Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 28-09-2021 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing.

Het werkingsgebied van de publiekrechtelijke beperking wordt als volgt aangepast:
met de bijgevoegde ingetekende geometrie.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 28-09-2021.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt en dat de van toepassing zijnde vrije contour van het bedoelde beperkingsgebied, de handmatig ingetekende geometrie, is verbeeld op een actuele topografische ondergrond in een gebruikelijk documentformaat welke verbeelding hierbij mede wordt ingeschreven.
Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 08-10-2021 11:41.

Overheid.nl
Lokale wet- en regelgeving

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Geldend van 28-09-2021 t/m heden

Intitulé

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2019,

gelet op artikel 4 Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Adres: het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);

b. Basisregistratie personen (BRP): de basisregistratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;

c. Bed & Breakfast (B&B): het tegen betaling in gebruik geven van een ruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;

d. Bewoner: een persoon die zijn of haar hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte;

e. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten in de woningmarktregio Amsterdam;

f. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument, als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, te huur is aangeboden;

g. Eigenaar van een woonruimte: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden, of de eigenaar van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging dat deze eigenaar het gebruiksrecht op een woonruimte geeft;

h. Gebruiksoppervlak: netto gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;

i. Grondgebonden woonruimte: een zelfstandige woonruimte, met twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld;

j. Hoofdverblijf: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde ten minste 183 nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt;

k. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen;

l. Huisvestingsvergunning: de vergunning bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet;

m. Huisvestingswet: de Huisvestingswet 2014, met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;

n. Huurprijs: het bedrag dat bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;

o.

Huurpunten: het totaal aantal punten dat op basis van het woningwaarderingsstelsel aan een woonruimte kan worden toegekend;

p. Huurwaarde: de maximale maandelijkse huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel, erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of het bestemmingsplan;

q. Indicatie: een beoordeling van de mate van sociale en medische beperkingen van een woningzoekende, gemaakt door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;

r. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onderdeel i, van de Wet op de huurtoeslag;

s. Jongere: een persoon met een leeftijd van ten minste 18 en ten hoogste 27 jaar;

t. Liberalisatiegrens: het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;

u. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

v. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;

w. Pand: Pand als bedoeld in artikel 1, onderdeel k, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, dat wil zeggen de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en zelfstandig betreedbaar en afsluitbaar is;

x. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;

y. Rekenhuur: de rekenhuur bedoeld in de Wet op de huurtoeslag;

z. Splitsingsvergunning: vergunningen in de zin van artikel 22 van de Huisvestingswet;

aa. Statushouders: houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;

bb. Student: iemand die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio;

cc. Toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;

dd. Tweede woning: een zelfstandige woonruimte die naast een hoofdverblijf wordt gebruikt als verblijf mits en zolang deze zelfstandige woonruimte uitsluitend door de eigenaar of huurder, of personen die op hetzelfde adres als de eigenaar of huurder staan ingeschreven in de Basisregistratie personen, wordt gebruikt;

ee. Urgentieverklaring: de door burgemeester en wethouders verleende beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie wordt ingedeeld;

ff. Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte;

gg. Verblijfsruimte: in een verblijfsgebied gelegen ruimte voor het verblijven van personen als bedoeld in het Bouwbesluit 2012;

hh. Volwassene: een persoon met een leeftijd van ten minste 18 jaar;

ii. Voorraadvergunningen: vergunningen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet;

jj. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Amsterdam een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet (in 2020: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad);

kk. Wet maatschappelijke ondersteuning: de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;

ll. Woningwaarderingsstelsel: het in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde waarderingsstelsel op grond waarvan aan de hand van een puntenstelsel het maximale maandelijkse huurbedrag voor een woonruimte kan worden vastgesteld;

mm. Woonoppervlak: de gezamenlijke oppervlakte van woonvertrekken berekend aan de hand van het Besluit huurprijzen woonruimte;

nn. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden alsmede standplaatsen;

oo. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

pp. Zorgregio: het gebied waarvoor Amsterdam de functie van centrumgemeente vervult voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen blijkend uit een gezamenlijk budget van de Rijksoverheid (in 2020: Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel).

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING

Paragraaf 1
Werkingsgebied woonruimteverdeling

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. In de gemeente Amsterdam worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Huisvestingswet aangewezen, alle zelfstandige woonruimten:

a. met een huurprijs tot de liberalisatiegrens;

b. waarvoor een huurwaarde geldt tot de liberalisatiegrens; of

c. waarvoor, op grond van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of een bestemmingsplan, voor een periode van ten minste twintig jaar een huurwaarde vanaf de liberalisatiegrens geldt.

2. Bij de toepassing van eerste lid, onderdelen a en b, gaat het om de huur die is overeengekomen met de hoofdhuurder.

3. In afwijking van het eerste lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:

a. onzelfstandige woonruimten en woonruimten gebruikt voor inwoning;

b. De solids genoemd in bijlage 1 behorende bij deze verordening;

c. woonruimten als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning voor tijdelijke verhuur is afgegeven;

d. erkende studentenwoningen; en,

e. woonruimten die om niet in gebruik worden gegeven als bedoeld in artikel 1777 van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek.

4. Burgemeester en wethouders kunnen studentenwoningen in de zin van het derde lid, onderdeel d, erkennen indien deze op basis van een campuscontract als bedoeld in artikel 274d, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden verhuurd of indien het woningen zijn die door instellingen voor hoger onderwijs als bedoeld in artikel 1.1. onderdeel g van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek zijn gereserveerd als landingsplek voor internationale studenten.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte huisvestingsvergunningplicht

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.

2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2
Toelating tot een gereguleerde woonruimte

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. tenminste één van de personen behorend tot het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;

b. alle personen behorend tot het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 2.2.2 Aanvullende toelatingscriteria

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 3 van toepassing is, de volgende voorwaarde:

a. het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 44.360,- (prijspeil: 2019), voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b;

b. het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 60.095,- (prijspeil: 2019) voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c.

2. De in het eerste lid, onderdeel b, genoemde voorwaarde geldt niet indien een huishouden een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat en verhuist naar een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c.

3. De bedragen in het eerste lid worden jaarlijks aangepast conform artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

4. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt, om toegelaten te worden tot een huurwoning met tenminste één ruimte in het bijzonder geschikt voor kunstproductie (atelierwoning), de voorwaarde dat het huishouden geregistreerd staat in het door burgemeester en wethouders hiervoor aangewezen register en de commissie voor ateliers en (woon)werkpanden Amsterdam een positief advies heeft afgegeven voor ingebruikname van de atelierwoning door het huishouden.

Artikel 2.2.3 Bekendmaken en aanbieden van sociale huurwoningen van corporaties

1. Corporaties bieden hun voor nieuwe verhuur beschikbare woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b, eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.

2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke voorwaarden de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.

Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen met een leeftijd van ten minste 18 jaar kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via het in artikel 2.2.3, eerste lid, bedoelde aanbodinstrument. De inschrijving in een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument.

2. De inschrijfduur is gelijk aan de periode die men als woningzoekende ingeschreven staat.

3. Een inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder een woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, eerste lid onderdelen a en b, in eigendom van een corporatie, in gebruik heeft genomen in de woningmarktregio.

4. Inschrijfduur die is verkregen op basis van de Overgangsregeling- of Coulanceregeling vervallen woonduur, geldt uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.

5. Inschrijfduur die een doorstromer door omzetting van woonduur heeft verkregen vervalt op 1 juli 2030.

6. In afwijking van het bepaalde in het derde lid eindigt een inschrijving niet:

a. indien een jongere een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst waarin is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een jongere zal worden verhuurd (jongerencontract als bedoeld in artikel 274c, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek);

b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

c. voor meeverhuizende inwonende kinderen met een leeftijd van ten minste 18 jaar die behoren tot het huishouden dat een woonruimte in gebruik heeft genomen mits de meeverhuizing niet noodzakelijk was voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor ingebruikname van dezewoonruimte.

Artikel 2.2.5 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor het aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, kunnen voorwaarden aan de in artikel 2.2.4, eerste lid, bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen op de website van het aanbodinstrument.

Artikel 2.2.6 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.

2. Voor een aanvraag als bedoeld in het eerste lid dienen de volgende gegevens te worden verstrekt:

a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;

b. een uittreksel uit de basisregistratie personen van het woonadres van aanvrager; en,

c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende, of andere personen behorend tot het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.

3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle personen behorende tot het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft te tonen.

4. Indien de aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.4.4, tweede lid, eerste kolom, vierde rij, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de medische beperkingen van één of meerdere personen behorend tot het huishouden.

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 2.2.7 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op een aanvraag voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2.6.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 2.2.8 Gegevens op vergunning

1. De beschikking houdende een huisvestingsvergunning bevat ten minste:

a. de persoonsgegevens van de aanvrager;

b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;

c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;

d. het voorschrift dat de woonruimte binnen vier weken na verlening van de vergunning in gebruik wordt genomen.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in een beschikking als bedoeld in het eerste lid opnemen dat de huisvestingsvergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betrekt.

Paragraaf 3
Vergunningverlening huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier bezit en gereguleerde middeldure huurwoningen

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op de in artikel 2.1.1 aangewezen woonruimten met uitzondering van in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b, aangewezen woonruimte in eigendom van een corporatie.

Artikel 2.3.2 Algemene weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:

a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikelen 2.2.1 en 2.2.2;

a. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning; of,

b. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen.

Artikel 2.3.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen; of,

b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.3.4 Algemene volgordebepaling

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c, waarop artikel 2.3.5, derde lid, en artikel 2.3.7, niet van toepassing zijn, komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:

   a. woningzoekenden die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaten in de woningmarktregio;

   b. overige woningzoekenden.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimten waar bijzondere erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties op van toepassing zijn.

Artikel 2.3.5 Passendheidscriteria gereguleerde middeldure huurwoningen

1. Het bepaalde in dit artikel is uitsluitend van toepassing op woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c.

2. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingswet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het derde lid opgenomen tabel.

3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimten wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimten.

Kolom 1: Categorie woonruimten (labels)	*Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)*
a. Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 61 vierkante meter	Huishoudens met één of meer minderjarige kinderen
b. Woonruimte met een huurprijs tot € 876,55 (prijspeil: 2019)	Huishoudens met een inkomen tot maximaal € 49.413,- (prijspeil: 2019)

4. Het bedrag in het derde lid, kolom 1, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

5. Het bedrag in het derde lid, kolom 2, wordt jaarlijks per 1 januari aangepast conform artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen.

Artikel 2.3.6 Bijzondere volgordebepaling

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte waarop beide labels als bedoeld in artikel 2.3.5, derde lid, van toepassing zijn, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen beide categorieën woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid;

b. woningzoekende die past binnen beide categorieën woningzoekenden in artikel 2.3.5, derde lid;

c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a;

d. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a;

e. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;

f. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;

g. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;

h. overige woningzoekenden.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a;

b. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a;

c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;

d. overige woningzoekenden.

3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;

b. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;

c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;

d. overige woningzoekenden.

4. Het eerste lid, onderdelen a, c, e en g, het tweede lid, onderdelen a en c, en het derde lid, onderdelen a en c, zijn niet van toepassing op woonruimten waar bijzondere erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties op van toepassing zijn.

Artikel 2.3.7 Voorrang bij lokale economische binding

1. Het bepaalde in dit artikel is uitsluitend van toepassing op woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c, in de in bijlage 1a aangewezen wooncomplexen voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen of geven van woonruimte die is aangewezen als bedoeld in het eerste lid, dient de woningzoekende bescheiden in te dienen waarmee aangetoond wordt dat aan de volgende criteria is voldaan:

a. de werkgever heeft de woningzoekende schriftelijk voorgedragen en verklaart dat toewijzing in het geval van betreffende woningzoekende wenselijk is met het oog op het terugdringen van het tekort aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg in de gemeente Amsterdam.

b. de woningzoekende heeft een vaste aanstelling of een aanstelling voor tenminste één jaar voor tenminste 28 uur per week bij een onderwijs- of zorginstelling en is of wordt bij deze instelling permanent werkzaam op een locatie in de gemeente Amsterdam; en,

c. de woningzoekende beschikt niet over een zelfstandige woonruimte voor onbepaalde tijd binnen een straal van twintig kilometer van de locatie waar de woningzoekende zijn werkzaamheden hoofdzakelijk verricht of zal gaan verrichten.

3. Voor de toepassing van het tweede lid wordt onder werknemer in de sector onderwijs verstaan: een bevoegde leerkracht (PO) of docent (VO, eerste of tweedegraads) in het primair- of voortgezet onderwijs.

4. Voor de toepassing van het tweede lid wordt onder werknemer in de sector zorg verstaan; bevoegde medewerker die directe zorg of ondersteuning verleent aan patiënten en cliënten en:

a. in dienst is van een zorginstelling die toegelaten is op grond van de Wet Toelating Zorginstellingen en zorg verleent die op grond van de Wet langdurige zorg en de Zorgverzekeringswet in aanmerking komt voor vergoeding; of,

b. in dienst is van een zorginstelling waarmee de gemeente een overeenkomst of subsidierelatie heeft voor zorg of ondersteuning in het kader van de Jeugdwet of de Wet maatschappelijke ondersteuning.

