

Leeswijzer wijzigingen in de Huisvestingsverordening 2020 (inspraakversie)

De Huisvestingswet geeft gemeenten instrumenten om te sturen op de verdeling van schaarse huurwoningen en op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (zowel huur als koop). Gemeenten regelen dit in een huisvestingsverordening met een geldigheid van 4 jaar. Omdat de huidige huisvestingsverordening van Amsterdam dateert uit 2016 (HVV 2016) stelt Amsterdam in 2020 een nieuwe huisvestingsverordening vast (HVV 2020). De HVV 2020 bevat een aantal belangrijke wijzigingen, maar is niet totaal vernieuwd ten opzichte van de HVV 2016. In deze leeswijzer worden de belangrijke wijzigingen die met de HVV 2020 ter inspraak worden voorgelegd toegelicht.

Eerst wordt ingegaan op wijzigingen met betrekking tot de verdeling van gereguleerde huurwoningen en daarna op wijzigingen met betrekking tot de woonruimtevoorraad.

1. Wijzigingen in de woonruimteverdeling

1.1. Inleiding

Gemeenten kunnen in een huisvestingsverordening regels stellen over de verdeling van woonruimte om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan woonruimte te bestrijden. Deze regels beschrijven, kort gezegd, welke groepen woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor welke categorieën schaarse huurwoningen.

In Amsterdam zijn verschillende verdelingsregels van toepassing op de volgende categorieën huurwoningen:

- a. Sociale huurwoningen in eigendom van corporaties
- b. Sociale huurwoningen in particulier eigendom
- c. Middeldure huurwoningen die met gemeentelijke voorwaarden zijn gerealiseerd

1.2 Wijzigingen met betrekking tot huurwoningen in eigendom van corporaties

1.2.1 Lokale voorrang bij jongerenwoningen

De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om bij toewijzing van huurwoningen waarvoor in de gemeente een huisvestingsvergunning geldt voorrang te geven aan huishoudens met maatschappelijke of economische binding aan de gemeente (lokale voorrang). Maatschappelijke binding wordt in de Huisvestingswet uitgelegd als de afgelopen zes jaar onafgebroken in de gemeente wonen, of de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond.

Omliggende gemeenten van Amsterdam kennen al diverse varianten van lokale voorrang voor jongeren en starters met maatschappelijke binding. In tegenstelling tot deze omliggende gemeenten heeft Amsterdam nog geen voorrang voor lokale jongeren, waardoor zij extra in de knel zitten. Daarom is Amsterdam voornemens een lokale voorrangsregeling in te voeren bij de toewijzing van jongerenwoningen.

Deze voorrang is niet van toepassing op jongerenwoningen die in het kader van de uitstroom uit maatschappelijke opvang direct worden bemiddeld aan jongeren met urgentie (deze worden niet via WoningNet geadverteerd) en op lotingwoningen. Op dit moment wordt een kwart van de jongerenwoningen verloot. Door lotingwoningen aan te bieden aan alle jongeren, ook van buiten Amsterdam, wordt gegarandeerd dat jongeren zonder binding nog wel kans maken op een woning

in Amsterdam. De voorrang is opgenomen in *artikel 2.4.7, lid 4*. Hierin is aangesloten bij de uitleg van maatschappelijke binding in de Huisvestingswet.

1.2.2 Vangneturgentie jonge cliënten Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen

In het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen is ervoor gekozen om cliënten van de Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW) die in aanmerking komen voor een Omslag-urgentie (*artikel 2.6.7*) en nog geen 28 jaar oud zijn, te huisvesten in jongerenwoningen met een 5-jaars huurcontract. Deze tijdelijke huurcontracten voor jongeren kunnen na 5 jaar alsnog met 2 jaar verlengd worden. Als het nodig is om daarna weer een sociale huurwoning toe te wijzen, kan een nieuwe urgentie nodig zijn. De Huisvestingsverordening 2016 bevatte al een dergelijke vangneturgentie, ook 'ruggesteunregeling' genoemd, voor jonge statushouders (tot 28 jaar) aan wie een woning met een tijdelijk huurcontract is toegewezen (*artikel 2.6.8, lid 1, onderdeel e*). Hieraan wordt nu de groep jonge cliënten MO/BW toegevoegd.

1.2.3 Zoekprofiel urgentie verbinden aan reguliere passendheidsnormen

Artikel 2.6.3 stelde dat in een urgentieverklaring een zoekprofiel wordt opgenomen met daarin het 'meest sobere' type woning, zonder dit verder te duiden. In de Huisvestingsverordening 2020 vervalt de term 'sober' en wordt bepaald dat het type woonruimte aansluit bij de passendheidscriteria voor reguliere woningzoekenden. Tevens is in de Nadere regeling 5 Urgenties is een nieuwe paragraaf toegevoegd omtrent het zoekprofiel, zie nadere toelichting hieronder.

1.2.4 Nadere regeling 5 urgenties

Zoekprofiel van de urgentieverklaring

Om meer duidelijkheid te bieden over de wijze waarop de omvang van het huishouden en eventuele medische noodzaak meewegen in het zoekprofiel van een urgentieverklaring wordt in Nadere regeling 5 Urgenties *paragraaf 16* toegevoegd. Hierin is beschreven hoe het zoekprofiel wordt uitgewerkt wat betreft het woonoppervlak en kameraantal van de woning (in relatie tot het aantal kinderen) en een woning op begane grond of bereikbaarheid met lift (in relatie tot medische noodzaak). De personen waarmee rekening wordt gehouden zijn (naast de aanvrager) een eventuele partner en minderjarige kinderen. Met medische problematiek wordt rekening gehouden als dat noodzakelijk is volgens een advies van de GGD-arts.

