuur sowieso voorrang zij het tot een aantal van vijfentwintig. Veel insprekers (organisaties en burgers) waren van mening dat alle initiatiefnemers, ongeacht hun aantal, in aanmerking moeten komen voor een woning in een woongemeenschap in oprichting. Zij hebben zich vaak langdurig ingezet voor het realiseren van hun woongemeenschap en hebben al een 'leefgemeenschap' opgebouwd. Door meerdere insprekers wordt voorgesteld om in de Huisvestingsverordening de ongeclausuleerde voorrang voor initiatiefnemers gelijk te stellen aan het aantal woningen dat in een woongemeenschap wordt gerealiseerd, ongeacht hun inschrijfduur. Voorgesteld wordt om hier gehoor aan te geven en het voorstel op dit punt aan te passen. De maximering was met name ingegeven om woningen zoveel mogelijk eerlijk te verdelen maar er zijn gevallen waarin er meer initiatiefnemers zijn dan 25 en de limiet kan dan oneerlijk uitpakken binnen de gemeenschap.

c) Het minimum aantal woningen om een woonzorggemeenschap te kunnen vormen wordt vijf in plaats van twintig;

In het inspraakvoorstel was een minimum van twintig woningen opgenomen om te kunnen spreken van een woonzorggemeenschap. Een aantal insprekers is van mening dat er geen absoluut aantal in de Huisvestingsverordening moet worden opgenomen, maar dat het aantal vrij moet worden gelaten omdat er ook kleinere initiatieven zijn. Het minimum van twintig was ingegeven vanuit ervaringen van corporaties en zorginstellingen over de levensvatbaarheid van woon-zorginitiatieven. Uit de reactie van De Latei blijkt echter dat er

ook kleine initiatieven bestaan. Daarom wordt voorgesteld aan te sluiten bij het minimum van vijf woningen dat ook voor woongemeenschappen van ouderen wordt gehanteerd.

d) Ophogen van het minimum aantal uren in de arbeidsovereenkomst van 20 naar 28 uur voor voorrang beroepsgroepen;

Na twee jaar experimenteren is in 2020 voorrang op bepaalde sociale- en middeldure huurwoningen voor leraren en zorgmedewerkers ingegaan. Het aantal aanvragen is groter dan het huidige aanbod en de gemeente kan op dit moment niet aan alle verwachtingen voldoen. Om de doelmatigheid van de regeling te vergroten stelt het college voor de voorwaarde met betrekking tot het minimum aantal uren in de arbeidsovereenkomst op te hogen van twintig naar 28 uur.

Een verhoging van het minimum aantal uren vergroot de doelmatigheid van de regeling omdat op deze manier werknemers in de stad die meer uren werken en daarmee een grotere bijdrage leveren aan het terugdringen van de tekorten meer kans krijgen op een woning. Ook de werkgeverskoepels zien in dat de regeling doelmatiger is als het minimum aantal uren wordt opgehoogd. Bijkomend effect is mogelijk dat werknemers en werkgevers gestimuleerd worden om te werken met arbeidsovereenkomsten met meer uren. Desalniettemin wordt een aantal medewerkers met de wijziging uitgesloten. Hierbij is het van belang om in het achterhoofd te houden dat de regeling een instrument is om barrières weg te nemen die sommige leraren en zorgmedewerkers ervaren bij het kiezen voor een duurzaam werkverband in Amsterdam. De regeling heeft niet als primair doel individuele woonproblematiek op te lossen.

e) De regel dat woningen niet meerdere keren doorgevormd kunnen worden waardoor er sprake is van (nog) kleinere woonruimten;

Stadsdeel Centrum heeft in de consultatie van de stadsdelen aangegeven dat het niet wil dat eigenaren woningen eerst vormen tot meerdere zelfstandige woonruimten, om vervolgens ook die woonruimten verder te vormen in nog meer (kleinere) woonruimten. Hierdoor zouden eigenaren sommige regels voor het woningvormen kunnen omzeilen. Zo een artikel bestaat reeds voor kamergewijze verhuur, waarbij het verboden is om woonruimten te verkameren die ontstaan zijn uit woningvormen. Dit om te voorkomen dat woningen worden doorgevormd tot (nog) kleinere eenheden. Omdat het ook niet de bedoeling is dat woningen meerdere keren doorgevormd kunnen worden waardoor er sprake is van (nog) kleinere woonruimten, wordt voorgesteld om een extra regel op te nemen waarin staat dat het woningvormen niet toegestaan is voor woonruimten die reeds ontstaan zijn door woningvormen.