5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen of geven van woonruimte die is aangewezen als bedoeld in het eerste lid komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

a. woningzoekende die door het aflopen van een tijdelijk huurcontract binnen een jaar gedwongen wordt zijn of haar woonruimte te verlaten en tenminste één jaar geen huisvesting voor onbepaalde tijd heeft gehad;

b. woningzoekende die alleen beschikt over woonruimte gelegen buiten een straal van twintig kilometer van de locatie waar hij of zij permanent werkzaam is of wordt, waarbij na verhuizing de reisafstand tussen woonruimte en die locatie tenminste vijf kilometer wordt ingekort;

c. woningzoekende die niet over een zelfstandige woonruimte beschikt.

6. Voor de toepassing van het vijfde lid, onderdelen b en c, geldt het aanvullende vereiste dat de aanvrager zich reeds twaalf maanden in een woonsituatie als bedoeld in onderdeel b of c bevindt.

7. Indien na toepassing van het vijfde lid meerdere woningzoekenden gelijktijdig in aanmerking komen, komt de woningzoekende die als eerste een beoordeling heeft gekregen van de voorrangscategorie als bedoeld in het vijfde lid als eerste in aanmerking.

8. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van dit artikel.

Paragraaf 4
Vergunningverlening sociale huurwoningen van woningcorporaties

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b, aangewezen woonruimte in de woningmarktregio in eigendom van een corporatie.

Artikel 2.4.2 Algemene weigeringsgronden huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:

a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1;

b. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;

c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen;

d. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager kon weigeren; of

e. het inkomen van het huishouden hoger is dan het bij of krachtens artikel 48 van de Woningwet bepaalde.

Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen;

b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.4.4 Passendheidscriteria sociale huurwoningen van corporaties

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingswet worden aangewezen de categorieën woonruimten beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimten wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	*Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)*
Seniorenwoning	huishoudens waarvan ten minste één persoon een leeftijd heeft van ten minste 55 jaar
Jongerenwoning met een rekenhuur tot € 432,51 (prijspeil 2020)	huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 22 jaar en geen student zijn
Jongerenwoning met een rekenhuur vanaf € 432,51 (prijspeil 2020)	huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 23 en ten hoogste 27 jaar en geen student zijn
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen	huishoudens in het bezit van een urgentieverklaring welke deze categorie woonruimten in het zoekprofiel noemt vanwege medische beperkingen, huishoudens in het bezit van een beschikking van de gemeente Amsterdam voor tegemoetkoming in de verhuiskosten op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor deze woonruimte of huishoudens waarvan ten minste één persoon de leeftijd van 65 jaar of ouder heeft bereikt

Rolstoelwoning	huishoudens in het bezit van een beschikking van de gemeente Amsterdam voor tegemoetkoming in de verhuiskosten op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor een rolstoelwoning
Jongerenwoning in een in bijlage 1a aangewezen gemengd wooncomplex	statushouders en personen met een leeftijd van ten hoogste 27 jaar die gemotiveerd zijn ondersteuning te bieden aan de in het gemengde wooncomplex wonende doelgroep
Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 61 vierkante meter	huishoudens met één of twee minderjarige kinderen
Woonruimte met vier of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 70 vierkante meter	huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen

3. De bedragen in het tweede lid, kolom 1, worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

Artikel 2.4.5 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

1. Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen wordt voor ten hoogste 50 procent voorrang gegeven aan woningzoekenden omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, tweede lid, eerste volzin, van de Huisvestingswet.

2. Voor ten hoogste de helft van het in het eerste lid genoemde percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een de gemeente Amsterdam of een daartoe behorende kern als bedoeld in artikel 14, tweede lid, tweede volzin, van de Huisvestingswet.

3. Voor een bandbreedte per jaar van vijftig tot honderd woonruimten als bedoeld in artikel 2.4.1 geldt, in afwijking van de artikelen 2.4.6 en 2.4.7, voorrang voor werknemers in maatschappelijke sectoren waar artikel 2.3.7 op van toepassing is.

4. Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor het in gebruik nemen of geven van woonruimten die worden toegewezen aan werknemers in maatschappelijke sectoren als bedoeld in het derde lid, is artikel 2.3.7, tweede tot en met zevende lid, van overeenkomstige toepassing

Artikel 2.4.6 Algemene volgordebepaling

1. Indien woonruimte wordt aangeboden via een aanbodinstrument, als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, wordt de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het tweede lid en artikel 2.4.7.

2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:

a. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria;

b. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria;

c. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria;

d. overige woningzoekenden.

Artikel 2.4.7 Bijzondere volgordebepaling

1. Bij het verlenen een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met vier of meer kamers en een woonoppervlak van ten minste 70 vierkante meter komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wier huishouden bestaat uit ten minste drie minderjarige kinderen;

b. woningzoekende wier huishouden bestaat uit ten minste drie minderjarige kinderen;

c. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit een of twee minderjarige kinderen;

d. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit een of twee minderjarige kinderen.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met drie of meer kamers en een woonoppervlak van ten minste 61 vierkante meter komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit één of twee minderjarige kinderen;

b. woningzoekende wier huishouden mede bestaat uit één of twee minderjarige kinderen;

c. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring;

d. overige woningzoekenden.

3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een seniorenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

a. woningzoekende die zelf, of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 65 jaar;

b. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en die zelf, of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;

c. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;

d. overige woningzoekenden.

4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een jongerenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

a. een jongere in bezit van een urgentieverklaring die de afgelopen zes jaar ingezetene is van de gemeente Amsterdam dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest;

b. een jongere in bezit van een urgentieverklaring;

c. een jongere die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene is van de gemeente Amsterdam, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest; en,

d. overige jongeren.

5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte die in het bijzonder geschikt is voor de huisvesting van personen met medische beperkingen komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring waarbij specifieke eigenschappen van de woonruimte zijn geïndiceerd die op medische gronden tegemoetkomen aan medische beperkingen van één of meerdere personen behorend tot zijn of haar huishouden;

b. woningzoekende in bezit van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking ter tegemoetkoming in de verhuiskosten op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor de specifieke eigenschappen van de woonruimte;

c. woningzoekende met een leeftijd van ten minste 65 jaar;

d. overige woningzoekenden.

6. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een rolstoelwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

a.

woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking met indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning, geen behandelperspectief heeft en op dit moment onnodig verblijft in een revalidatiekliniek, verpleeg- of ziekenhuis, omdat het niet mogelijk is om de huidige woonruimte in of uit te komen en tilservice geen mogelijkheid is;

b. woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking met indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en in de huidige woning medische en/of verpleegkundige handelingen niet uitgevoerd kunnen worden vanwege de technische onmogelijkheden van de woning en de woning hier niet op is aan te passen of de huidige woonruimte niet in of uit kan komen en tilservice geen mogelijkheid is of niet zodanig kan worden ingezet dat de woningzoekende dagelijks naar school, werk, dagbesteding of voorgeschreven medische behandelingen kan gaan;

c. woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking met indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning;

d. woningzoekende die door burgemeester en wethouders is aangewezen om langdurige leegstand van een rolstoelwoning te voorkomen.

7. Binnen dezelfde categorie woningzoekenden komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid, als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.

8. Indien een woonruimte geschikt is voor verschillende categorieën woningzoekenden, komt de woningzoekende binnen deze categorieën met de langste inschrijfduur als bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid, als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.

9. In afwijking van het zevende en achtste lid gaat binnen dezelfde categorie woningzoekenden een woningzoekende aan wie eerder een urgentieverklaring of beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning is verstrekt voor op een woningzoekende met een urgentieverklaring of een dergelijke beschikking van een latere datum, tenzij de voorziening in de behoefte aan woonruimte voor deze laatste woningzoekende, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, meest dringend noodzakelijk is.

10. In afwijking van het vierde lid kan 25 procent van de door woningcorporaties te verhuren jongerenwoningen worden toegewezen op basis van loting.

Artikel 2.4.8 Directe bemiddeling

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2.3, eerste lid, kan de woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden indien het huisvesting betreft van woningzoekenden voor wie geldt dat het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval:

a. statushouders;

b. houders van een urgentieverklaring; en,

c. huishoudens als bedoeld in artikel 2.4.9.

2. Bij toepassing van het eerste lid, onderdelen a en b, kunnen categorieën woonruimte die in kolom 1 van artikel 2.4.4 zijn aangewezen alleen worden aangeboden indien het huishouden daar na overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikelen 2.4.4 tot en met 2.4.7 voor in aanmerking komt.

3. Bij toepassing van het eerste lid, onderdeel a, kan in afwijking van artikel 2.1.1, eerste en derde lid, ook een onzelfstandige woonruimte worden aangeboden.

Artikel 2.4.9 Bijzondere gevallen

1. Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen een woonruimte op maat aangeboden worden mits en zolang:

a. het huisvesting betreft van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;

b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte betreft.

2. In afwijking van artikel 2.4.6, eerste lid, zijn bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die via een aanbodinstrument overeenkomstig het eerste lid op maat worden aangeboden, artikelen 2.4.6 en 2.4.7 niet van toepassing.

Paragraaf 5
Experimenten woonruimteverdeling

Artikel 2.5.1 Algemeen

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimten, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld, maar wel in een op grond van de Huisvestingswet vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.

2. De wijze van in gebruik geven van woonruimten als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimten.

3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de voorwaarden die worden gesteld om het bepaalde in het tweede lid te borgen en over de aanvraagprocedure.

Artikel 2.5.2 Experimenten met woonruimten

1. Corporaties of andere verhuurders kunnen een experiment als bedoeld in artikel 2.5.1 houden. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast.

2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.

3. Een experiment vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders een positief besluit hebben genomen over de opzet van het experiment. Bij deze beslissing nemen burgemeester en wethouders de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimten, als bedoeld in artikel 2.5.1, tweede lid, in acht.

Paragraaf 6
Urgentie

Artikel 2.6.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag van een urgentieverklaring

Burgemeester en wethouders bij wie een aanvraag als bedoeld in artikel 2.6.2, eerste lid, wordt ingediend beslissen op de aanvraag.

Artikel 2.6.2 Aanvraag urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:

a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de Basisregistratie personen zijn woonadres heeft; of,

b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio woont.

2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.

3. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:

a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid;

b. informatie over de aard en oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en

c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.

4. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef j.o. onderdeel a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.6.6 inhoudt.

5. Burgemeester en wethouders kunnen in aanvulling op het derde lid, nadere gegevens en bescheiden eisen waar een aanvraag in ieder geval van vergezeld moet gaan en kunnen een aanvraagformulier vaststellen.

Artikel 2.6.3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.

2. Het zoekprofiel bevat het type woonruimte waar het huishouden met inachtneming van artikelen 2.4.4 tot en met 2.4.7 voorrang op krijgt of welke anderszins naar het oordeel van burgemeester en wethouders geschikt is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.

3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over het aantal personen waar bij bepaling van het type woonruimte in het zoekprofiel rekening mee wordt gehouden en over aanpassing van het type woonruimte in het zoekprofiel naar aanleiding van medische problematiek.

4. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.

5. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:

a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;

b. de geboortedatum van aanvrager;

c. het dossiernummer van de aanvraag; en,

d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 2.6.4 Het zoekgebied

1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.

2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.6.8 genoemde urgentiecategorie.

3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:

a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen; en,

b. de in het zoekprofiel opgenomen woonruimte wijzigen in de woonruimte waarop het huishouden op grond van de huisvestingsverordening in de ontvangende gemeente voorrang krijgt.

4. Burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente kunnen de in het derde lid, onderdeel a, bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen.

5. Burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van een verzoek om wijziging van het zoekgebied als bedoeld in het derde lid op het verzoek. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.

Artikel 2.6.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:

a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;

b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;

c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;

d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een andere voorziening die gelet op aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;

e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of van een persoon behorend tot zijn of haar huishouden;

f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;

g. De aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of persoon behorend tot zijn of haar huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.6.9 of artikel 2.6.10;

h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;

i. de aanvrager en alle personen behorend tot zijn huishouden, die in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisregistratie personen niet ten minste vier jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was, tenzij één of meerder personen behorend tot het huishouden van aanvrager minderjarige kinderen zijn en de aanvrager en zijn of haar huishouden vanwege een relatiebreuk tussen aanvrager en diens partner zijn verhuisd naar een inwoonadres buiten Amsterdam en binnen een half jaar na vertrek uit Amsterdam een urgentieverklaring heeft aangevraagd;

j. het huishoudinkomen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep van corporaties of de tijdelijk hogere inkomensgrens voor de 10-procentdoelgroep als bedoeld in artikel 48 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 overschrijdt.

2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het eerste lid en de toepassing van de urgentiecategorieën in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8.

3. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.6.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het eerste lid, onderdeel i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.

4. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde indien de aanvrager niet in één van de in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8 opgenomen urgentiecategorieën valt.

5. Statushouders of woningzoekenden die voldoen aan de voorwaarden voor een urgentieverklaring op grond van artikel 2.6.6 worden geacht te voldoen aan de voorwaarden in artikel 2.6.5, onderdeel i.

Artikel 2.6.6 Wettelijke urgentiecategorieën

Burgemeester en wethouders verlenen een urgentieverklaring indien de aanvrager tot ten minste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:

a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;

b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.

Artikel 2.6.7 Urgentie uitstroom en omslag

1. In afwijking van artikel 2.6.5 kan een urgentieverklaring voor uitstroom en omslag worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend of ter vervanging van verblijf in een instelling voor opvang of beschermd wonen op grond van een beschikking voor een maatwerkvoorziening of aansluitend op verblijf in een zorginstelling waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroom of omslagurgentie, indien:

a. de aanvrager, blijkens de inschrijving in de basisregistratie personen, tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was in de zorgregio; en

b. geen van de in artikel 2.6.5, eerste lid, aanhef j.o. onderdelen a, h of j, genoemde omstandigheden zich voordoet; en,

c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.