Directe bemiddeling gezinnen met indicatie voor laag wonen

Het college kan besluiten tot toewijzing van sociale huurwoningen door middel van directe bemiddeling, onder meer bij statushouders en houders van een urgentieverklaring (*artikel 2.4.8*). Afgelopen jaren is duidelijk geworden dat het, zelfs met een urgentieverklaring, zeer moeilijk is om een grote gezinswoning te vinden met een huurprijs onder de aftoppingsgrens en gelegen op de begane grond of met lift bereikbaar. Daarom wordt in overleg met de corporaties een procedure van directe bemiddeling mogelijk gemaakt voor gezinnen met 2 of meer kinderen en een medische indicatie voor laag/gelijkvloers wonen. Corporaties kunnen bij directe bemiddeling sneller een woning aanbieden met een passende huurprijs. Het urgente gezin krijgt duidelijke voorlichting over manier waarop met de persoonlijke situatie rekening gehouden wordt. Als de aangeboden woning niet passend is, wordt een nieuwe aanbieding gedaan. Tijdens de urgentieperiode kunnen de gezinnen zelf zoeken of op vrijwillige basis een eenmalig aanbod via directe bemiddeling aanvragen. Indien de woningzoekende zonder resultaat zelf heeft gezocht en geen gebruik maakt van directe bemiddeling, zal bij verlenging van de urgentieperiode (na 26 weken) de procedure van directe bemiddeling ingezet worden, ter voorkoming van verder oplopende zoektijden. Dit leidt tot toevoeging van paragraaf 17 in de Nadere regel 5 Urgentie.

1.3 Wijzigingen met betrekking tot middeldure huurwoningen die met gemeentelijke voorwaarden zijn gerealiseerd

1.3.1 Voorrang voor gezinnen

In het gemeentelijke Actieplan meer middeldure huur is het volgende besloten over voorrang voor gezinnen: "Het is daarom wenselijk dat er ook woningen voor gezinnen met een middeninkomen worden gerealiseerd die vervolgens ook bij deze doelgroep terecht komen. Woningen met 3 kamers en meer zullen met voorrang worden toegewezen aan gezinnen met minimaal 1 minderjarig kind en minimaal 1 meerderjarige ouder."

Met deze huisvestingsverordening wordt uitvoering gegeven aan dit vastgestelde beleid. Dit wordt geregeld in *artikel 2.3.5*. Op grond van dit artikel hebben huishoudens met één of meer minderjarige kinderen voorrang op middeldure huurwoningen die tenminste 61 m² groot zijn en drie of meer kamers hebben. Deze passendheidseis wordt ook toegepast bij sociale huurwoningen van corporaties die tenminste 61 m² groot zijn en drie of meer kamers hebben.

1.3.2 Getrapte toewijzing naar inkomen

Met de motie Flentge (SP) en Van Dantzig (D66), 611.17 (geef lagere middeninkomens een kans) heeft de gemeenteraad geconcludeerd dat middeldure huurwoningen met een huurprijs tot € 850 euro per maand er vooral zijn voor de lage middeninkomens en niet alleen naar de hoge middeninkomens mogen gaan. Bij de beantwoording van de motie in 2017 heeft het college toegezegd dit te verwerken in de huisvestingsverordening. Daarom wordt passend toewijzen op basis van inkomen geregeld in *artikel 2.3.5*. Op grond van dit artikel komt voor de goedkopere middeldure huurwoning eerst de lage middeninkomensklasse in aanmerking en daarna de overige middeninkomens.

In de motie werd in 2017 het bedrag van € 850 genoemd als grens tussen goedkope en dure middeldure huurwoningen. Gecorrigeerd voor inflatie is dit grensbedrag in 2019 € 876,55. De grens voor het onderscheid tussen de lage en de hoge middeninkomenklasse is zodanig vastgesteld dat deze ook halverwege de inkomensgrens voor middeldure huurwoningen komt te liggen. In 2019 ligt die inkomensgrens op € 49.065.

Om te voorkomen dat deze bedragen jaarlijks aangepast moeten worden om rekening te houden met inflatie en inkomensontwikkeling worden ze in de verordening door middel van formules gekoppeld aan enerzijds de liberalisatiegrens en anderzijds de inkomensgrens voor de primaire doelgroep van corporaties. Deze grenzen worden, in principe jaarlijks, door het Rijk geïndexeerd en opnieuw vastgesteld.

1.3.3 Voorrang sociale huurders ten behoeve van doorstroming

In het gemeentelijke Actieplan meer middeldure huur is het volgende besloten over voorrang voor doorstromers uit een sociale huurwoning:

"Om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren, zal de helft van de nieuw opgeleverde woningen worden toegewezen aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achter laten. Als er onvoldoende doorstromers zijn uit de sociale sector, zijn de woningen beschikbaar voor overige huishoudens met een middeninkomen. Toewijzing aan doorstromers uit de sociale sector zal geregeld worden via de Huisvestingsverordening."

In artikelen 2.3.4 en 2.3.6 is uitvoering gegeven aan dit vastgestelde beleid. In *artikel 2.3.4 is bepaald* dat woningzoekenden die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten, in algemene zin voorrang krijgen op een middeldure huurwoning. Een deel van de

middeldure huurwoningen is echter gereserveerd voor gezinnen en voor huishoudens met een lager middeninkomen. Daarvoor is in *artikel 2.3.6* geregeld dat uit een sociale huurwoning doorstromende gezinnen of huishoudens met een laag middeninkomen voorrang hebben op andere gezinnen of huishoudens met een laag middeninkomen.

De gemeente zal monitoren welke percentages middeldure huurwoningen toegewezen worden aan doorstromers. Dit om te bepalen of de overige woningzoekenden (degenen die geen sociale huurwoning achterlaten) voldoende in aanmerking komen voor een middeldure huurwoning en of de toewijzing binnen de grenzen blijft die de Huisvestingswet stelt aan het geven van voorrang - mede – op basis van regionale binding. Dit is van belang omdat aan de voorrang de voorwaarde verbonden is dat het gaat om een sociale huurwoning in de woningmarktregio.