Ad 2) In te stemmen met de collegebrief met reactie op de adviezen van de stadsdelen (bijlage 2) waarin de dagelijks besturen van de stadsdelen geïnformeerd worden over de wijzigingen die het college voorstelt naar aanleiding van de inspraakperiode en de stadsdeeladviezen en de raadsbrief (bijlage 3) waarin de inhoud van de wijzigingsverordening is samengevat voor de leden van de gemeenteraad.

Conform de Verordening op het lokaal bestuur heeft het college de DB's op 3 juni 2020 advies gevraagd op het wijzigingsvoorstel. In bijgaande brief worden de DB's geïnformeerd over de wijzigingen die het college voorstelt naar aanleiding van de inspraakperiode en de stadsdeeladviezen. Het belangrijkste onderwerp is woningvorming. Toegelicht wordt dat het college nog niet over kan gaan op quota voor woningvormen maar er worden wel

drie wijzigingen aangebracht om de nieuwe voorwaarden te versterken. Dit betreft het verbod om door te vormen in een eerder gevormde woonruimte en verduidelijking van de oppervlakte-eisen en regels voor bergingen. Ook wordt aangegeven dat quota voor woningvormen voor de toekomst als idee wordt omarmd, maar dat voor de uitvoering en uitwerking meer tijd nodig is, en dat wordt onderzocht of dit in een volgende wijziging van de Huisvestingsverordening mogelijk is. Tot slot is over lokale buurtvoorrang in stadsdelen geschreven dat op dit moment wordt gestart met voorbereiding en uitwerking van dergelijke regelingen en dat de betreffende stadsdelen, waarvoor de wens tot lokale buurtvoorrang geldt, hier in de eerste helft van 2021 verder betrokken in zullen worden en dat naar verwachting één of meerdere voorrangsbepalingen voor nieuwbouwcomplexen per 1-1-2022 in de HVV opgenomen kunnen worden. De adviezen van de stadsdelen zijn tevens bijgevoegd.

Daarnaast wordt een raadsbrief voorgesteld. De wijzigingen zijn erg omvangrijk en technisch. Het is daarom prettig om een begeleidende raadsbrief te hebben die de stukken toelicht. Een vergelijkbare brief is begin juni 2020 verstuurd ter begeleiding van de stukken voor de inspraak.

Ad 3) In te stemmen met het toevoegen van enkele wijzigingen in de Verordening energieleningen en wijzigingen in de Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam in verband met nieuwe landelijke grondslagen voor vergunningen B&B en vakantieverhuur (bijlage 4) aan het aangepaste wijzigingsvoorstel, en de resulterende Wijzigingsverordening Wonen 2021 en samenhangende aanpassingen in het Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (bijlage 5) voor te dragen aan de gemeenteraad.

Er wordt een wijzigingsverordening aan de raad voorgesteld die wijzigingen in vier verschillende verordeningen bevat, namelijk in de:

- Huisvestingsverordening 2020
- De doelgroepenverordening;
- De Verordening energieleningen Amsterdam 2012; en de,
- Verordening lokaal bestuur .

De wijzigingen in de eerste twee verordeningen zijn voor inspraak vrijgegeven. Nu wordt voorgesteld hier wijzigingen in de Verordening energieleningen en de Verordening lokaal bestuur in Amsterdam aan toe te voegen (zie nadere inhoudelijke toelichting op deze wijzigingen hieronder). Met directie Juridische Zaken is afgestemd dat deze wijzigingen kunnen worden aangebracht zonder dat ze zijn vrijgegeven voor inspraak vanwege het feit dat er bij de wijzigingen geen sprake is van een nieuw beleidsvoornemen. De gemene deler is dat dit verordeningen zijn die de directie Wonen beheert en de wijzigingen allemaal per 1 januari 2021 in werking treden. Het is een verzamelverordening geworden. Vandaar de verzamelnaam: Wijzigingsverordening Wonen 2021.