2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.6.1. en artikel 2.6.2, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de opvanginstelling is gevestigd waar de aanvrager verblijft, op de aanvraag om urgentie.

3. Het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied betreft de gemeente behorend tot de zorgregio waar aanvrager ten minste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de opvanginstelling heeft gewoond.

4. Burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring afgeven, kunnen in het geval de aanvrager beschikt over een beschikking voor een maatwerkvoorziening voor opvang of beschermd wonen afwijken van het eerste lid, onderdeel a, en het derde lid. Burgemeester en wethouders stellen hiervoor nadere regels.

5. Bij huisvesting van deze woningzoekenden wordt gebruikt gemaakt van directe bemiddeling als bedoeld in artikel 2.4.8.

Artikel 2.6.8 Overige urgentiecategorieën

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.6.5 kan een urgentieverklaring worden verleend indien de aanvrager tot ten minste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:

a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;

b. woningzoekenden die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.6.7 bedoelde urgentiecategorie;

c. woningzoekenden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders moeten worden bemiddeld naar een andere woonruimte vanwege sloop, onderhoud of herstel van de huidige woonruimte en waarvoor burgemeester en wethouders een peildatumbesluit hebben afgegeven (stadsvernieuwingsurgentie);

d. statushouders;

e. personen die op basis van onderdeel d, artikel 2.6.6, onderdeel a, of artikel 2.6.7 met een tijdelijke huurovereenkomst zijn gehuisvest en die bij beëindiging van deze huurovereenkomst niet op eigen kracht een andere woonruimte kunnen vinden;

f. personen die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, vallen binnen de aanpak voor multiprobleemgezinnen, het beleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast, het Uitstapprogramma Prostitutie, het beleid voor slachtoffers van mensenhandel of het beleid voor personen die gehuisvest moeten worden na herstel in een revalidatiecentrum.

2. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en c, is het bepaalde in artikel 2.6.5, eerste lid, onderdeel j, en het bepaalde in artikel 2.6.3, tweede lid, niet van toepassing.

3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, onderdelen d en f, is het bepaalde in artikel 2.6.5, eerste lid, onderdelen b, c, d, e, f, g, en i niet van toepassing en op personen die gehuisvest moeten worden na herstel in een revalidatiecentrum als bedoeld in het eerste lid, onderdeel f, is aanvullend artikel 2.6.5, eerste lid, onderdeel j, niet van toepassing.

Artikel 2.6.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege:

a. als de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,

b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaringen mits het tweede lid geen toepassing heeft gevonden.

2. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort besluiten dat de urgentieverklaring langer dan 26 weken geldig blijft mits en zolang:

a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.6.5, eerste lid, zich niet voordoen;

b. de houder van de urgentieverklaring nog steeds valt in de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

3. Met inbegrip van de in het tweede lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring van rechtswege na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

4. Het bepaalde in het eerste lid, onderdeel b, en het tweede en derde lid, is niet van toepassing op de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 2.6.7, eerste lid, en artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel c.

Artikel 2.6.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:

a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;

b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.6.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;

c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt; of,

d. de houder van de urgentieverklaring een woonruimte heeft geweigerd die past binnen het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.6.3 of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:

a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; of

b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

3. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

Artikel 2.6.11 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:

a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,

b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.

2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat ten minste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring.

Artikel 2.6.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

[vervallen]

AFDELING II VERDELING VAN STANDPLAATSEN WOONWAGENS

Paragraaf 7
Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 2.7.1 Werkingsgebied

1. In de gemeente Amsterdam worden alle standplaatsen aangewezen als woonruimte als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Huisvestingswet.

2. Voor de toepassing van deze paragraaf wordt onder standplaats verstaan: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Artikel 2.7.2 Reikwijdte vergunningplicht

Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een aangewezen standplaats in gebruik te nemen of te geven.

Artikel 2.7.3 Inschrijving register standplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden. Het register vermeldt de standplaatszoekenden in volgorde van inschrijvingsdatum.

2. Voor inschrijving in het register worden in ieder geval de volgende bescheiden overlegd:

a. een uittreksel uit de basisregistratie personen van de woonplaats van aanvrager;

b. een geldig identiteitsbewijs;

c. een geldig verblijfsdocument indien aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit;

d. bewijzen van inkomsten waaruit het huidige inkomen van het huishouden blijkt;

e. indien de aanvrager behoort tot de groep personen genoemd in artikel 18 van de voormalige Woonwagenwet een bewonersverklaring waaruit dit blijkt;

f. of de standplaatszoekende een bedrijf of beroep uitoefent dat verband houdt met de exploitatie van het circus- of kermisbedrijf; en,

g. of minimaal 70 procent van zijn/haar gemiddeld jaarinkomen over de afgelopen drie kalenderjaren binnen het bedrijf of beroep als bedoeld in onderdeel f heeft vergaard.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de inschrijving te beoordelen.

3. De inschrijving in het register is geldig voor één jaar. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn van de inschrijving verlengen.

4. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de standplaatszoekende een bewijs van inschrijving, waarop in ieder geval de volgende gegevens zijn vermeld:

a. inschrijvingsnummer;

b. datum van inschrijving;

c. naam en adres van aanvrager.

5. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register indien:

a. de standplaatszoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;

b. de standplaatszoekende daarom verzoekt;

c. de standplaatszoekende is overleden;

d. de geldigheidstermijn van de inschrijving is verstreken;

e. de standplaatszoekende een standplaats of woonruimte in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;

f. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzen en acceptatie van een woning;

g. de standplaatszoekende gegevens heeft verstrekt bij de inschrijving waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

h. de standplaatszoekende niet binnen tien dagen zijn inschrijving heeft gecontinueerd door inzending van een door burgemeester en wethouders te verstrekken enquêteformulier.

Artikel 2.7.4 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats, indien het huishouden volgens de volgordebepaling ingevolge artikel 2.7.6 als eerste voor de standplaats in aanmerking komt.

2. Bij toepassing van het eerste lid zijn artikelen 2.2.1, 2.2.6, 2.2.7 en 2.2.8, eerste lid, van overeenkomstige toepassing.

3. Er kan ten hoogste één huisvestingsvergunning per huishouden worden verstrekt.

Artikel 2.7.5 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken;

b. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde standplaats niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;

c. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.7.6 Nadere regels volgordebepaling en toewijzing

Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de wijze van verdeling en de volgordebepaling van woningzoekenden bij de toewijzing van een standplaatsen voor woonwagens.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

AFDELING I VOORRAADVERGUNNINGEN

Paragraaf 1
Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

2. Solids genoemd in bijlage 1 behorende bij deze verordening vallen niet onder het werkingsgebied van dit hoofdstuk.

3. Het is verboden om woonruimte als bedoeld in het eerste lid zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;

b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden; of,

d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden (woningvorming).

Artikel 3.1.2 **Uitzonderingen op de vergunningplicht**

1. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning, is geen vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel a, noodzakelijk mits en zolang:

a. de woonruimte, indien gehuurd, een huurprijs heeft boven de liberalisatiegrens;

b. de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam houdt; en,

c. het om ten hoogste één woonruimte per eigenaar of huurder gaat

2. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen vergunning als bedoeld artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang de woonruimte door ten hoogste twee volwassenen wordt bewoond.

3. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen vergunning als bedoeld artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang er sprake is van inwoning. Hiervan is sprake als:

a. een bestaand huishouden inwoning verleent aan maximaal één ander huishouden; en,

b. op voorhand niet de wens bestaat om het adres met het inwonende huishouden te delen, blijkende uit het feit dat het eerste huishouden in dezelfde samenstelling de woonruimte minimaal twee jaar zonder inwonend huishouden heeft bewoond.

4. Het derde lid, onderdeel b, is niet van toepassing in het geval van mantelzorg of inwoning van eerste- of tweedegraads familieleden.

5. Voor het zelfstandig in gebruik nemen van een woonruimte die is omgezet in onzelfstandige woonruimten en waarvan de omzettingsvergunning is ingetrokken is geen samenvoegingsvergunning benodigd als bedoeld in artikel 3.3.10.

6. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval van bijzondere omstandigheden in individuele gevallen bepalen dat er een uitzondering op de vergunningplicht geldt en kunnen hier voorwaarden of voorschriften aan verbinden.

7. De uitzonderingen op de vergunningplicht, zoals genoemd in de vorige leden, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de Huisvestingswet zijn gesteld.

Paragraaf 2
Algemene bepalingen voorraadvergunningen

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

1. Aanvragen voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, worden per woonruimte ingediend door de eigenaar op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.

2. In afwijking van het eerste lid kan de aanvraag in het geval van onttrekking, samenvoeging of woningvorming meer dan één woonruimte betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende woonruimten en een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling niet in de weg staat.

Artikel 3.2.2 Te verstrekken gegevens

Bij aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, worden de volgende gegevens verstrekt:

a. naam en adres van het hoofdverblijf van de eigenaar;

b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;

c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;

d. de namen en de adressen van hoofdverblijven van de bewoners van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;

e. de huurpunten van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;

f. in geval van samenvoeging: de naam van huidige en toekomstige bewoner, de omvang van diens huishouden en de huurpunten van de samen te voegen woonruimten; en,

g. de motivering van het verzoek.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

Bij aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, worden de volgende bescheiden overgelegd:

a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van de woonruimte, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde wijziging en/of het beoogde gebruik;

b. een situatietekening, gebaseerd op door burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit de situering van de woonruimte blijkt ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken; en,

c. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.2.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn als bedoeld in het eerste lid eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.2.5 Beschikkingsvereisten

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, bevat ten minste de volgende gegevens:

a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging; en,

b. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt dan wel de termijn genoemd in de vergunning in geval van een tijdelijke vergunning.

2. In afwijking van het eerste lid, onderdeel b, geldt voor vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen c en d, ingevolgde artikelen 3.3.13 en 3.3.15 een termijn van zes maanden.

3. [vervallen]

4. [vervallen]

Artikel 3.2.6 Overdracht voorraadvergunning

1. Bij verkoop of andere vorm van overdracht van woonruimten(n) waarvoor een vergunning is verleend als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt de instemming van de nieuwe eigenaar met de vergunde wijziging van de woonruimte(n) verondersteld. De nieuwe eigenaar wordt van rechtswege de nieuwe vergunninghouder.

2. De nieuwe vergunninghouder, als bedoeld in het eerste lid, kan op verzoek op de vergunning worden vermeld door burgemeester en wethouders.

3. [vervallen]

Paragraaf 3
Vergunningverlening voorraadvergunningen

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt geweigerd indien:

a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;

b. niet wordt voldaan aan de in ingevolgde dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden; en/of,

c. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.3.7, tweede lid, onderdeel e en 3.3.13, tweede lid, onderdeel c.

2. Burgemeester en wethouders kunnen vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld, weigeren indien:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;

b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de beoogde handeling een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning.

3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het tweede lid.

4. Ingevolge het eerste lid, onderdeel b, worden vergunningen als bedoeld in artikel 3.3.11 geweigerd indien:

a. een voor de vergunning geldend quotum is bereikt; of,

b. het een aanvraag betreft die ziet op een aanmelding die is uitgeloot.

Artikel 3.3.2 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, intrekken indien:

a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of woningvorming;

b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

c. niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;

d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of,

e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.

2. Wanneer de omzettings- of onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen a en c, is ingetrokken, dient de woonruimte die respectievelijk is omgezet in onzelfstandige woonruimten of is onttrokken weer als zelfstandige woonruimte in gebruik te worden genomen. In het geval van een situatie als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, is daarna opnieuw een vergunning vereist.

3. Burgemeester en wethouders kunnen verleende voorraadvergunningen wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging nodig maken

Artikel 3.3.3 Tijdelijke voorraadvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, tijdelijk verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.

2. In afwijking van het eerste lid, is een vergunning altijd tijdelijk wanneer het gaat om een vergunning waarvoor een quotum geldt.

Artikel 3.3.4 Onttrekkingsvergunning voor sloop

1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van sloop wordt verleend als wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

a. de sloop vindt plaats op grond van schriftelijke afspraken tussen de gemeente en de eigenaren in het kader van stedelijke vernieuwingsplannen, gebiedsgerichte aanpak, convenanten of prestatieafspraken; of,

b. burgemeester en wethouders hebben een positief advies over de sloop afgegeven met inachtneming van de weigeringsgronden in het derde lid.

2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de vergunning als bedoeld in het eerste lid, zoals dat binnen een bepaalde termijn na afgifte van de vergunning een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager.

3. In aanvulling op artikel 3.3.1 kan een vergunning als bedoeld in het eerste lid worden geweigerd indien:

a. er geen bouwtechnische noodzaak tot sloop aanwezig is, onder meer blijkend uit de optie tot renovatie, tenzij deze renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht;

b. sloop voor het realiseren van een beleidsdoelstelling in het kader van gebiedsgerichte aanpak niet noodzakelijk is;

c. sloop schade oplevert met het oog op de sociale samenhang of identiteit van een gebied;

d. het een woonruimte betreft met cultuurhistorische waarde;

e. het een woonruimte betreft dat is opgenomen in de Ordekaarten uit de Welstandsnota ‘De Schoonheid van Amsterdam’; of,

f. het een woonruimte betreft waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingplan is opgenomen.