1.4 Overige wijzigingen woonruimteverdeling

1.4.1 Illegale onderverhuur tegengaan

Voor woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (in 2019 een huurprijs van € 720,42) is voor het in gebruik geven en nemen een huisvestingsvergunning nodig. Deze verplichting geldt dus voor de verhuurder/eigenaar, die de woning in gebruik geeft en voor de huurder die de woning in gebruik neemt.

Het komt voor dat woningen met in eerste instantie een huurprijs onder de € 720,42 zonder toestemming van de oorspronkelijke verhuurder (eigenaar) worden doorverhuurd aan andere huurders, voor een hogere huurprijs en zonder dat hiervoor een huisvestingsvergunning is afgegeven. Dit is illegale doorverhuur. Om deze vorm van woonfraude beter te kunnen bestrijden is in artikel 2.1.1 van de verordening bepaald dat de vergunningplicht is gekoppeld aan de hoogte van de huurprijs, die gold voor de oorspronkelijke hoofdhuurder. Hiervoor wordt tegengegaan dat woningen die illegaal door de hoofdhuurder voor een hogere huurprijs worden doorverhuurd, buiten de vergunningplicht zouden gaan vallen. Degene die illegaal doorverhuurt als ook degene die de woning betreft, kan door het college worden beboet als geen huisvestingsvergunning is afgegeven. Ook kan de woningeigenaar het huurcontract met de illegale doorverhuurder laten ontbinden.

1.4.2 Voorrang onderwijs- en zorgpersoneel

In het Coalitieakkoord Amsterdam 2018 staat: "We verruimen de mogelijkheden om beroepen in de publieke sector waar een tekort aan is, zoals leraren en verpleegkundigen voorrang te geven in zowel sociale als betaalbare vrije sectorhuur (middenhuur)."

Om dit mogelijk te maken voor middeldure huurwoningen wordt *artikel 2.3.7* opgenomen in de Huisvestingsverordening en om dit mogelijke te maken voor sociale huurwoningen wordt *artikel 2.4.5* aangevuld. De bepaling in de verordening is mede gebaseerd op het experiment dat in 2018 en 2019 is uitgevoerd voor beroepsgroepen en de ervaringen die hiermee opgedaan zijn (Gemeentebled 2018, 140936).

In *artikel 2.3.7, eerste lid* is bepaald dat het college middeldure huurwoningen kan aanwijzen die met voorrang aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg worden toegewezen. Deze aangewezen woonruimten worden in een bijlage bij de verordening gevoegd. Door deze aanwijzing, kunnen een aantal lopende initiatieven de komende jaren uitgevoerd worden en het college kan in de toekomst nieuwe projecten van start laten gaan.

In *artikel 2.3.7, tweede lid* zijn de criteria opgenomen waaraan de woningzoekende die een beroep wil doen op deze voorrang moet voldoen:

- De woningzoekende moet een verklaring hebben van de werkgever dat toewijzing wenselijk is met het oog terugdringen van het tekort aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg;
- De woningzoekende moet een vaste aanstelling hebben (of een aanstelling voor tenminste één jaar) voor tenminste 20 uur per week voor werk op een locatie in de gemeente Amsterdam; en,
- De woningzoekende mag niet beschikken over zelfstandige woonruimte binnen een straal van 20 kilometer van de werklocatie.

Het derde en vierde lid bepalen wat wordt verstaan onder onderwijs- en zorgmedewerkers. Het gaat hier om werknemers die onderwijs geven, directe zorg verlenen aan patiënten, cliënten ondersteunen en begeleiden en in dienst zijn van de instellingen die hiervoor verantwoordelijk zijn.

Er zijn verschillende categorieën kandidaten. Omdat het een regeling betreft die bedoeld is om een huisvestingsprobleem op te lossen is er een onderscheid gemaakt in de mate van urgentie en dus een voorrangsvolgorde aangebracht. Eerst komen degenen in aanmerking die door een tijdelijk huurcontract dakloos dreigen te raken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om net afgestudeerde medewerkers met een campuscontract. De volgende categorie zijn de woningzoekenden die meer dan 20 km moeten reizen en waarbij de reisafstand een belemmering vormt om in Amsterdam te werken. Tot slot komen degenen in aanmerking die geen zelfstandige woonruimte hebben. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om medewerkers die nog thuis wonen of een woning in Amsterdam delen met anderen. Mochten er twee of meer woningzoekenden gelijktijdig in aanmerking komen dan zal er worden geloot. Om te voorkomen dat mensen anticiperen op het krijgen van voorrang is in het zesde lid opgenomen dat de situatie al tenminste 1 jaar moet bestaan.

In *artikel 2.4.5* is bepaald dat het college sociale huurwoningen kan aanwijzen met voorrang worden toegewezen aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg. In navolging van prestatieafspraken met woningcorporaties kunnen hiervoor complexen worden aangewezen. Dit maakt het mogelijk om initiatieven mogelijk te maken en met corporaties afspraken te maken om een aantal sociale huurwoningen op deze manier toe te wijzen, zoals in het kader van bovengenoemd experiment is gebeurd met jongerenwoningen in gemengde complexen. Hierbij gelden dezelfde toewijzingscriteria en voorrangssystematiek als bij middeldure huurwoningen. Wanneer meerdere woningzoekenden gelijktijdig in aanmerking komen gaat in dit geval degene met de langste inschrijfduur in WoningNet voor.

1.43 Experimenten

In de huisvestingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om aanvragen in te dienen voor experimenten met de toewijzing van gereguleerde huurwoningen. Experimenten hebben in Amsterdam op dit moment vooral betrekking op de woningtoewijzing door zorginstellingen voor ouderen en op wooncoöperaties die vrijkomende woningen toewijzen via coöptatie.

De mogelijkheid om een aanvraag voor een experiment in te dienen is beschreven in *artikelen 2.5.1. tot en met 2.5.3*. Hieraan is toegevoegd dat aanvragen voor experimenten moeten worden goedgekeurd door burgemeester en wethouders. Voorheen werden aanvragen beoordeeld door een regionale Stuurgroep Wonen, maar die stuurgroep bestaat niet meer. Van oudsher moeten bij een beslissing op een experimentenaanvraag de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht worden genomen. In een nieuwe

Nadere regeling 6 Experimenten is beschreven welke voorwaarden hier aan verbonden zijn en is de aanvraagprocedure uitgewerkt.