<u>Toelichting op de voorgestelde wijzigingen in de Verordening energieleningen</u>

Op 11 juli 2012 heeft de gemeenteraad de Verordening energieleningen Amsterdam 2012 vastgesteld. Met de Energielening biedt de gemeente bewoners van Amsterdam de mogelijkheid om geld te lenen voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen aan hun woning. De huidige verordening loopt op 31 december 2020 af. Met dit wijzigingsbesluit wordt de verordening verlengt zodat de mogelijkheid om een Energielening aan te

vragen loopt tot en met 2024. Omdat duidelijker is geworden dat de investeringen in de verduurzaming van de woning groot en voor de lange termijn zijn, wordt de verordening gewijzigd zodat het maximale te lenen bedrag verruimd wordt van 15.000 tot 25.000 euro per lening en de maximale looptijd van de lening verruimd wordt van tien naar vijftien jaar. Als laatste wordt de verordening gewijzigd zodat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om in twee specifieke gevallen af te wijken van de Duurzaam Bouwen Lijst. Ten eerste wordt de mogelijkheid om af te wijken van de Duurzaam Bouwen Lijst voor beschermde monumenten verruimd met beschermde stads- en dorpsgezichten. Ten tweede wordt de verordening zo gewijzigd dat burgemeester en wethouders bij nieuw aangedragen erkende techniek kunnen afwijken van de Duurzaam Bouwen Lijst bij het toekennen van een Energielening.

<u>Toelichting op de voorgestelde wijzigingen in de Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam</u>

De Verordening lokaal bestuur moet worden aangepast opdat de mandatering aan de stadsdelen om vergunningen B&B en vakantieverhuur af te geven op de nieuwe landelijke grondslagen ingevolge de Wet toeristische verhuur van woonruimte gebaseerd zijn. Deze vergunningen zijn nu aangeduid als onttrekkingsvergunning in de Verordening lokaal bestuur. Met ingang van 1 januari 2021 wordt de Huisvestingswet echter aangepast en krijgen deze vergunningen een eigen grondslag in de Huisvestingswet. Ze worden dan niet meer aangeduid als onttrekkingsvergunning. De wijziging in deze verordening zorgt ervoor dat de mandatering hierop aansluit. Er wijzigt niets in de verdeling van bevoegdheden en/of mandaten.

Ad 4) In te stemmen met de commissie- en raadsvoordracht ten behoeve van vaststelling van de Wijzigingsverordening Wonen 2021 en samenhangende aanpassingen in het Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (bijlagen 6 en 7).

f. Het herstellen van de afgelopen jaar vervallen overige vrijstellingen (inwoning, erkende studentenwoningen, woongroepen, kamerverhuur met twee personen, tweede woningen en bijzondere situaties);

Op 29 januari 2020 oordeelde de Raad van State dat er geen uitzonderingen mogelijk waren op de vergunningplicht uit de Huisvestingswet, waardoor voor vakantieverhuur een vergunning is ingevoerd. Amsterdam had echter, net als veel andere gemeenten, ook een aantal andere vrijstellingen in de Huisvestingsverordening staan. Voor vakantieverhuur is met een reparatieverordening een vergunning voor vakantieverhuur ingevoerd per 1 juli 2020. Tegelijkertijd werden de overige vrijstellingen met deze reparatieverordening uit de Huisvestingsverordening gehaald. Immers had de rechter geoordeeld dat er geen juridische ruimte was voor vrijstellingen. Er is toen medegedeeld dat het college met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties in gesprek was over een oplossing voor deze overige beleidsterreinen. Deze gesprekken hebben geleid tot een oplossing. Met de Wet toeristische verhuur van woonruimte komt er per 1 januari 2021 een mogelijkheid in de Huisvestingswet om vrijstellingen te hanteren op de vergunningplichten, zoals veel gemeenten, waaronder Amsterdam, dit altijd reeds deden. Er wordt daarom voorgesteld om de vrijstellingen die golden in Amsterdam voor 1 juli 2021 beleidsneutraal te herstellen, en deze opnieuw op te nemen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2021. Dit betreft de uitzonderingen voor erkende studentenwoningen, tweede woningen, bijzondere gevallen, inwoning, woongroepen en kamerverhuur tot en met twee personen.

g. Het verhogen van de boete voor het niet melden van de nachten vakantieverhuur naar het nieuwe wettelijke maximum ad 8.700 euro en de boete voor het niet registreren van toeristische verhuur ook op dit maximum vast te stellen.