4. Bij een aanvraag van een vergunning voor het onttrekken van een woonruimte ten behoeve van sloop dienen in aanvulling op artikel 3.2.2 in ieder geval de volgende gegevens te worden verstrekt:

a. bescheiden waaruit de bouwtechnische noodzaak voor sloop blijkt;

b. in het geval de eigenaar van mening is dat renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht: een motivering hierbij en een raming van renovatiekosten.

Artikel 3.3.5 Quotumvoorwaarden onttrekkingsvergunning voor een Bed & Breakfast (B&B)

[vervallen]

Artikel 3.3.6 In te dienen bescheiden bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning voor een B&B

[vervallen]

Artikel 3.3.7 Voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor B&B

[vervallen]

Artikel 3.3.8 Overgangsrecht B&B

[vervallen]

Artikel 3.3.8a **In te dienen gegevens bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur**

[vervallen]

Artikel 3.3.8b **Voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur**

[vervallen]

Artikel 3.3.9 **Onttrekkingsvergunning voor ander gebruik**

1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van ander gebruik kan worden verleend, indien de woonruimte wordt onttrokken ten behoeve van een naar het oordeel van burgemeester en wethouders gewenste maatschappelijke functie of ten behoeve van een functie die gewenste versterking biedt aan de economische structuur van de buurt.

2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbinden, bedoeld in het eerste lid, zoals dat binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning, een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager.

Artikel 3.3.10 Vergunning voor samenvoegen

Voor een vergunning voor het samenvoegen van woonruimten als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden toepassen:

a. dat binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager;

b. dat de samengevoegde woonruimte gedurende een bepaalde periode wordt toegewezen aan een huishouden met een inkomen tot het in artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a, genoemde bedrag wanneer één van de samen te voegen woonruimte huurpunten heeft tot en met 200;

c. dat de samengevoegde woonruimte ten hoogste 200 huurpunten heeft wanneer één van de samen te voegen woonruimten huurpunten heeft tussen de liberalisatiegrens en de 200; of,

d. dat een krap wonend huishouden in een zelfstandige huurwoning onder de liberalisatiegrens na samenvoeging passender woont.

Artikel 3.3.11 Quotumvoorwaarden omzettingsvergunning

1. Vergunningen voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten worden met inachtneming van een door burgemeester en wethouders per wijk vastgesteld quotum verstrekt.

2. In aanvulling op het eerste lid geldt dat maximaal 25 procent van het aantal adressen, in een pand, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen, kan bestaan uit omgezette woonruimten. Waarbij geldt dat:

a. bij minimaal vier zelfstandige woonruimten per verdieping kan tot een maximum van 25 procent van het totaal aantal adressen uit omgezette woonruimte bestaan;

b. bij minder dan vier zelfstandige woonruimten per verdieping kan tot een maximum van 25 procent van het totaal aantal adressen per pand uit omgezette woonruimten bestaan; en,

c. bij minder dan vier adressen per pand kan er maximaal sprake zijn van één omgezette woonruimte.

3. In situaties waar het tweede lid geen toepassing vindt, omdat sprake is van een afwijkende indeling, ontsluitingssystematiek, interne indeling of plattegrond, wordt door burgemeester en wethouders een individuele afweging gemaakt.

4. Indien het aantal aanvragen voor een wijk hoger is dan het quotum, geschiedt de verdeling middels loting. Alleen wanneer aan alle vergunningsvoorwaarden ingevolge artikel 3.3.13 wordt voldaan kan de aanvrager in de loting meedingen naar een vergunning.

5. Burgemeester en wethouders stellen in nadere de regels de hoogte van het quotum als bedoeld in het eerste lid vast alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.

Artikel 3.3.12 In te dienen bescheiden bij en na de aanvraag van een omzettingsvergunning

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, dienen in afwijking van artikel 3.2.2 en 3.2.3 de volgende gegevens te worden verstrekt:

a. naam en het adres van het hoofdverblijf van de eigenaar;

b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft en,

c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarop is aangegeven welke ruimtes worden omgezet in onzelfstandige woonruimten.

2. De plattegrond als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele woonruimte en het aantal vierkante meters van elke onzelfstandige woonruimte alsmede van de gezamenlijke verblijfsruimte moet zijn weergegeven.

Artikel 3.3.13 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning

1. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.11 de volgende voorwaarden:

a. de om te zetten zelfstandige woonruimte heeft een gezamenlijke verblijfsruimte van minimaal elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter;

b. voor het omzetten naar vier onzelfstandige woonruimten of meer moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen;

c. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;

d.

er is geen sprake van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid; en,

e. het betreft geen zelfstandige woonruimte die vanaf 1 januari 2020 is gevormd als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d.

2. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.11 de volgende voorschriften:

a. elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één volwassene bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract voor de betreffende onzelfstandige woonruimte tussen eigenaar, of degene namens deze, en huurder;

b. er is vanaf ingebruikname van de vergunning geen sprake van een aaneengesloten periode van drie maanden waarin twee of minder bewoners in de Basisregistratie personen staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder door burgemeester en wethouders op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie personen; en,

c. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de eerste volzin indien:

I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,

II. de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid; en,

d. er wordt niet in meer onzelfstandige woonruimten omgezet dan het aantal onzelfstandige woonruimten waarvoor de vergunning is verleend;

e. de omgezette onzelfstandige woonruimten kunnen niet worden verbouwd tot zelfstandige woonruimten.

2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluidseisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

3. In afwijking van het tweede lid, onderdeel a, kan een onzelfstandige woonruimte in het geval van wettelijk dwingend bepaald medehuurderschap mede bewoond worden door een tweede volwassene, zijnde de echtgenoot of geregistreerde partner.

Artikel 3.3.14 Overgangsrecht omzetting

[vervallen]

Artikel 3.3.15 **Vergunning woningvormen**

1. Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, gelden de volgende voorwaarden:

a. de woonruimte waaruit wordt gevormd, is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste;

I. in het geval van een niet grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter; of,

II. in het geval van een grondgebonden woonruimte, tweehonderd vierkante meter;

b. de nieuw te vormen woonruimten hebben gemiddeld een gebruiksoppervlak van ten minste;

I. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een niet grondgebonden woonruimte, veertig vierkante meter; of,

II. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter;

c. elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;

d. het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wetshouders in de nadere regels aangewezen stadsdelen;

e. er moet vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluids- en kwaliteitseisen voor woningvormen; en,

f. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.

g. de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die na 1 januari 2021 is ontstaan uit woningvorming.

2. De oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid onderdelen a, b en d gelden niet in het geval van een externe ruimte die verbonden is via een gemeenschappelijke verkeersruimte.

3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluids- en kwaliteitseisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel e.

AFDELING II SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Paragraaf 4
Werkingsgebied

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

Als gebouwen als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet worden aangewezen, alle gebouwen, tot stand gekomen vóór 1940 in het gebied zoals opgenomen in bijlage 2, met uitzondering van:

a. gebouwen, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders door ingrijpende renovatie afdoende voldoen aan de eisen voor nieuwbouw;

b. gebouwen in eigendom van een coöperatieve flatexploitatievereniging en waarvan het eigendom wordt gesplitst in eenzelfde aantal appartementsrechten als het aantal lidmaatschapsrechten in de coöperatieve flatexploitatievereniging;

c. gebouwen waarin afsplitsing van niet-woonruimten plaatsvindt, waarnaast alle woonruimten samen in één appartementsrecht worden ondergebracht. Is er slechts één woning in het gebouw dan is wel een vergunning vereist;

d. gebouwen waar gesplitst wordt met behoud van hetzelfde aantal appartementsrechten en hetzelfde aantal woonruimten; en,

e. gebouwen waarvan het aantal appartementsrechten toe of afneemt na een eerdere splitsing in appartementsrechten én waardoor de wijziging in de appartementsrechten geen van de al bestaande woningen individueel overdraagbaar worden die dat voorheen niet waren. Dit geldt alléén als het gebouw eerder met een splitsingsvergunning is gesplitst.

Artikel 3.4.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden een recht op een gebouw als bedoeld in artikel 3.4.1, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

2. Onder woonruimte genoemd in het eerste lid wordt verstaan alle woonruimte als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid.

3. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is deze afdeling van overeenkomstige toepassing.

4. [vervallen]

Paragraaf 5
Procedure aanvraag splitsingsvergunning

Artikel 3.5.1 Aanvraag vergunning

1. Een splitsingsvergunning moet schriftelijk worden aangevraagd door de eigenaar middels een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen als het samenhangende en aangrenzende gebouwen betreft en een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling niet in de weg staat.

Artikel 3.5.2 Te verstrekken gegevens

1. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

a. naam en (correspondentie)adres van de eigenaar;

b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft en het jaar van totstandkoming;

c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft; en,

d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 3.5.3 In te dienen bescheiden

1. Bij de aanvraag worden ten minste de volgende bescheiden overgelegd:

a. één of meer tekeningen waaruit blijkt:

- de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
- de lengte- en dwarsdoorsneden;
- alle gevelaanzichten;
- details die verband houden met de geluidwering en de brandveiligheid;

b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal, waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;

c. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1 :100 ;

d. een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;

e. een puntentelling van de huidige situatie op het moment van de aanvraag, per woonruimte, conform het woningwaarderingsstelsel;

f. een funderingsrapport niet ouder dan 6 maanden waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft;

g. voor zover van toepassing, een omgevingsvergunning voor het vernieuwen of herstellen van de fundering deze werkzaamheden;

h. een keuringsrapport gas en elektra niet ouder dan 6 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit;

i. een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 4.54a, derde lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit opgesteld door een erkend asbest-inventarisatiebureau, waaruit blijkt of en waar asbest aanwezig is in het gebouw; en,

j. een verklaring van de bouwkundig inspecteur van het stadsdeel dat er geen belemmeringen zijn in verband met de toestand van het gebouw als bedoeld in artikel 3.6.1, derde lid.

2. In afwijking van het eerste lid, kan het keuringsrapport als bedoeld in onderdeel h worden ingediend kort voor de eindinspectie door de bouwkundig inspecteur van het stadsdeel.

3. In aanvulling op het eerste lid wordt tevens een door de eigenaar ondertekende verklaring inzake deelname aan de Gedragscode splitsen Amsterdam overgelegd.

4. In afwijking van het eerste en tweede lid worden bij de aanvraag voor een splitsingsvergunning door een corporatie die lid is van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, die bescheiden overgelegd die worden gevraagd in de Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2020 t/m 2024 tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.5.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag is ingediend.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslistermijn eenmalig met zes weken verlengen.

3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.5.5 Beschikkingsvereisten

1. De splitsingsvergunning bevat in ieder geval de volgende gegevens:

a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer en/of de kadastrale ligging, waarbij in ieder geval wordt verwezen naar het splitsingsplan als bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

b. de termijn waarbinnen van de splitsingsvergunning gebruik moet worden gemaakt.

2. De splitsingsvergunning heeft een geldigheidsduur van één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, tenzij een langere geldigheidsduur is vermeld.

Paragraaf 6
Vergunningverlening splitsing

Artikel 3.6.1 Weigeringsgronden

In verband met woonruimtevoorraad

1. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:

a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest;

b. de maximale huurprijs voor één of meer van die woonruimten onder de liberalisatiegrens ligt;

c. niet gewaarborgd is dat die woonruimte(n) na de voorgenomen splitsing in gebruik blijft (of blijven) voor verhuur ter bewoning; en,

d. het belang dat de aanvrager heeft bij splitsing niet opweegt tegen het belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd; en,

e. indien het een gebied betreft waarvoor een maximum aantal te splitsen woningen is vastgesteld op grond van artikel 3.6.4, dat dit quotum met inwilliging van de aanvraag zou worden overschreden.

In verband met belemmering van de stadsvernieuwing

2. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning eveneens weigeren indien:

a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen, een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is, dan wel een ontwerp voor een zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;

b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend;

c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelig gevolgen kan hebben voor de met het plan of die verordening nagestreefde of na te streven doeleinden; en,

d. het belang dat de aanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de (voorgenomen) plannen.

In verband met de toestand van het gebouw

3. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning ten slotte weigeren indien:

a. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele verzet; en,

b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden verholpen, dan wel onvoldoende verzekerd is, dat die gebreken zullen worden opgeheven.

4. Van gebreken als bedoeld in het derde lid is in ieder geval sprake indien

a. een handhavingsbesluit ingevolge artikel 1b, tweede lid van de Woningwet is genomen of

b. is aangeschreven ingevolge de artikelen 13 of 13a van de Woningwet.

5. Burgemeester en wethouders kunnen aan de splitsingsvergunning nadere voorwaarden verbinden omtrent de kwaliteit van een gebouw vanuit bouwkundig oogpunt.

In verband met de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

6. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.6.2 Voorwaarden en verplichtingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen indien een aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt gedaan in samenhang met een bouwplan in het kader van een complexgewijze aanpak of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, de vergunning verlenen onder de opschortende voorwaarde dat het betreffende bouwplan is uitgevoerd.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een zekerheidstelling eisen, waardoor de uitvoering van het door hen goedgekeurde maar nog niet uitgevoerde bouwplan, dan wel het opheffen van de bouwkundige gebreken aan het gebouw verzekerd wordt.