2. Wijzigingen woonruimtevoorraad

2.1 Inleiding

Alle woningen in Amsterdam vormen samen de woonruimtevoorraad. De Huisvestingswet biedt gemeenten in het geval van schaarse woningen de mogelijkheid om te sturen op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, waaronder ook bescherming van de leefbaarheid valt. In Amsterdam is schaarste in alle segmenten van de woningmarkt dus gelden de regels om de voorraad en leefbaarheid te beschermen voor de gehele woonruimtevoorraad.

De Huisvestingswet bepaalt nader dat voor de volgende vier categorieën wijzigingen in de woonruimtevoorraad een vergunning vereist is (art. 21):

1. Onttrekken: woonruimte voor een ander doel dan bewoning gebruiken. Een (gedeelte van een) woning wordt bijvoorbeeld gesloopt, gebruikt als bedrijfsruimte of verhuurd aan toeristen.
2. Samenvoegen: meerdere woonruimtes worden samengevoegd.
3. Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld voor kamerverhuur.
4. Woningvorming: een woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten.

Deze vergunningen kunnen gezamenlijk worden aangemerkt als de voorraadvergunningen. Een gemeente kan hier in een Huisvestingsverordening regels over opnemen.

In de nieuwe Huisvestingsverordening 2020 zal een aantal voorraadvergunningen worden aangescherpt met daarbij nieuwe voorwaarden. Deze leeswijzer gaat kort in op de beleidsmatige redenen voor de wijziging en verduidelijkt de concrete betekenis. De bepalingen over de omzettingsvergunning en de nieuwe vergunning voor Bed & Breakfast (B&B) zijn de grootste wijzigingen. De B&B-vergunning is een speciale vorm van de onttrekkingsvergunning zoals hierboven beschreven. Op deze twee wijzigingen zal het meest uitgebreid worden ingegaan.

2.2 Reikwijdte voorraadregels

2.2.1 Woonboten onder het bereik van de huisvestingsverordening

De huidige huisvestingsverordening geldt niet voor woonboten. Dit verandert in de nieuwe huisvestingsverordening. Vanaf 1 januari 2020 gelden de regels uit de huisvestingsverordening ook voor woonboten. Hierdoor gelden voor alle woonruimten zoveel mogelijk dezelfde regels. Bijvoorbeeld ten aanzien van vakantieverhuur, B&B en kamerverhuur.

De regels voor de toeristische verhuur van woonboten zijn nu nog in een aparte beleidsregel, een uitwerking van het bestemmingsplan, opgenomen. Deze regels zijn anders dan de regels voor woningen, zo geldt bijvoorbeeld de meldplicht niet en geldt een andere termijn voor het mogen verhuren aan toeristen. De nieuwe huisvestingsverordening maakt een eind aan dit verschil in regelgeving.

2.2.2 Uitzondering voor erkende studentenhuisvesting vervalt

Tot 2020 zijn woningen die door het college van burgemeester en wethouders zijn erkend als studentenwoning uitgezonderd van de voorraadregels in de huisvestingsverordening. Per 1 januari 2020 komt deze uitzondering te vervallen omdat deze regels zijn bedoeld om de gehele woningvoorraad en de leefbaarheid te beschermen. De uitzondering zorgde in de praktijk ook voor

onduidelijkheid bij woningeigenaren. De meest gebruikte uitzondering heeft betrekking op omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimtes (kamerverhuur). Woningeigenaren vragen in de praktijk erkenning als studentenwoning aan om een appartement of een gezinswoning zonder vergunning te kunnen omzetten, terwijl de erkenning als studentenwoningen door het college alleen was bedoeld voor woningen die zijn gebouwd of gelabeld als studentenwoningen als onderdeel van het gemeentelijk programma studentenhuisvesting. De wijziging betekent dat de voorraadvergunningen ook gaan gelden voor studentenwoningen.

2.3 Bed & Breakfast (B&B)

B&B is het tegen betaling in gebruik geven van een deel van een woning aan anderen voor kort verblijf, doorgaans aan toeristen. De bewoner van de woning exploiteert de B&B en is in ieder geval 's nachts aanwezig wanneer er gasten in de B&B verblijven. Ten aanzien van B&B's worden enkele veranderingen doorgevoerd.

O.g.v. artikel 21, onderdeel a, van de Huisvestingswet is een onttrekkingsvergunning vereist wanneer een woning anders dan ten behoeve van bewoning wordt gebruikt. Tot 2020 geldt er een uitzondering voor deze vergunningplicht en kan met een eenmalige melding van de B&B volstaan worden. Na deze melding verkrijgt men het recht om een B&B te houden en daarmee, onder voorwaarden, een deel van zijn woning te onttrekken. In de Huisvestingsverordening 2020 wordt in plaats van een meldingsplicht een vergunningplicht ingevoerd.

Artikel 3.3.6. Onttrekkingsvergunning voor Bed & Breakfast (B&B)

a. (tweede lid) Een persoons- en zaaksgebonden vergunning

De B&B-vergunning wordt zowel persoons- als zaaksgebonden. De vergunning geldt specifiek voor de vergunninghouder en voor een specifieke ruimte. Wanneer de eigenaar verhuist, vervalt de vergunning voor de vergunninghouder en tevens voor de specifieke ruimte. De vergunninghouder kan zijn vergunning niet meenemen, noch blijft de vergunning gelden voor de ruimte waarvoor zij is gegeven.

b. (derde lid) Invoering quotum dat een maximum stelt aan het aantal B&B-vergunningen dat per wijk wordt verleend