In Amsterdam geldt een meldplicht voor vakantieverhuur. Elke keer wanneer men voor vakantieverhuur aan toeristen verhuurt, dient men het aantal nachten elektronisch te melden. De boete die geldt als iemand zich hier niet aan houdt is al jaren vastgesteld op €6.000,-. Door de regering was in het Wetsvoorstel toeristische verhuur voorgesteld dat de boete voor niet melden en niet registreren maximaal €4.350 euro mocht zijn. Dat betekende dat Amsterdam deze boete zou moeten verlagen, en zo heeft u dit dan ook deze zomer in de inspraak gelegd. Dit past echter niet bij de inzet van het college van de afgelopen jaren op toeristische verhuur. De Tweede Kamer vond deze verlaging gelukkig ook niet passend. Door een breed aangenomen amendement van de SP en de VVD is dit maximum vastgesteld op het dubbele bedrag van €8.700,-. Dat betekent dat wordt voorgesteld de boetes voor het overtreden van de registratie- en de meldplicht te verhogen tot dit maximum. Ook voor andere overtredingen ten aanzien van toeristische verhuur hanteert Amsterdam het maximum. Dit is in lijn met het door de gemeenteraad vastgestelde 'lik-op-stuk-beleid' dat Amsterdam voert ten aanzien van misbruik van woningen.

De raad wordt gevraagd de wijzigingen in de verordeningen vast te stellen en wijzigingen in het beleidskader Huisvestingsverordening 2020. Dit beleidskader is vorig jaar door de raad vastgesteld en krijgt een update met nieuwe cijfers en nieuw beleid zoals de vakantieverhuurvergunning en wooncoöperaties.

Ad 5) Het besluit Eerste verzamelwijziging van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Nadere regels Amsterdam voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet (bijlage 8) vast te stellen waarin:

– de nadere regels met uitwerking van experimenten voor woongemeenschappen van ouderen en voor zorg per 1 juli 2021 komen te vervallen vanwege structurele invoering van deze labels in de Huisvestingsverordening per die datum ingevolge beslispunt 1.a);

– het hoofdstuk over stadsvernieuwingsurgentie bij corporatiebezit (3) en het hoofdstuk over stadsvernieuwingsurgentie bij particulier bezit (4) zijn samengevoegd en redactioneel herzien;

– voorwaarden voor sociaal-medische urgentie en de procedure voor urgenties voor speciale (omslag)doelgroepen zijn verduidelijkt; en,

– het college de bevoegdheid krijgt om nadere voorwaarden te verbinden of voorschriften te stellen aan een vergunning voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet en daarmee in samenhang kan afwijken van de voorwaarde dat de sloop- en renovatiewerkzaamheden binnen twee jaar moeten starten.

Met dit besluit worden een aantal nadere regels gewijzigd. Ten eerste komt hoofdstuk 2 van de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening over experimenten per 1 juli 2021 te vervallen. Dit hoofdstuk bevatte een uitwerking van experimentaanvragen voor wooncoöperaties. Nu de toewijzing van woningen in wooncoöperaties met bijgaande Wijzigingsverordening Wonen 2021 structureel in de Huisvestingsverordening geregeld gaat worden kunnen deze nadere regels komen te vervallen. De voorgestelde vervaldatum

sluit aan bij de uitgestelde inwerkingtreding van de regels in de Huisvestingsverordening per 1 juli 2021 ingevolge beslispunt 1.a.

Hoofdstuk 3 over stadsvernieuwingsurgentie bij corporatiebezit en het hoofdstuk 4 over stadsvernieuwingsurgentie bij particulier bezit in de Nadere regels bij de HVV zijn samengevoegd en redactioneel herzien. In hoofdstuk 1 over urgenties zijn enkele voorwaarden voor sociaal-medische urgentie verduidelijkt zoals de voorwaarde dat een persoon zelfredzaam genoeg moet zijn om zelfstandig te kunnen wonen en dat de situatie en het handelen van de aanvrager voorafgaand aan het verblijf in de noodopvang (crisisopvang) voor gezinnen relevant is voor de beoordeling van de urgentieaanvraag. Dit zijn geen materiele wijzigingen maar er wordt meer uitleg over gegeven in de nadere regels. Tot slot is voor speciale doelgroepen als Multiprobleemgezinnen, het beleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast (het Laatste kanstraject, het Nieuwe kanstraject en de Treiteraanpak), het Uitstapprogramma Prostitutie beschreven dat in eerste instantie wordt gewerkt met een urgentie onder opschortende voorwaarden. Een besluit tot definitieve urgentieverlening wordt genomen zodra betrokkenen voldoen aan de afspraken die zijn gemaakt afhankelijk van de individuele omstandigheden. Bij de definitieve urgentieverlening wordt het huurcontract op naam van de zorginstelling omgezet in een huurcontract op naam van betrokkene. Deze route werd in de praktijk al toegepast maar is nu ook opgenomen in de nadere regels.Met de wijziging van de Nadere regels Amsterdam voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet krijgt het college voortaan de bevoegdheid om nadere voorwaarden of voorschriften te stellen bij de verlening van de vergunning voor tijdelijke verhuur. Het college kan daarbij afwijken van de termijn van twee jaar voor de sloop- of renovatiewerkzaamheden plaatsvinden. Het college kan bijvoorbeeld de vergunning eerder verlenen dan twee jaar voor de start van de sloop- of renovatiewerkzaamheden onder de voorwaarde dat de woningen in het complex tijdelijk worden verhuurd aan bijzondere doelgroepen, zoals economisch daklozen.