3. In geval van toepassing van het tweede lid, wordt binnen acht weken na verlening van de splitsingsvergunning een aanvang gemaakt met de werkzaamheden.

4. De gereedmelding van de werkzaamheden, als bedoeld in het derde lid, dient binnen de door burgemeester en wethouders bepaalde termijn te geschieden.

5. Burgemeester en wethouders kunnen op een door aanvrager tijdig gedaan schriftelijk verzoek een afwijkende termijn, als bedoeld in het vierde lid, vaststellen.

6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot kwaliteitseisen die gelden voor te splitsen woningen en de wijze waarop de aanvrager van een splitsingsvergunning zich dient te houden aan de Gedragscode splitsen Amsterdam.

Artikel 3.6.3 Vergunningverlening corporaties

Een aanvraag voor een splitsingsvergunning door een corporatie wordt niet geweigerd, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er geen bezwaar is van de kant van burgemeester en wethouders op grond van een zwaarwegend volkshuisvestingsbelang;

b. er van de zijde van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedkeuring is als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet tot verkoop van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;

c. de woningcorporatie voldoet aan de bepalingen in de Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2020 t/m 2024 tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Artikel 3.6.4 Quotumvoorwaarde splitsingsvergunning

Met in achtneming van artikel 3.4.1 en 3.4.2 kunnen burgemeester en wethouders voor een gebiedsdeel een quotum vaststellen voor het aantal huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, dat bij splitsing in appartementsrechten ten hoogste kan worden betrokken.

Artikel 3.6.5 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken:

a. indien niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;

b. indien de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

c. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; en,

d. indien niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden of voorschriften.

Artikel 3.6.6 Overdracht splitsingsvergunning

1. Bij verkoop of andere vorm van overdracht van woonruimten(n) waarvoor een splitsingsvergunning is verleend als bedoeld in dit hoofdstuk wordt de instemming van de nieuwe eigenaar met de vergunde wijziging van de woonruimte(n) verondersteld. De nieuwe eigenaar wordt van rechtswege de nieuwe vergunninghouder.

2. De nieuwe vergunninghouder, als bedoeld in het eerste lid, kan op verzoek op de vergunning worden vermeld door burgemeester en wethouders.

AFDELING III **TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE**

Paragraaf 7 **Werkingsgebied**

Artikel 3.7.1 **Werkingsgebied**

Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

Artikel 3.7.2 **Registratieplicht**

Het is verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 3.7.3 **Nachtencriterium en meldplicht vakantieverhuur**

1. Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur.

2. Onverminderd artikel 3.7.2 en het eerste lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande elektronische melding van de nachten van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders.

3. Burgemeester en wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtencriterium van nul nachten geldt, betekenende een verbod op vakantieverhuur.

Artikel 3.7.4 **Vergunningplicht vakantieverhuur**

Onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.7.5 **Vergunningplicht B&B**

Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 te gebruiken als B&B zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Paragraaf 8
Algemene bepalingen toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 3.8.1 **Aanvraag registratienummer**

Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 3.7.2 worden gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.2 **Melding vakantieverhuur**

Een melding als bedoeld in artikel 3.7.3, tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.3 **Aanvraag vergunning**

1. Aanvragen voor vergunningen als bedoeld in de artikelen 3.7.4 en 3.7.5 worden ingediend door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur respectievelijk gebruikt als B&B, op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.

2. Een aanvraag als bedoeld in het eerste lid kan, in het geval van B&B betrekking hebben op meerdere volwassen personen, mits en zolang zij tot hetzelfde huishouden behoren en allen de betreffende woonruimte als hoofdverblijf hebben.

Artikel 3.8.4 **Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning vakantieverhuur**

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4, worden de volgende gegevens verstrekt:

a. de naam en het adres van het hoofdverblijf van de aanvrager; en,

b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft.

2. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.5 **Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning B&B**

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. de naam (of namen) en het adres van het hoofdverblijf van de exploitant(en) van de B&B;

b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft; en,

c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarbij aangegeven is op welk deel van de woonruimte de aanvraag betrekking heeft.

2. De plattegrond, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele zelfstandige woonruimte met inbegrip van de ruimte van de B&B en het aantal vierkante meters van de B&B moeten zijn weergegeven.

3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.6 **Beslistermijn**

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen als bedoeld in artikel 3.8.3, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.8.7 **Beschikkingsvereisten vergunning vakantieverhuur**

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 bevat ten minste de volgende gegevens:

a. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;

b. de naam van de aanvrager; en,

c. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften.

Artikel 3.8.8 **Beschikkingsvereisten vergunning B&B**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 bevat ten minste de volgende gegevens:

a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;

b. de naam van de exploitant die de woonruimte gebruikt als B&B;

c. een aanduiding van de ruimte binnen de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft; en;

d. de mededeling dat binnen een jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt; en,

e. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften.

2. Er kunnen exploitanten op de vergunning worden bijgeschreven mits en zolang het een volwassene betreft, deze tot hetzelfde huishouden behoort en de betreffende woonruimte ook als hoofdverblijf heeft.

Paragraaf 9
Vergunningverlening

Artikel 3.9.1 **Weigeringsgronden vergunning vakantieverhuur**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 wordt geweigerd, indien:

a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;

b. de aanvrager al een vergunning voor een B&B heeft;

c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;

d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden; of,

e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel f.

2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikelen 3.1.1, derde lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken.

Artikel 3.9.2 **Weigeringsgronden vergunning B&B**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 wordt geweigerd, indien:

a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;

b. de aanvrager al een vergunning voor vakantieverhuur heeft;

c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;

d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden;

e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.6, tweede lid, onderdeel e;

f. het quotum, bedoeld in artikel 3.9.4, voor de vergunning is bereikt; of,

g. de aanvraag ziet op een melding die is uitgeloot.

2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken.

Artikel 3.9.3 **Intrekken vergunning**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 intrekken, indien:

a. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

b. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden en/of voorschriften;

c. niet wordt voldaan aan de registratieplicht, bedoeld in artikel 3.7.2;

d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of

e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.

2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 intrekken, indien niet wordt voldaan aan het nachtencriterium of de meldplicht, bedoeld in artikel 3.7.3, eerste respectievelijk tweede lid.

3. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5. intrekken, indien niet binnen één jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, gebruik is gemaakt van de vergunning;

4. Burgemeester en wethouders kunnen verleende vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging of intrekking nodig maken.

Artikel 3.9.4 **Quotumvoorwaarden vergunning B&B**

1. Vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.5 worden met inachtneming van een door burgemeester en wethouders per wijk vastgesteld quotum verstrekt.

2. Wanneer het aantal aanvragen voor een wijk hoger is dan het quotum, bedoeld in het eerste lid, geschiedt de vergunningverlening middels loting.

3. Burgemeester en wethouders stellen in nadere regels de hoogte van het quotum, bedoeld in het eerste lid, vast, alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.

Artikel 3.9.5 **Voorwaarden en voorschriften vergunning vakantieverhuur**

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorwaarden:

a. De aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;

b. de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;

c. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;

d. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en,

e. de vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.

2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorschriften:

a. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;

b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, het nachtencriterium en de meldplicht, bedoeld in artikelen 3.7.2 en 3.7.3;

c. de melding als bedoeld in het vorige onderdeel en artikel 3.7.3, tweede lid, dient te geschieden door de bewoner die op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de basisregistratie personen en daar het centrum van zijn levensbelangen heeft;

d. er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak wordt verleend;

e. er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven; en

f. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:

I. er is sprake van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,

II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

3. Burgemeester en wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtencriterium van nul nachten geldt, betekenende een verbod op vakantieverhuur.

4. Burgemeester en wethouders kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel d.

Artikel 3.9.6 **Voorwaarden en voorschriften vergunning B&B**

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 gelden de volgende voorwaarden:

a. de exploitant heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;

b. de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;

c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten;

d. de ruimte die aan toeristen wordt verhuurd is een deel van een zelfstandige woonruimte;

e. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;

f. de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar; en,

g. de vergunning is niet overdraagbaar en verbonden aan de exploitant- en de specifieke woonruimte.

2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 gelden de volgende voorschriften:

a. de exploitant exploiteert de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;

b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, bedoeld in artikel 3.7.2;

c. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;

d. de toeristen slapen in het deel van de zelfstandige woonruimte zoals in de vergunning vermeld; en

e. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige zin, indien:

I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond objectieve feiten en omstandigheden; en,

II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Paragraaf 1
Verslaglegging en monitoring

Artikel 4.1.1 Verstrekken van inlichtingen

Burgemeester en wethouders verstrekken het regionale portefeuillehoudersoverleg de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Paragraaf 2
Handhaving en toezicht

Artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, 21 ,23a, 23b en 23c van de Huisvestingswet of bij handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 en artikel 26 van de Huisvestingswet.

2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op:

a. voor overtredingen in de zin van artikel 8 van de Huisvestingswet overeenkomstig tabel 1 en/of tabel 5 in bijlage 3;

b. voor overtredingen in de zin van artikel 21, 23a, 23b en 23c van de Huisvestingswet, of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften verbonden aan een vergunning als bedoeld in artikelen 24 en 26 van de Huisvestingswet overeenkomstig tabellen 2 tot en met 5 in bijlage 3.

3. [vervallen]

Paragraaf 3
Restbepalingen

Artikel 4.3.1 Experimenten

De gemeenteraad is bevoegd, op voorstel van burgemeester en wethouders, voor een bepaalde periode af te wijken van (onderdelen van) deze verordening ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting mits niet in strijd met de Huisvestingswet of het Besluit toegelaten instellingen.

Artikel 4.3.2 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Hoofdstuk 5 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsrecht

1. Vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam zoals deze gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, gelden als vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten, als bedoeld in deze verordening.

2. In afwijking van het eerste lid is voor vergunningen verleend voor short stay de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 van toepassing.

3. Aanvragen van vergunningen, urgentieverklaringen en andere besluiten worden beoordeeld op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag met uitzondering van artikel 3.1.1.

4.

Met betrekking tot een bestuurlijke sanctie genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 of 2020 of een besluit tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, dat nog niet onherroepelijk is, blijft de op het moment van het besluit geldende Huisvestingsverordening van toepassing.

5. De voor de inwerkingtreding gedane inschrijvingen van woning- en standplaatszoekenden, worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

6. Voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld geldt dat zij de B&B tot 1 januari 2026 mogen exploiteren onder de tot 2020 geldende voorwaarden, mits zij een vergunning voor een B&B hebben.

7. Ten aanzien van omzettingsvergunningen als bedoeld in artikel 3.3.13 die zijn aangevraagd voor 1 april 2020 geldt het voorschrift met betrekking tot het individuele schriftelijke huurcontract in artikel 3.3.13, tweede lid, onderdeel a, niet.

8. Voor aanbieders die hun woonruimte al voor 1 april 2021 aanboden voor toeristische verhuur, geldt het verbod als bedoeld in artikel 3.7.2, en daarmee het voorschrift ten aanzien van het vermelden van dit registratienummer als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel b, en 3.9.6, tweede lid, onderdeel b, met ingang van 1 oktober 2021.

9. Woongroepen in één zelfstandige woonruimte, zijnde drie of meer personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren, maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen die woonruimte te huren, die zich hebben gemeld bij burgemeester en wethouders vóór 1 januari 2017, zijn uitgezonderd van de omzettingsvergunningplicht als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, indien zij na 1 januari 2017 blijven voldoen aan de hierna genoemde voorwaarden:

a. het betreft een zelfstandige woonruimte boven de liberalisatiegrens;

b. de groepsleden melden zich als groep voordat zij de woonruimte in gebruik nemen bij burgemeester en wethouders;

c. de groepsleden huren de woonruimte met één huurcontract;

d. de groep beschikt over het recht van coöptate;

e. elke groepslid beschikt over een eigen kamer;

f. de groep beschikt over een gezamenlijke verblijfsruimte niet zijnde een slaapkamer;

g. de groep beschikt over een gezamenlijke rekening;

h. per groepslid sprake is van vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak voor wonen en vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak voor de gezamenlijke verblijfsruimte; en,

j. de woonruimte voldoet aan eisen voor geluid reducerende maatregelen om overlast in de leefomgeving te voorkomen.

10. Na 1 januari 2017 kan een woongroep in een zelfstandige woonruimte zich niet meer melden bij burgemeester en wethouders en zich niet meer beroepen op de voorwaarden in het negende lid.

11. Ten aanzien van woonruimten, waarvoor ingevolge artikel 1 voor 1 januari 2021 een aanvraag voor erkenning als studentenwoning is gedaan en die als zodanig erkend zijn of worden door burgemeester en wethouders, geldt de vergunningplicht voor omzetting en woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen c en d, niet, mits en zolang zij in gebruik blijven als studentenwoning in de zin van artikel 2.1.1.

Artikel 5.2 Intrekking

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 wordt ingetrokken.

Artikel 5.3 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2020.

2. In afwijking van het eerste lid treden de artikelen 3.3.11, 3.3.13, eerste lid, onderdeel e, en tweede lid, onderdeel a, en 5.3a, in werking met ingang van 1 april 2020.

Artikel 5.3a Invoering geluidseisen voor vier kamers vanaf ingebruikname

[vervallen]

Artikel 5.4 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 18 19 december 2019.