Er worden quota ingevoerd voor alle 99 wijken in Amsterdam. Per wijk wordt bepaald hoeveel B&B's er maximaal gevestigd mogen zijn. Om de leefbaarheid in de populaire delen van de stad te kunnen beschermen zijn de quota op wijkniveau vastgesteld in plaats van per stadsdeel of stadsbreed. En in verband met het streven naar balans in de stad en vanuit leefbaarheidsoogpunt wordt voorkomen dat teveel groei mogelijk wordt gemaakt voor B&B's:

- In wijken waar op 31 december 2018 minder dan 15 B&B's zijn komt een quotum van 15
- In wijken waar op 31 december 2018 tussen de 15-100 B&B's zijn, is een maximale groei van 10% toegestaan
- In wijken waar op 31 december 2018 meer dan 100 B&B's zijn is geen groei meer mogelijk

Als randvoorwaarde geldt, in lijn met de bescherming van de woonruimtevoorraad, dat er in een wijk in maximaal 4% van het aantal particuliere huur- en koopwoningen een B&B mag worden geëxploiteerd. Dit betekent dat in een aantal wijken vanaf 1 januari 2020 minder vergunningen mogen worden afgegeven dan het aantal B&B's dat op 31 december 2018 is gemeld bij de gemeente. De hoogtes van de quota worden bij nadere regeling vastgesteld en kunnen worden aangepast op maatschappelijke ontwikkelingen.

c. (vierde lid) Bij overschrijding quotum geschiedt verdeling middels loting

Omdat er quota worden gesteld aan het aantal af te geven vergunningen kunnen vergunningen schaars worden. De Europese Dienstenrichtlijn stelt eisen aan de verdeling van schaarse vergunningen. De verdelingscriteria moeten objectief en eerlijk zijn. Indien het aantal aanvragen hoger is dan het wijkquotum zullen de vergunningen daarom worden geloot.

d. (vijfde lid) Vergunning wordt tijdelijk

Op grond van de Europese Dienstenrichtlijn dient bij de verdeling van schaarse vergunningen mededingingsruimte te worden geboden aan nieuwe toetreders. Schaarse vergunningen mogen daarom in beginsel alleen voor bepaalde tijd worden verleend. Wanneer vergunningen voor onbepaalde tijd worden versterkt, zit de markt op slot in die wijken waar het quotum is behaald. Er komen in beginsel niet zomaar vergunningen vrij. Dat is de reden dat de vergunning op grond van de Europese Dienstenrichtlijn tijdelijk moeten zijn. De B&B-vergunning geldt daarom voor maximaal vijf jaar.

Artikel 3.3.8 Voorwaarden onttrekkingsvergunning B&B

a. (onderdeel a) eigenaar tevens bewoner exploiteert de B&B

Tot 2020 kon iedere bewoner een B&B exploiteren, er werd geen onderscheid gemaakt tussen huurders en eigenaren. Dit wordt gewijzigd. Vanaf 2020 kunnen alleen eigenaren een B&B exploiteren. Daarnaast blijft het vereist dat de B&B-houder zelf in de woning woont. Reden voor deze maatregel is de in de praktijk gesignaleerde 'stromanconstructie', waarbij een eigenaar diverse woningen als B&B exploiteert en daarbij telkens een andere huurder als stroman inzet. Anders gezegd: een eigenaar van een pand biedt een kamer te huur aan, onder de voorwaarde dat een huurder namens de (elders woonachtige) eigenaar een B&B exploiteert in de woning. In een markt waarin woonruimte zo schaars is, is een dergelijke huurder snel gevonden. Deze constructie is voor herhaalde toepassing vatbaar met meerdere panden waardoor grote B&B uitponders zijn ontstaan. Dit doet afbreuk aan de bedoeling van deze vorm van kleinschalige verblijfsaccommodatie en het ontbreken van het persoonlijke karakter heeft consequenties voor de mate waarin zorg wordt gedragen voor het voorkomen van overlast in de buurt. Deze wijziging is ook genomen met het oog op de leefbaarheid van buurten.

b. (onderdeel b) de eigenaar houdt zelf nachtverblijf tijdens het verblijf van gasten

B&B verschilt van vakantieverhuur in de zin dat de eigenaar juist niet met vakantie maar in de woning aanwezig is tijdens de verhuur. Daarbij hoort dat de eigenaar in ieder geval nachtverblijf houdt in de woning wanneer hij deze deels aan gasten verhuurt. De eigenaar is verantwoordelijk voor het toezicht op de gasten.

Deze voorwaarde beschermt de leefbaarheid en legitimeert dat een B&B het hele jaar mag worden verhuurd en niet is gebonden aan een maximaal aantal verhuurbare dagen zoals bij vakantieverhuur het geval is.

c. (onderdeel c) Er moet worden voldaan aan de oppervlakte-eisen

Om te voorkomen dat een te groot aantal vierkante meters voor toeristische verhuur wordt gebruikt in plaats van voor bewoning gaan er maximale oppervlakte-eisen gelden voor B&B's. In de huidige verordening is bepaald dat maximaal 40% van de woning middels B&B aan toeristen mag worden verhuurd. In 2020 komt daarnaast te gelden dat maximaal 61 vierkante meter mag worden verhuurd, ongeacht de grootte van de woning.

d. (onderdeel d) Er wordt aan maximaal vier personen logies verleend en de B&B beschikt over maximaal vier slaappleaatsen voor gasten

Net als in de HVV 2016 wordt het in de HVV 2020 toegestaan om per nacht aan maximaal vier gasten logies te verlenen, daaronder begrepen kinderen en baby's. Een B&B mag ook maar beschikken over maximaal vier slaappleaatsen voor gasten. Bij de vergunningsaanvraag dient een plattegrond te worden verstrekt waarop is aangegeven waar in de woning de gasten verblijven.

e. (onderdeel e) De woning wordt niet aangeboden voor vakantieverhuur

Tot 2020 is het niet toegestaan om in hetzelfde kalenderjaar aan B&B en vakantieverhuur te doen. Deze voorwaarde wordt aangescherpt. Een woning waar een B&B-vergunning op rust mag in het geheel niet worden aangeboden voor vakantieverhuur. Deze voorwaarde is van belang voor handhaving van de regels over toeristische verhuur.