Participatie

- er is inspraak gehouden van 3 juni tot en met 17 juli 2020. In totaal zijn 145 inspraakreacties ontvangen. Hiervan zijn 133 reacties afkomstig van individuen en dertien van organisaties. De reacties zijn verwerkt in de Nota van beantwoording.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

Voor de verplichte registratie van toeristische verhuur per 1 januari 2021 wordt momenteel een registratiesysteem ontwikkeld en gebouwd. De geraamde kosten hiervan bedragen € 200.000, is onderdeel van het programma IV-vernieuwing Wonen en worden gedekt binnen programmaonderdeel 11.1 Wonen en bouwen.

De wijzigingen in de Verordening energieleningen passen binnen de reeds gereserveerde financiële middelen voor de Energielening. De gereserveerde financiële middelen zijn vastgesteld op een uitleenplafond van € 24 miljoen en ook met de voorgestelde wijzigingen zal het totaalbedrag onder dit plafond blijven.

Verder heeft deze wijzigingsverordening geen financiële gevolgen. Er worden met deze wijzigingsverordening geen nieuwe vergunningen ingevoerd. Er worden wel voorwaarden van bestaande vergunningen aangepast maar dit kan uitgevoerd worden binnen de opbrengsten van de vastgestelde leges voor deze vergunningen.

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 te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Er zal zoals ieder jaar bij wijziging van de Huisvestingsverordening gebruik worden gemaakt van communicatieberichten op websites, sociale media en andere platformen.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2020-075562	1. Nvb Wijzigingsverordening Wonen Amsterdam 2021.docx (msw12)
AD2020-075560	10. Zienswijzen organisaties wijzigingsverordening wonen 2021.pdf (pdf)
AD2020-075561	2. Collegereactie op stadsdeeladviezen wijzigingsvoorstel HVV per 2021.docx (msw12)
AD2020-089214	2. GETEKENDE BRIEF Collegereactie op stadsdeeladviezen wijzigingsvoorstel HVV per 2021 v....pdf (pdf)
AD2020-089215	3. GETEKENDE BRIEF Raadsbrief WVW 2021.pdf (pdf)
AD2020-075563	3. Raadsbrief WVW 2021.docx (msw12)
AD2020-075554	4. Bekendmaking wijzigingsverordening wonen 2021.docx (msw12)
AD2020-080795	4.GEWIJZIGDE VERSIE Bekendmaking wijzigingsverordening wonen 2021 def B&W.docx (msw12)
AD2020-089216	5. GEWIJZIGDE VERSIE Wijzigingsbesluit Beleidskader Huisvestingsverordening 2020.docx (msw12)
AD2020-075555	5. Wijzigingsbesluit Beleidskader Huisvestingsverordening 2020.docx (msw12)
AD2020-075556	6. Commissievoordracht wijzigingsverordening wonen 2021.docx (msw12)
AD2020-075557	7. Raadsvoordracht wijzigingsverordening wonen 2021.docx (msw12)
AD2020-075558	8. Bekendmaking eerste wijzigingsbesluit nadere regels HVV.docx (msw12)
AD2020-080796	8.GEWIJZIGDE VERSIE Bekendmaking eerste wijzigingsbesluit nadere regels HVV.docx (msw12)
AD2020-075559	9. Adviezen stadsdelen wijzigingsverordening wonen 2021.pdf (pdf)
AD2020-075582	Advies (pdf)
AD2020-075510	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted], o6[redacted], [redacted]@amsterdam.nl / [redacted], o6[redacted], [redacted]@amsterdam.nl / [redacted], o6[redacted], [redacted]@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd tot het maken van tekstuele wijzigingen en tot het bepalen van het moment van openbaarmaking