De voorzitter

Femke Halsema

De raadsgriffier

Jolien Houtman

Bijlage 1 Adressen Solids (artikel 2.1.1, derde lid en artikel 3.1.1, tweede lid)

kadastrale_nummer	bwjaar	adres	postcode
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 20B	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 20D	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 20G	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 22B	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 22E	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 22F	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 24B	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 24D	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 28B	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 28E	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 32B	1054 BR

AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 467	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 509A	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 525B	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 531	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 539	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 517B	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 507B	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 519	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 511	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	Cas Oorthuyskade 24 A	1087 BB
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 523B	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 509B	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 527	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 517A	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 525 A	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 513	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 515 A	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 515B	1087 BE

AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 521	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 523 A	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 529	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	Cas Oorthuyskade 20A	1087 BB

Bijlage 1a Aangewezen categorieën woonruimten voor bepaalde voorrangsregelingen

1. Wooncomplexen voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren (artikel 2.3.7)

a. Marktplein Zuid in Bijlmer-Centrum

2. Gemengde wooncomplexen (voor de toepassing van artikel 2.4.4)

a. Startblok Riekerhaven

- Handbalstraat 500 t/m 738 (even), Korfbalstraat 2 t/m 350 (even), Voetbalstraat 1 t/m 469 (oneven)

b. Karmijn

- Louwesweg 5 t/m 231 (oneven)

c. Lohuizen

- Th. K. van Lohuizenlaan 2 t/m 164 (even)

d. Set

- Erich Salomonstraat 135A t/m 135P, 137A t/m 137Z, 139A t/m 139P, 141A t/m 141Z, 143A t/m 143M, 145A t/m 145X, 147A t/m 147K, 149A t/m 149T, 151A, t/m 151S.

e. Startblok Elzenhagen

- J.H. Hisgenpad 2 t/m 88 (even), 90 t/m 176 (even), 178 t/m 266 (even), 268 t/m 386 (even), 400 t/m 840 (even). Elzenhagensingel 1551 t/m 1813 (oneven).

f. Stek Oost

- Ringslangpad 1 t/m 59, 101 t/m 164, 201 t/m 264 en 301 t/m 364.

g. Stek Zuid

- Henrick de Keijserstraat 14A t/m 14F en 16A t/m 16G.

h. Spark Village (Science Park)

- Science Park 619A t/m 619H, 619K t/m 619N, 619P en 619R, 621A t/m 621H, 621K t/m 621N, 621P, 621R en 621S, 623A t/m 623H, 623K t/m 623N, 623P en 623R, 625A t/m 625H, 625K t/m 625N, 625P, 625R en 625S, 627A t/m 627F, 629A t/m 629H, 629K t/m 629N, 631A t/m 631H, 631K t/m 631N, 631P, 631R t/m 631X, 633A t/m 633H, 635A t/m 635H, 635K en 635L, 637A t/m 637H, 637K t/m 637N, 637P, 637R t/m 637X, 802A t/m 802H, 802K t/m 802N, 802P, 802R t/m 802T, 804A t/m 804H, 804K t/m 804M, 806A t/m 806H, 806K t/m 806N, 806P, 806R t/m 806T, 808A t/m 808H, 808K t/m 808M, 810A t/m 810H, 810K t/m 810N, 810P en 810R, 812A t/m 8212H, 812K t/m 812N, 814A t/m 814H, 814K t/m 814N, 814P en 814R, 816A t/m 816H, 816K t/m 816N.

i. Stek Noord

- Havikslaan 20A1 t/m 20A8, 20B1 t/m 20B9, 22A1 t/m 22A8 en 22B1 t/m B9.

j. Hoogte Kadijk 401

k. Oldskool

- Admiraal de Ruijterweg 410A1 t/m 410A6, 410B1 t/m 410B6, 410C1 t/m 410C6, 410D1 t/m 410D6, 410E1 t/m 410E6, 410F1 t/m 410F6.

l. Baak Zuid

- Rijnstraat 115 en Vechtstraat 90A t/m 90R, 92A t/m 92P, 94A t/m 94L, 96.

m. Stek West (SPDC)

- Tweede Constantijn Huygensstraat 37, 39A1 t/m 39A18, 39B1 t/m 39B24, 39C1 t/m 39C24 en 39D1 t/m 39D24

n. Papaverhoek 1A t/m 1H, 1K, 1L en 3A t/m 3F

o. Sarphatistraat 92

p. Startblok Zeeburg

q. 1e Helmerstraat 263 – 269

r. Wormerveerstraat 15A1 t/m 15A12, 15B1 t/m 15B21, 15C1 t/m 15C21, 15D1 t/m 15D21 en 15E1 t/m 15E21.

Bijlage 2 Werkingsgebied splitsingsvergunning Gemeente Amsterdam

Gebouwen van vóór 1940 in:

het gebied omgrensd door Javaplantsoen-Kramatweg-Valentijnkade-Molukkenstraat-het spoorwegemplacement-Kruislaan-de Weespertrekvaart-de Amstel- President Kennedylaan-Europaplein-Wielingenstraat-Diepenbrockstraat-het Zuider Amstelkanaal-Stadionplein-de noordzijde van het Olympisch stadion-de Stadiongracht-het Olympiakanaal-de Schinkel- Riekerhaven-Westlandgracht-Theophile de Bockstraat-Warmondstraat-Postjeskade-een lijn geprojecteerd in het noordelijk verlengde daarvan-Orteliuskade-Robert Scottstraat-Erasmusgracht-Rijksweg no.10-Basisweg-Tranformatorweg-Spaarndammerdijk-Tasmanstraat-de steiger van de derde pontverbinding-het IJ-het Zijkanaal I-Klaprozenweg-Floraweg-Sneeuwbalweg-Buiksloterdijk-Purmerweg-Dirkshornplantsoen-Medemblikstraat Watergangseweg-de Schellingwouderbreek-Zuiderzeeweg-Flevoweg-Javaplantsoen;

het gedeelte van Tuindorp Watergraafsmeer dat wordt omgrensd door Zaaiersweg-Middenweg-Onderlangs-Duivendrechtselaan;

het gedeelte van Tuindorp Oostzaan voor zover dit wordt omgrensd door de Meteorensingel en de Kometensingel;

het gedeelte van de bebouwing geleden ter weerszijden van de Oostzanerdijk, de Landsmeerdijk, de Kadoelenweg, de Stoombootweg en het Zuideinde.

Bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete

Tabel 1 bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
			Boete
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, eerste lid en 35	schending huisvestingsvergunningplicht door huurder	€ 435,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	ten aanzien van een overtreder met één woonruimte in de verhuur	€ 3.400,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	ten aanzien van een overtreder met meer dan	€ 7.070,-

		één woonruimte in de verhuur	
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	bij doorverhuur tegen hogere huurprijs dan door oorspronkelijke hoofdhuurder wordt betaald	€ 14.150,-

Tabel 2 bestuurlijke boete woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet**	**Type overtreding**	**Kolom A**
			Boete
Woningonttrekking	21 onder a, 24 en 35	Onttrekken voor sloop of ander gebruik zonder benodigde vergunning (artikelen 3.3.4 en 3.3.9)	€ 21.750,-
		Onttrekken voor sloop of ander gebruik, met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften (artikelen 3.3.4 en 3.3.9)	€ 10.870,-
Samenvoegen	21 onder b, 24 en 35	Samenvoegen zonder benodigde vergunning (artikel 3.3.10)	€ 18.860,-
		Samenvoegen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften (artikel 3.3.10)	€ 8.380,-
Woningvorming	21 onder d, 24 en 35	Verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten (woningvormen) zonder benodigde vergunning (artikel 3.3.15)	€ 18.860,-
		Woningvormen met vergunning, maar schending voorwaarden of	€ 8.380,-

		voorschriften (artikel 3.3.15)	

Tabel 3 bestuurlijke boete omzetting	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet**	**Type overtreding**	**Kolom A**
			Boete
Omzetten zonder vergunning	21 onder c en 35	Minder dan vijf onzelfstandige woonruimten	€ 12.570,-
		vijf onzelfstandige woonruimten of meer	€ 21.750,-
Omzetten met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	21 onder c, 24 en 35	Ontbreken van individueel huurcontract	€ 8.380,-per ontbrekend individueel huurcontract
		Omgezet naar meer onzelfstandige woonruimten dan is vergund	€ 8.380,-per teveel omgezette onzelfstandige woonruimte
		Overtreding voorwaarde meer dan één volwassene per onzelfstandige woonruimte	€ 8.380,-per teveel wonende volwassene
		Niet voldaan aan geluidseisen	€ 8.380,-
		Niet voldaan aan gezamenlijke verblijfsruimte van 11 vierkante meter	€ 4.190,-

Tabel 4 bestuurlijke boete vakantieverhuur	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014**	**Type overtreding**	**Boete**
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid			
Vakantieverhuur zonder feitelijke bewoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften	€ 21.750,-

		vakantieverhuurvergunning/ schending vergunningplicht	
Leefbaarheidsovertredingen			
Overschrijding aantal nachten	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 11.600,-
Overschrijding aantal personen	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 11.600,-
Vakantieverhuur in een sociale huurwoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 11.600,-
Administratieve overtredingen			
Aanbod woonruimte voor vakantieverhuur zonder registratienummer	21, 23a en 35	Schending registratieplicht	€ 8.700, -
Vakantieverhuur zonder vergunning	21, 23c en 35	Schending vergunningplicht	€ 8.700, -
Vakantieverhuur zonder voorafgaand elektronisch te hebben gemeld	21, 23b, tweede lid en 35	Schending meldplicht	€ 8.700, -
Vakantieverhuur zonder inschrijving BRP	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 8.700, -

Tabel 5 bestuurlijke boete Bed & Breakfast	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014**	**Type overtreding**	**Boete**
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid			
B&B zonder feitelijke bewoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning/ schending vergunningplicht	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertredingen			
	21, 23c, 24 en 35		€ 11.600,-

Overschrijding aantal personen		Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	
Schending oppervlakte eisen	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 11.600,-
Geen nachtverblijf tijdens toeristische verhuur	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 11.600,-
Administratieve overtredingen			
Aanbod woonruimte voor B&B zonder registratienummer	21, 23a en 35	Schending registratieplicht	€ 8.700, -
B&B zonder vergunning	21, 23c en 35	Schending vergunningplicht	€ 8.700, -
B&B zonder inschrijving BRP	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 8.700, -

Tabel 6 Cumulatietabel overtredingen toeristische verhuur (tabel 4 vakantieverhuur of tabel 5 B&B)	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014**	**Boete**
Ernstige overtreding + andere overtredingen	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertreding + andere leefbaarheidsovertreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertreding + andere administratieve overtreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 11.600 + € 2.900 per administratieve overtreding
Administratieve overtreding + andere administratieve overtreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 8.700 + € 2.900 per administratieve overtreding

Tabel 7 Overige (Recidiveboete, verdeling boete bij meerdere eigenaren)	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014		**Boete**

Recidiveboete			
Alle overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage met uitzondering van: - schending verbod in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning - schending registratieplicht voor toeristische verhuur - schending meldplicht voor vakantieverhuur	8, tweede lid, 21, 23b, 23c, 26 en 35	Tweede maal overtreding van hetzelfde verbod binnen een periode van vier jaar, ten aanzien van de overtreder, die twee of meer adressen in Amsterdam verhuurt aan derden	Tweemaal het boetebedrag dat voor de overtreding staat opgenomen in de tabellen in deze bijlage, maar niet hoger dan de maximaal mogelijke boetecategorie als bedoeld in artikel 35 Huisvestingswet 2014
Verdeling boete bij meerdere eigenaren			
Overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage begaan door eigenaren van woonruimten	8, tweede lid, 21, 23a, 23b, 23c, 26 en 35	Functionele overtredingen begaan door eigenaren met betrekking tot woonruimten in bezit van meerdere eigenaren	Verdeling naar rato van eigendom woonruimte bij twee of meer functionele overtreders

Toelichting

IAlgemeen

1.Aanleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse huurwoningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. Voor de inzet van dit instrumentarium dient een gemeenteraad aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen. Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van vier jaar.

De huidige Huisvestingsverordening dateert van 2016 en moet daarom worden vervangen. Daarnaast is opnieuw onderzocht of er sprake is van schaarste aan woningen in Amsterdam en welke categorieën woonruimten dit betreft. De conclusie van dit onderzoek luidt dat in het gehele grondgebied van Amsterdam en wat betreft alle categorieën woonruimten sprake is van schaarste. De analyse is te vinden in het rapport “Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt, mei 2019”. Dit onderzoek laat ook zien dat er redenen zijn om onevenwichtigheden als gevolg van schaarste aan woningen met regulering te bestrijden. Om deze redenen stelt Amsterdam in 2020 een nieuwe Huisvestingsverordening vast (hierna: HVV 2020), de opvolger van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna: HVV 2016).

In deze toelichting worden de regels in de HVV 2020 eerst in algemene zin en daarna artikelsgewijs uitgelegd. Het Beleidskader Huisvestingsverordening 2020 beschrijft doel en strekking van de wijzigingen die per 2020 in de Huisvestingsverordening worden aangebracht en dient daarmee mede als interpretatiebron voor de onderhavige regels in de HVV 2020.

2.Woonruimteverdeling

2.1 Waarom regels over woonruimteverdeling?

In de woningmarkt van Amsterdam overschrijdt de vraag naar sociale en middeldure huurwoningen het aanbod in ruime mate. Dit wordt veroorzaakt door het aantal woningzoekenden dat door hun inkomen aangewezen is op dit deel van de voorraad. De vraag overstijgt het woningaanbod. Als gevolg van deze schaarste zitten veel woningzoekenden in de knel. Om in termen van de Huisvestingswet 2014 te spreken: zij ervaren de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste aan woonruimte.