f. (onderdeel f) Een B&B mag alleen worden gehouden in een deel van een zelfstandige woning

Deze voorwaarde geldt al en blijft onveranderd. Een B&B mag alleen worden gehouden in een deel van de zelfstandige woning. Anders gezegd: een B&B mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn. Een woonruimte is zelfstandig als deze beschikt over (cumulatief) een eigen keuken, en een toilet, en een wasgelegenheid en een eigen opgang. Deze voorwaarde beschermt de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Artikel 3.3.9. Overgangsrecht B&B-houders

Bij de invoering van het vergunningsstelsel en de verandering die dit teweeg brengt, speelt rechtszekerheid een belangrijke rol. De B&B-houders die zich voor 1 januari 2019 bij de gemeente hebben gemeld en aan de toen geldende voorwaarden voldeden krijgen daarom recht op een overgangsregeling van twee jaar. Zij behouden nog twee jaar hun oude rechten om zich te kunnen voorbereiden op de nieuwe regelgeving. Omdat dit betekent dat er B&B-houders zullen zijn die, ondanks een uitloting, hun B&B nog twee jaar mogen voortzetten kan er in sommige wijken gedurende de overgangsperiode sprake zijn van een tijdelijke overschrijding van het quotum. B&B-houders met recht op de overgangsregeling mogen bij inloting gedurende twee jaar doorexploiteren volgens de toen geldende voorwaarden voor ze zich aan de nieuwe voorwaarden dienen te houden.

2.4 Vakantieverhuur

Bij vakantieverhuur wordt een gehele woning tijdens afwezigheid van de bewoner verhuurd aan toeristen. Op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet is een onttrekkingsvergunning vereist wanneer je een woning anders dan ten behoeve van bewoning wilt gebruiken. Voor vakantieverhuur geldt in Amsterdam een uitzondering op deze vergunningplicht als men zich aan bepaalde voorwaarden houdt. Het maximaal dertig dagen verhuren en het melden van vakantieverhuur bij de gemeente zijn enkele voorwaarden. Er worden in deze verordening geen wijzigingen aangebracht in de voorwaarden. Wel wordt de mogelijkheid van een gebiedsverbod vastgelegd. Deze verordening wijst nog geen gebieden aan, maar bevat de mogelijkheid dit in de toekomst te gaan doen.

2.5 Woningdelen

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, wordt gesproken van woningdelen. Woningdelen komt in twee vormen voor: als kamerverhuur en bij inwoning. Bij kamerverhuur worden onzelfstandige woonruimten verhuurd aan meerdere huishoudens. Bijvoorbeeld vier studenten of jongeren die allemaal ieder een kamer in een woning bewonen en de gezamenlijke voorzieningen zoals keuken en sanitair delen. Elke bewoner betaalt (een deel van de) huur voor het gebruik van een kamer en voorzieningen (woonkamer, keuken en

badkamer) worden gedeeld. Amsterdam beschouwt inwoning als een woonvorm waarbij een bewoner een ander de helpende hand biedt door woonruimte aan te bieden in zijn of haar woning. Bijvoorbeeld een inwonende vriend(in) of familieleden die tijdelijk huisvesting nodig hebben door bijvoorbeeld een scheiding of de zorg voor (oudere) familieleden. Bij inwoning is het in tegenstelling tot bij kamerverhuur van te voren niet de intentie een woning te delen. Er is een duidelijk onderscheid tussen de aanvankelijke bewoner en de inwoner. Op grond van de Huisvestingswet is een vergunning vereist als een zelfstandige woonruimte wordt omgezet naar meerdere onzelfstandige woonruimten. In Amsterdam is voor kamerverhuur aan meer dan twee personen een omzettingsvergunning verplicht. Inwoning is onder voorwaarden uitgezonderd van deze vergunningplicht.

In de Huisvestingsverordening 2020 zal door middel van een quotum per wijk worden bepaald hoeveel omzettingsvergunningen er maximaal kunnen worden afgegeven en zullen de voorwaarden voor het verkrijgen van een vergunningen deels worden versoepeld en deels worden aangescherpt. Veel van de bestaande kamerverhuur in Amsterdam is illegaal. De nieuwe regels kunnen dus gevolgen hebben voor zittende huurders bij woningen waarvoor geen omzettingsvergunning is afgegeven.

Artikel 3.3.12. Omzettingsvergunning

a. (Eerste en tweede lid) Invoering quotum dat een (absoluut) maximum stelt aan het aantal omzettingsvergunningen dat per wijk wordt verleend

Het huidige beleid stelt alleen een maximum aan het aantal omzettingen naar vijf of meer kamers. In de Huisvestingsverordening 2020 wordt voor alle omzettingen een maximum per wijk gesteld. Hiermee wordt een overmaat aan verkamering voorkomen en het zorgt ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor reguliere bewoning. Een quotum op wijkniveau beschermt aldus de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het quotum op wijkniveau wordt gebaseerd op 5 procent van het totaal aantal woningen in een wijk met een oppervlakte van minimaal 60m². Dit zijn over het algemeen de woningen die door meer dan twee volwassenen (al dan niet met kinderen) bewoond (kunnen) worden. Er zijn tot begin 2019 grofweg 1500 – 2000 omzettingsvergunningen verleend. Veel van de bestaande kamerverhuur is niet bekend bij de gemeente. Het voorgestelde quotum biedt op stedelijk niveau in totaal ruimte aan 13.405 woningen voor kamerverhuur. Uit inschrijvingen in de BRP blijkt dat er op 11.575 woningen (OIS, 2018) meer dan drie volwassenen zonder kinderen staan ingeschreven. Hiermee kan een grove schatting worden gemaakt van het aantal situaties waar kamerverhuur plaatsvindt. De gevallen waar niet alle bewoners staan ingeschreven zijn hierbij niet meegeteld. De hoogtes van de quota per wijk worden bij nadere regeling vastgesteld en kunnen worden aangepast op maatschappelijke ontwikkelingen.

b. (derde lid) Invoering quotum dat bepaalt dat dat maximaal 25% van de woningen in een gebouw, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen, kan worden omgezet in onzelfstandige woonruimten

Het quotum op gebouwniveau beschermt de leefbaarheid in de directe omgeving. Dit quotum voorkomt dat binnen een wijk concentraties van kamerverhuur ontstaan en zorgt dat kamerverhuur niet de overhand krijgt binnen een gebouw. Bij kamerverhuur is, eerder dan bij zelfstandige bewoning, sprake van verschillende leefritmes. Ook wordt er vaker van bewoner gewisseld dan bij reguliere bewoning, wat kan leiden tot minder binding met het wooncomplex en de directe omgeving. Een groot aandeel kamerverhuur kan hierdoor een negatief effect hebben op

de leefbaarheid. Met het oog hierop wordt bepaald dat maximaal 25% van de woningen in een gebouw kan worden omgezet.

Het begrip gebouw omvat de grote verscheidenheid aan bouwvormen, zoals portiekwoningen, galerijflats, woontorens en een rij eengezinswoningen. Het quotum wordt per gebouw als volgt vertaald:

- a. bij minimaal vier woningen per verdieping kan maximaal 25% van het totaal aantal woningen op de verdieping worden omgezet.
- b. bij minder dan vier woningen per verdieping kan maximaal 25% van het totaal aantal woningen van het gebouw worden omgezet.
- c. bij minder dan vier woningen per gebouw kan één woning worden omgezet.

Voor situaties waarin sprake is van een afwijkende indeling, ontsluitingsystematiek of plattegrond wordt door burgemeester en wethouders een individuele afweging gemaakt.

c. (vierde lid) Bij overschrijding quotum geschiedt verdeling middels loting

Wanneer het aantal aanvragen hoger is dan het wijkquotum zullen de vergunningen voor die wijk worden geloot. Loting is een verdelingsmechanisme naar een willekeurig geselecteerd nummer en staat onverschillig ten opzichte van de gegadigde en zijn aanvraag.

d. (vijfde lid) De vergunning vervalt als geen kamerverhuur meer plaatsvindt

De vergunning vervalt op het moment dat een aaneengesloten periode van drie maanden twee of minder bewoners in de basisadministratie staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. Dit zorgt ervoor dat wanneer de vergunning niet gebruikt wordt, hij opnieuw beschikbaar wordt. Dit is wenselijk gezien de mogelijke schaarste.

e. (zevende lid) Omzetten wordt in principe beperkt tot maximaal zes kamers, tenzij er naar het oordeel van de stadsdelen sprake is van een uitzonderingsgeval waarin leefbaarheid niet in gedrang komt

Het huidige beleid kent geen algemene beperking aan het aantal kamers dat met een omzetting wordt gecreëerd. Alleen als het aandeel woningen met vijf of meer kamers in een stadsdeel onder het stedelijk gemiddelde ligt, is het omzetten van woningen naar vijf of meer kamers niet toegestaan. De beperking tot een maximum van zes kamers beschermt de leefbaarheid in de woning en de directe omgeving van de woning. Bij meer dan zes kamers krijgt een woning steeds meer het karakter van een pension of studentencomplex. Deze vorm van gebruik heeft een grotere impact op de leefbaarheid. Reguliere woningen zijn in de regel niet ontworpen voor een dergelijk gebruik. Stadsdelen krijgen de mogelijkheid om bij uitzondering toch omzetting naar meer dan zes kamers toe te staan indien zij een woning hier geschikt voor achten.

Artikel 3.3.14 Voorwaarden omzettingsvergunning

a. (eerste lid, onderdeel a) Maximaal één huishouden per kamer wordt maximaal één persoon per kamer

Tot 2020 geldt dat een kamer bewoond kan worden door maximaal één huishouden. Dat kan een alleenstaande zijn, een stel met kind(eren) of twee vrienden die een gemeenschappelijke huishouding voeren. Dat betekent dat de kamers in een woning bij kamergewijze bewoning door meerdere personen kunnen worden bewoond. Dit kan leiden tot een intensieve bewoning die gevolgen heeft voor de leefbaarheid.

In de huisvestingsverordening 2020 wordt bepaald dat een kamer maximaal door één persoon kan worden bewoond. Dit voorkomt dat in woningen overbewoning plaatsvindt en heeft naar verwachting een positief effect op de leefbaarheid.

b. (eerste lid, onderdeel a) Elke kamerbewoner beschikt over een individueel huurcontract.
Het huidige beleid bepaalt niets over het type huurcontract van de bewoners. In de huidige praktijk wordt bij kamerverhuur vaak een gezamenlijk huurcontract afgesloten waarbij elke huurder hoofdelijk aansprakelijk is voor de totale huur. Een andere variant is dat er één of twee hoofdhuurder op het huurcontract staan en de rest als onderhuurder woont. De onderhuurder geniet slechts in geringe mate huurbescherming. In de gevallen waarin wordt gehuurd met een huurcontract voor de gehele woning, geldt het puntenstelsel voor hele woningen. Dit betekent dat in bijna alle gevallen een vrije sector huur gevraagd kan worden.

Door een individueel huurcontract per bewoner te verplichten worden de huurrechten van de kamerbewoners beter geborgd dan in de huidige situatie. Een individueel contract maakt het voor de huurder eenvoudiger om bij de Huurcommissie een huur conform het puntenstelsel voor kamers af te dwingen. Alleen de huurder heeft de mogelijkheid de huur te laten toetsen bij de Huurcommissie. Kamerhuren zijn aanzienlijk lager dan de huren die per woning in de vrije sector kunnen worden gevraagd. Een individueel contract biedt echter geen garantie op een lagere huur. Het is toegestaan dat een huurder en verhuurder samen een hogere huur overeenkomen.

c. (eerste lid, onderdeel c) De woning bevat een gemeenschappelijke verblijfsruimte
Deze voorwaarde geldt al en blijft ongewijzigd. De verblijfsruimte dient een minimale oppervlakte van 11 vierkante meter te hebben en een minimale breedte van 3 meter.

d. (eerste lid, onderdeel c) Er wordt voldaan aan de geluidseisen vanaf vier kamers of meer. De normen voor geluidsisolatie voor omzetting in maximaal drie kamers komen te vervallen
Omdat kamerverhuur impact heeft op de leefbaarheid moet worden voldaan aan geluidseisen. Hiermee wordt bij bewoning door meerdere personen een negatief effect op de leefbaarheid in de omliggende woningen voorkomen. Voorgesteld wordt de eisen voor geluidsisolatie te laten vervallen bij het omzetten naar maximaal drie kamers. Het bewonen van drie kamers verschilt namelijk wat betreft de geluidsoverlast weinig ten opzichte van het gebruik van een woning door een gezin, waarvoor ook geen geluidseisen gelden. De eisen zijn opgenomen in Nadere regeling 12 Voorraadvergunningen.

Artikel 3.3.15 overgangsrecht omzetting

De huidig afgegeven vergunningen vervallen op het moment dat er een aaneengesloten periode van drie maanden twee of minder bewoners staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. Tot die tijd blijven de huidig afgegeven vergunningen gelden met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften.

Vervallen voorwaarden

De voorwaarde dat bij omzetting in vijf of meer onzelfstandige woonruimten het beheer plaats dient te vinden door een instelling die zich krachtens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte en als zodanig staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel blijkt in de praktijk weinig waarde te hebben en komt daarom te vervallen.

Artikel 3.3.2, zevende lid: Uitzondering op de vergunningsplicht

a. (zesde lid) voor bewoning tot twee personen is geen omzettingsvergunning vereist

Amsterdam wil twee vrienden die een woning delen niet anders behandelen dan een stel dat samenwoont. Daarom is omzetting niet vergunningplichtig als een woning door twee personen wordt bewoond.

b. (zevende lid) Inwoning is onder voorwaarden uitgezonderd van de omzettingsvergunningplicht

Tot 2020 is inwoning tot twee huishoudens onder voorwaarden uitgezonderd van de omzettingsvergunningplicht. Dit ligt qua aantal bewoners en de intensiviteit van de bewoning erg dicht tegen kamerverhuur. Aan een vergunning voor kamerverhuur zijn voorwaarden verbonden die de leefbaarheid beschermen. In de HVV 2020 wordt de vrijstelling voor inwoning daarom beperkt tot één huishouden.

Tot 2020 geldt dat de bewoner die andere personen laat inwonen het exclusieve gebruiksrecht moet hebben op minimaal 50% van de gebruiksoppervlak (GBO) van de woning en dat per inwoner gemiddeld 12m² woonoppervlak beschikbaar moet zijn. De huidige praktijk laat zien dat bij inwoning veelal sprake is inwonende vrienden of familieleden die tijdelijk een oplossing zoeken door bijvoorbeeld een scheiding of de zorg voor (oudere) familieleden. De voorzieningen worden gedeeld en alle bewoners kijken bijvoorbeeld in de woonkamer televisie. Deze eisen maken het voor die gevallen vaak onmogelijk aan de voorwaarden te voldoen en komen daarom te vervallen.

Het is de bedoeling dat bij inwoning vooraf niet de intentie bestaat de woning met meer dan één huishouden te bewonen. Deze intentie kan onder andere blijken uit het feit dat drie of meer personen tegelijkertijd een woning hebben betrokken. Dit kan gecontroleerd worden aan de hand van de inschrijvingsperiode van de oorspronkelijke bewoner(s) in de Basisregistratie personen (BRP). Daarom wordt in de HVV 2020 vereist dat een huishouden al minimaal twee jaar in dezelfde samenstelling in een woning woont voordat vergunningsvrij een ander huishouden kan inwonen. Wanneer er sprake is van inwoning ten behoeve van mantelzorg in de zin van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of inwoning van eerste- en tweedegraads familieleden is deze voorwaarde niet van toepassing. Bijvoorbeeld wanneer een nieuwe, grotere woning wordt betrokken juist om ruimte te bieden aan een opa of oma. In dit soort gevallen is het niet wenselijk eisen te stellen aan de inschrijvingsperiode.

2.6 Woningvorming

Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woning tot meerdere zelfstandige woonruimten. Op grond van de Huisvestingswet artikel 21, onderdeel d, is hier een vergunning voor verplicht.

Artikel 3.3.16 Vergunning woningvorming

a. (tweede lid, onderdeel a) Woningvormen wordt beperkt tot het verbouwen van een zelfstandige woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimten

Tot 2020 kan onder de noemer van woningvorming ook een onzelfstandige woonruimte worden verbouwd tot één of meerdere onzelfstandige woonruimten. Hierdoor is er een overlap tussen woningvormen en omzetten (kamerverhuur). Om onderscheid aan te brengen wordt woningvormen alleen van toepassing op het verbouwen tot zelfstandige woonruimten. Als er onzelfstandige woonruimten (kamers) worden gecreëerd is sprake van omzetting.

b. (tweede lid, onderdeel b) Woningvorming tot woonruimten kleiner dan 40m² is niet toegestaan

Deze voorwaarde geldt al en blijft onveranderd. Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan 40m² is niet toegestaan als het aandeel woningen dat kleiner is dan 40m² in het desbetreffende stadsdeel hoger is dan het aandeel in de gemeente Amsterdam. Dit is op dit moment het geval in West, Centrum en Zuidoost.

c. (tweede lid, onderdeel c) Voor woningvormen worden dezelfde normen voor geluidsisolatie ingevoerd als bij omzetting ten behoeve van kamerverhuur

Bij woningvorming wordt een woning verbouwd naar meerdere zelfstandige woningen. Om de leefbaarheid te beschermen moet hierbij voldaan worden aan geluidseisen. Deze eisen zijn opgenomen in Nadere regeling 12 Voorraadvergunningen.