De lokale overheid kan proberen de schaarste aan goedkope woonruimte te beperken door te sturen op beschikbaarheid. Daar geeft de gemeente grond voor uit, zet planologische instrumenten in en in de HVV zijn regels opgenomen teneinde de woonruimtevoorraad te beschermen. Tot slot maakt de gemeente (prestatie)afspraken met corporaties over de omvang van hun voorraad aan betaalbare huurwoningen.

Net als de Huisvestingswet van 1993, biedt de Huisvestingswet 2014 hiernaast de mogelijkheid om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarse woonruimte te bestrijden door in een Huisvestingsverordening te regelen hoe schaarse huurwoningen worden verdeeld. Deze regels beschrijven, kort gezegd, welke groepen woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor bepaalde huurwoningen. Ook kan een Huisvestingsverordening regels bevatten over hoe verhuurders deze huurwoningen te huur aanbieden.

2.2 De huisvestingsvergunningplicht

In artikel 2.1.1. van de verordening zijn de categorieën woonruimte aangewezen die niet zonder huisvestingsvergunning voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven. Dit zijn “gereguleerde woonruimten”. In de gemeente Amsterdam betreft dit huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens en middeldure huurwoningen. Huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens in eigendom van een corporatie worden aangeduid als “sociale huurwoningen”. Indien dergelijke woningen in particulier bezit zijn worden zij aangeduid als “particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens”. Onder particuliere eigenaren worden in dit verband alle eigenaren verstaan niet zijnde een toegelaten instelling voor volkshuisvesting (oftewel niet zijnde een woningcorporatie). Gereguleerde middeldure huurwoningen worden gerealiseerd door dit bij gronduitgifte of transformatie op te nemen in private- of erfpachtovereenkomsten of middels een bestemmingsplan.

Een huisvestingsvergunning wordt verleend met inachtneming van de regels in de Huisvestingsverordening. Er zijn algemene voorwaarden voor toelating tot een gereguleerde woonruimte (paragraaf 2 van de HVV 2020). Zo geldt voor alle gereguleerde woonruimten dat er sprake moet zijn van een meerderjarige huurder en dat alle personen behorend tot het huishouden de Nederlandse nationaliteit dienen te bezitten of anderszins rechtmatig in Nederland mogen verblijven (artikel 2.2.1). En voor de categorieën sociaal, particulier onder de liberalisatiegrens en gereguleerd middelduur gelden inkomensnormen om toegelaten te kunnen worden(artikel 2.2.2). Daarnaast zijn er per categorie gereguleerde woonruimte regels die bepalen wie als eerste in aanmerking komt voor de woning (toewijzingsregels). Paragraaf 3 van de HVV 2020 bevat de toewijzingsregels voor de particuliere huurvoorraad onder de liberalisatiegrens en de gereguleerde middeldure huurvoorraad. Paragraaf 4 bevat de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen van woningcorporaties.

Hieronder wordt eerst ingegaan op de regels om een huisvestingsvergunning te krijgen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties, omdat deze het meest omvangrijk zijn. Daarna wordt de huisvestingsvergunningverlening voor huurwoningen tot de liberalisatiegrens in particulier bezit en de huisvestingsvergunningverlening voor de gereguleerde middeldure huurvoorraad in algemene zin toegelicht.

2.3 Huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen van woningcorporaties

In paragraaf 4 van de verordening is de toewijzing van sociale huurwoningen die in bezit zijn van een corporatie geregeld. Hiervoor is een belangrijke voorwaarde dat het inkomen van het huishouden niet hoger is dan de inkomensgrens voor de doelgroep van corporaties krachtens de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 2.4.2, eerste lid, onderdeel f). Op basis hiervan moeten corporaties 90% van hun woningbezit aan de “DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang)”-doelgroep toewijzen.[1] De HVV verwijst daarom naar deze wetgeving.

Centraal bij de verdeling van sociale huurwoningen staat de volgordebepaling van belangstellenden. Op elke te huur aangeboden sociale huurwoning reageren gemiddeld enkele honderden woningzoekenden. Deze worden in het systeem van WoningNet op basis van de regels van de HVV in volgorde gezet en de eerste tien of twintig kandidaten krijgen een uitnodiging voor bezichtiging. Vervolgens krijgen ze in de gestelde volgorde de kans om de woning te accepteren. De regels voor de volgordebepaling houden rekening met passendheid bij de woning, urgentie, lokale of regionale binding en inschrijfduur.

2.3.a Passendheidscriteria

De passendheidscriteria zorgen ervoor dat woningen die met name geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen met voorrang aan die doelgroep worden toegewezen. In dit verband wordt ook wel gesproken van “gelabelde” woningen. Artikel 2.4.4 geeft in een tabel de categorieën woonruimte weer die met name geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen. Bij de grootste woningen (70m2 woonoppervlak en vier kamers of meer) krijgen grote gezinnen (met drie of meer minderjarige kinderen) voorrang, daarna komen kleine gezinnen in aanmerking. Bij middelgrote woningen (tussen 61 en 70 m2 woonoppervlak) krijgen kleine gezinnen (één of twee minderjarige kinderen) voorrang, bij seniorenwoningen personen van 65 jaar of ouder. Bij jongerenwoningen geldt dat deze uitsluitend verhuurd worden aan jong volwassenen (18 tot en met 27 jaar). Bij woningen die geschikt zijn voor personen met medische beperkingen (begane grond, 1e etage en woningen bereikbaar met lift) wordt voorrang gegeven aan eerst de woningzoekenden met een medische urgentie, dan degenen met een WMO-verhuiskostenindicatie en vervolgens

aan senioren (met een leeftijd van 65 jaar of ouder). Rolstoelwoningen worden toegewezen aan kandidaten met een indicatie van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015) voor een rolstoelwoning. In beginsel wordt voorrang gegeven op basis van de datum van afgifte van deze Wmo-beschikking, maar burgemeester en wethouders kunnen hiervan afwijken als een persoon zeer dringend een rolstoelwoning nodig heeft.

2.3.b Urgentie

Naast het verlenen van voorrang vanwege passendheid bij de woning, maakt de Huisvestingswet 2014 het mogelijk om voorrang te verlenen aan mensen voor wie "voorziening in de woonruimte dringend noodzakelijk is" (artikel 12 Huisvestingswet 2014). Daartoe moet een gemeente in een Huisvestingsverordening woningzoekenden indelen in urgentiecategorieën en de daarbij behorende regels vaststellen. In de HVV 2020 wordt in paragraaf 6 in welke situatie een woningzoekende urgentie krijgt zodat hij of zij met voorrang een woning krijgt toegewezen.

Dit zijn woningzoekenden die:

- slachtoffer zijn van huiselijk geweld (artikel 2.6.6)
- mantelzorg geven of ontvangen (artikel 2.6.6)
- uitstromen uit een instelling voor opvang of zorg krijgen in een sociale huurwoning (artikel 2.6.7)
- in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel a)
- sociale of medische problemen hebben (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel b)
- een woning nodig hebben vanwege stadsvernieuwing (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel c)
- statushouders zijn (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel d)
- jonge statushouders zijn of een jongere die zorg krijgt in een sociale huurwoning, die oorspronkelijk met een jongerencontract van vijf jaar zijn gehuisvest en nu dienen te verhuizen (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel d).

De procedure om als urgente woningzoekende een woning te krijgen, verschilt per categorie. Bij de categorieën “sociale of medische problemen” en mantelzorg geeft de urgentie het recht om een half jaar met voorrang te zoeken naar een passende woning op WoningNet. Ook als sprake is van urgentie vanwege stadsvernieuwing zoekt degene met de urgentieverklaring zelf met voorrang op WoningNet. Voor de overige groepen doet niet de burger zelf de aanvraag maar wordt deze door een externe organisatie gedaan zoals het COA (statushouders) of een zorginstelling (uitstroom uit een instelling voor opvang of bij zorg in een sociale huurwoning).

In Nadere Regel 1 Urgenties geeft het college nadere regels over de bovengenoemde urgentiecategorieën. Hierin worden onder meer de weigeringsgronden uitgewerkt alsmede de criteria voor ‘sociale of medische problemen’. Ook omvat Nadere Regel 1 Urgenties urgentieregels voor enkele bijzondere groepen: Multi-probleemgezinnen, Laatste Kans-regeling, uitstapprogramma prostitutie, slachtoffers van mensenhandel en huisvesting na revalidatie.

2.3.c Maatwerk corporaties & experimenten woonruimteverdeling

De Huisvestingsverordening maakt het in twee situaties mogelijk dat woningen worden toegewezen buiten de regels van de verordening om. Dat is het geval bij maatwerk door woningcorporaties en bij experimenten. In geval van maatwerk wijzen de corporaties in bijzondere gevallen een woning op maat toe (artikel 2.4.9). Het aantal bijzondere gevallen mag maximaal 5 procent beslaan van het totaal aantal toegewezen sociale huurwoningen. Daarnaast is in de verordening de mogelijkheid opgenomen om aanvragen in te dienen voor experimenten met de verdeling van gereguleerde huurwoningen (artikelen 2.5.1 en 2.5.2). Het college moet toestemming geven voor een dergelijk experiment.

2.4 Huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen in particulier bezit.

De verdeling van huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens in particulier bezit is aan slechts één regel gebonden, namelijk een maximale inkomensgrens voor de huurders (artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a). Deze inkomensgrens is € 44.360,- en ligt iets boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties. Huisvestingsvergunningen voor de huurwoningen in particulier bezit onder de liberalisatiegrens verstrekt de gemeente.

2.5 Huisvestingsvergunning voor de gereguleerde middeldure huurvoorraad

De gemeente Amsterdam neemt maatregelen om het aandeel middeldure huur te laten groeien. Een aantal maatregelen dat hieraan bij moet dragen, is vastgelegd in het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025, zoals op 8 juni 2017 door de gemeenteraad is aangenomen.

Onderdeel van dit plan is dat de gemeente bij de uitgifte van grond voor middeldure huurwoningen door nieuwbouw of transformatie, in voorwaarden vastlegt dat woningen alleen mogen worden verhuurd in het middensegment voor een periode van 25 jaar. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 8 mei 2019 de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 vastgesteld. Met deze doelgroepenverordening kan de gemeente door middel van een bestemmingsplan vastleggen dat een deel van de te realiseren woningen verhuurd moet worden in het sociale of middeldure huursegment. Hiermee ontstaat een segment gereguleerde middeldure huurwoningen.

Ter voorkoming van verdringing door meer kapitaalkrachtige huishoudens geldt vanaf 1 januari 2018 ook een huisvestingsvergunningsplicht voor deze gereguleerde middeldure huurwoningen. De huisvestingsvergunning wordt alleen afgegeven aan huishoudens met een inkomen in het middensegment (artikel 2.2.2., eerste lid, onderdeel b). Het gaat hier om huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 38.035,-,- en € 60.095,-,- (vanaf de inkomensgrens voor sociale huurwoningen tot 1,58 maal die grens (prijspeil 2019)). Ter bevordering van doorstroming uit sociale huurwoningen van een Amsterdamse woningcorporatie worden huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten vrijgesteld van dit toelatingscriterium.

Vanaf 2020 zijn aanvullende regels opgenomen over de toewijzing van het gereguleerde middensegment. De grotere woningen worden met voorrang aan gezinnen toegewezen. De woningen met een huurprijs tot € 876,55 euro met voorrang aan lagere middeninkomens met een jaarinkomen tot € 49.413 (prijspeil 2019). Verder wordt bij bepaalde aangewezen woonruimten voorrang verleend aan huishoudens die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg en woningzoekenden die in de woningmarktregio een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten (artikelen 2.3.4 t.m. 2.3.6). Voor deze categorie middeldure huurwoningen verstrekt de gemeente de huisvestingsvergunningen.

3.Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

3.1 Waarom regels met betrekking tot de woonruimtevoorraad?

Het onttrekken, samenvoegen, omzetten in onzelfstandige woonruimten of vormen in twee of meer zelfstandige woonruimten van aangewezen woonruimte alsmede het splitsen van een gebouw in appartementsrechten kan door de gemeenteraad vergunningplichtig gemaakt worden. Een vergunning kan worden geweigerd in het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bescherming van die belangen kan, behalve vanwege bestaande of dreigende schaarste, ook om andere redenen, zoals de leefbaarheid, wenselijk zijn.

3.2 Voorraadvergunningen

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):

a. Onttrekken: woonruimte voor een ander doel dan bewoning gebruiken. Een (gedeelte van een) woning wordt bijvoorbeeld gesloopt, gebruikt als bedrijfsruimte of verhuurd aan toeristen.

b. Samenvoegen: meerdere woonruimtes worden samengevoegd.

c. Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld voor kamerverhuur.

d. 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.

De onttrekkingsvergunning is bijvoorbeeld nodig als iemand een Bed & Breakfast (B&B) wil exploiteren of een woning wil gebruiken als restaurant. De omzettingsvergunning is nodig wanneer iemand een woning kamergewijs wil verhuren en kan gezien worden als kamerverhuurvergunning. In de afzonderlijke artikelen zullen de verschillende vergunning worden toegelicht.

IIArtikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

Artikel 1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in de verordening worden gebezigd. Indien een begrip uit artikel 1 in een bepaling wordt gebruikt dient deze met inachtneming van de definitie in artikel 1 te worden toegepast.

a. Adres:

Het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

b. Basisregistratie personen

De Basisregistratie personen, of kortweg de BRP (voorheen bekend als GBA of het bevolkingsregister), bevat de persoonsgegevens van iedereen die in Amsterdam woont of gewoond heeft. De gemeente Amsterdam raadpleegt de

BRP in het kader van haar wettelijke taak om toezicht te houden op naleving van de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening (artikel 31, Huisvestingswet 2014).

c. Bed & Breakfast (B&B)

Een Bed& Breakfast is het tegen betaling in gebruik geven van een onzelfstandige woonruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte. Het verschilt van vakantieverhuur, bijvoorbeeld omdat het slechts een gedeelte van de woning betreft en omdat de exploitant tijdens de verhuur in dezelfde woning dient te overnachten. Alle specifieke voorwaarden en voorschriften zijn opgenomen en toegelicht bij de artikelen in hoofdstuk 3 aangaande de onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B.

d. Bewoner

Als in deze verordening het begrip bewoner van een woonruimte wordt gehanteerd gaat het om degene die zijn of haar hoofdverblijf in deze woonruimte heeft. In onderdeel j is gedefinieerd wanneer voor de toepassing van de Huisvestingsverordening sprake is van hoofdverblijf.

e. Corporaties

Corporaties zijn verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn, aldus artikel 19, eerste lid van de Woningwet. In de woningmarktregio Amsterdam zijn dit: de Alliantie, DUWO, Woningstichting Eigen Haard, Woonstichting De Key, Woningstichting Rochdale, Woningcorporatie Stadgenoot, Ymere, Woonzorg Nederland en Habion.

f. Directe bemiddeling

In beginsel bieden corporaties hun voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen aan op WoningNet. Woningen die corporaties via directe bemiddeling toewijzen zijn hier een uitzondering op. Artikel 2.4.8 beschrijft in welke gevallen corporaties sociale huurwoningen direct aan woningzoekenden kunnen aanbieden.

g. Eigenaar

Onder eigenaar wordt in deze verordening verstaan de juridische eigenaar van een woonruimte of appartementsrecht die aan de eigenaar door een notaris is overgedragen en door middel van notariële akte is ingeschreven bij het Kadaster op naam van deze eigenaar. Dat betekent dat een eventuele economische eigenaar niet als eigenaar wordt gezien in deze verordening.

h. Gebruiksoppervlak

Het begrip gebruiksoppervlak is relevant voor de toepassing van de regels omtrent de voorraad in hoofdstuk 3. Waar in de verordening het begrip gebruiksoppervlak wordt gehanteerd wordt dit gemeten aan de hand van de normen voor het netto gebruiksoppervlak in NEN 2580. In de meest simpele vorm is dit een meting op vloerniveau en tussen de bouwmuren. Door uit te gaan van de netto oppervlakte worden "niet goed bruikbare" delen niet meegerekend. Niet tot de netto vloeroppervlakte behoren onder meer:

- een trapgat, liftschacht of schalmgat indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m2
- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de hoogte kleiner is dan 1,5 m
- een vrijstaande kolom of vrijstaande leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan 0,5 m2.

Omdat in de definitie van het begrip gebruiksoppervlak één op één koppeling is opgenomen met de NEN 2580 zullen (latere) wijzigingen in de NEN 2580 doorwerken in de toepassing van de verordening.

i. Gemengd wooncomplex

Een gemengd wooncomplex is een woonvorm binnen de sociale woningvoorraad van corporaties waarin een meer kwetsbare doelgroep wordt gehuisvest met een doelgroep die de kwetsbare doelgroep wil ondersteunen met als doel een snellere integratie of een goede woonomgeving voor kwetsbare personen te realiseren. Woonruimten in een gemengd wooncomplex worden op basis van geschiktheid van de woningzoekende toegewezen (artikel 2.4.4 in combinatie met 2.4.7). In de definitie ligt besloten dat burgemeester en wethouders een complex na overleg met de eigenaar erkend moeten hebben als gemengd wooncomplex.

j. Hoofdverblijf

Hoofdverblijf komt in verschillende bepalingen in de verordening terug om bepaalde mogelijkheden die de verordening biedt met betrekking tot een woonruimte limitatief te koppelen aan de persoon die deze woonruimte van mogelijk verschillende ter beschikking staande woonruimten het intensiefst gebruikt. Daarnaast wordt een minimale mate van verblijf vereist.

In Amsterdam wordt onttrekking ten behoeve van vakantieverhuur bijvoorbeeld onder bepaalde voorwaarden vrijgesteld van de vergunningplicht. Eén daarvan is dat degene die verhuurt zijn hoofdverblijf in de verhuurde woonruimte dient te hebben. Voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van Bed & Breakfast is ook vereist dat

de exploitant zijn of haar hoofdverblijf in de woonruimte heeft. Aan dit criterium worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. iemand moet de afgelopen twaalf maanden overheersend op het adres zijn verbleven (minimaal 183 nachten, mag versnipperd zijn); en,

2. en iemand moet het centrum van zijn of haar levensbelangen op dat adres hebben.

Beide elementen worden getoetst op basis van feitelijke omstandigheden. Voor het centrum van levensbelangen kan bijvoorbeeld worden beoordeeld of op het adres persoonlijke spullen aanwezig zijn en op welk adres iemand zijn bankrekeningen, verzekeringen en abonnementen aanhoudt. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld en het feit dat er persoonlijke spullen zijn en een bankrekening of verzekering op het adres staat, betekent niet per definitie dat iemand zijn of haar centrum van levensbelangen op het adres heeft.

k. Huishouden

Van duurzame gemeenschappelijke huishouding is sprake indien het gaat om een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

Voor de beantwoording van de vraag of een duurzame gemeenschappelijke huishouding bestaat, spelen volgens vaste jurisprudentie zowel objectieve als subjectieve factoren, zoals de bedoeling van de betrokkenen, van belang zijn. Slechts onder bijzonder omstandigheden kan een samenleven van een kind en een ouder na het zelfstandig worden van het kind worden aangemerkt als een blijvende samenwoning met een gemeenschappelijke huishouding. Daarbij kan mede betekenis toekomen aan het ontbreken van wederkerigheid in de relatie tussen ouder en kind. Als verzorgen de reden is voor het inwonen, dan is er geen sprake van een huishouden.

l. Huisvestingsvergunning

Artikel 8 van de Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid woonruimten aan te wijzen die niet in gebruik mogen worden genomen of gegeven zonder een huisvestingsvergunning. Aan een dergelijke huisvestingsvergunning kunnen voorwaarden worden gekoppeld. Bijvoorbeeld voor welke doelgroep een woonruimte ter beschikking staat. Het begrip huisvestingsvergunning is in dit onderdeel gekoppeld aan een aanwijzing op grond van artikel 8 van de Huisvestingswet.

m. Huisvestingswet

Met de Huisvestingswet wordt gedoeld op de landelijke Huisvestingwet 2014, met inbegrip van eventueel vast te stellen wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving. Deze Huisvestingsverordening is gebaseerd op de Huisvestingswet. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van schaarse huurwoningen en over het bepalen van de voorrangsvolgorde van woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot kamergewijze verhuur of het vormen van nieuwe woonruimten.

n. Huurprijs

De definitie van huurprijs is in overeenstemming met de definitie van het begrip in de Huisvestingswet. Het betreft de kale huur, dus zonder servicekosten.

o. Huurpunten

Met huurpunten wordt gedoeld op het totaal aantal punten dat op basis van het woningwaarderingsstelsel aan een woonruimte kan worden toegekend. Het puntensysteem bepaalt de maximale huurprijs van een huurwoning onder de liberalisatiegrens (zie onderdeel t). Het puntensysteem geldt niet voor huurwoningen in de vrije sector. Het puntensysteem geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Het puntensysteem heet ook wel het woningwaarderingsstelsel. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en sanitair, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Het aantal punten en de maximale huurprijs van een woning kan worden berekend met de huurprijscheck van de Huurcommissie.

p. Huurwaarde

De huurwaarde is de verschuldigde huur die tussen huurder en verhuurder overeen is gekomen en wordt dus niet vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingsstelsel. Indien de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huur hoger is dan de maximale huursom, zoals die is vastgelegd in erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of het bestemmingsplan is de huurwaarde gelijk aan de in het contract vastgelegde maximale huur. Daarmee is voor het gebruiken van een woonruimte altijd een huisvestingsvergunning nodig als in erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of het bestemmingsplan is opgenomen dat de woning gedurende een bepaalde periode onder de liberalisatiegrens of in het middensegment moet worden verhuurd.

q. Indicatie

In een indicatiebesluit wordt vastgesteld welke voorzieningen iemand nodig heeft vanwege sociale en medische beperkingen. Op grond van een indicatie wordt met deze beperkingen rekening gehouden bij het toewijzen van een woonruimte.

r. Inkomen

Het begrip inkomen is in deze verordening gekoppeld aan wat onder rekeninkomen wordt verstaan in de Wet op de huurtoeslag.

s. Jongere

Een jongere is een persoon van tenminste 18 en ten hoogste 27 jaar.

t. Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt. Om vast te stellen of de huurprijs van je woning onder of boven de liberalisatiegrens ligt wordt gekeken naar de kale huurprijs bij de start van de huurovereenkomst. Als de huur boven de huurliberalisatiegrens ligt geldt er voor de woning geen wettelijke maximale huurprijs of maximale huurverhoging en mag de verhuurder de huurprijs zelf bepalen. De huurliberalisatiegrens wordt jaarlijks vastgesteld. In het jaar 2019 was het grensbedrag € 720,42. Dit bedrag is dus bepalend voor woonruimten waarvoor in 2019 een huurovereenkomst is gesloten.

u. Mantelzorg

Het begrip mantelzorg is in deze verordening gekoppeld aan wat onder mantelzorg wordt verstaan in de Wet maatschappelijke ondersteuning.

v. Onzelfstandige woonruimte

Een onzelfstandige woonruimte is een woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Hierbij worden als wezenlijke voorzieningen aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen. Meestal betreft een onzelfstandige woonruimte een kamer in een woning die is omgezet, denk aan een studentenhuis. De losse slaapkamers van de studenten zijn onzelfstandige woonruimten. De studenten vormen samen namelijk geen gemeenschappelijk huishouden omdat het geen gezin is of partners zijn. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten is een vergunning vereist. Alle specifieke voorwaarden en voorschriften zijn opgenomen en toegelicht bij de artikelen over omzetting (kamerverhuur) in hoofdstuk 3.

w. Pand

Met een pand wordt gedoeld op de definitie van een pand als bedoeld in artikel 1, onderdeel k, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen. Dat wil zeggen de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is. Meestal gaat het dan om een losstaande woning, een flatgebouw of een blok binnen aangrenzende gebouwen.

x. Regiogemeenten

Dit zijn de gemeenten binnen de woningmarktregio Amsterdam, te weten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad.

y. Rekenhuur

De rekenhuur bestaat uit de kale huur vermeerderd met servicekosten.

z. Splitsingsvergunning

Met de splitsingsvergunning wordt gedoeld op de vergunning in de zin van artikel 22 van de Huisvestingswet. Een gebouw kan bestaan uit meerdere woningen en/of bedrijfsruimte(n). Als de eigenaar deze woningen of bedrijfsruimten afzonderlijk wil verkopen, moet het recht op het gebouw (juridisch) gesplitst worden. Door splitsing in appartementsrechten krijgen de appartementen van het gebouw een eigen kadastraal registratienummer. De regels in de verordening hebben betrekking op de situatie dat er woningen bij splitsing zijn betrokken en door splitsing in appartementsrechten individueel overdraagbare woningen ontstaan. Alle specifieke voorwaarden en voorschriften zijn opgenomen en toegelicht bij de specifieke artikelen over splitsen in hoofdstuk 3.

aa . Student

Voor toepassing van de verordening is een student iemand die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio.

bb . Studentenwoning

Dit begrip is van belang voor artikel 2.1.1 dat het werkingsgebied voor de regels omtrent woonruimteverdeling bevat. Door burgemeester en wethouders erkende studentenwoningen zijn van deze regels (hoofdstuk 2) uitgezonderd. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij verhuur van een studentenwoning als bedoeld in deze begripsbepaling geen huisvestingsvergunning verplicht is. Het college wil deze mogelijkheid geven bij studentenwoningen die met een campuscontract als bedoeld in artikel 274d, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden verhuurd en die in overleg met de gemeente zijn of worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in het kader van een gemeentelijk programma studentenhuisvesting.

cc. Tweede woning

Voor de toepassing van de verordening wordt onder een tweede woning een zelfstandige woonruimte verstaan die naast een ander hoofdverblijf wordt gebruikt als verblijf mits en zolang deze zelfstandige woonruimte uitsluitend door de eigenaar of huurder, of personen behorend tot diens huishouden, wordt gebruikt. Dat er sprake is van personen behorend tot het huishouden van een eigenaar of huurder van een tweede woning dient aangetoond te worden door een uittreksel van een inschrijving op hetzelfde adres in de Basisregistratie personen.

dd. Urgentieverklaring

De indeling van urgent-woningzoekenden in urgentiecategorieën geschiedt bij besluit door (of namens) burgemeester en wethouders. Dit volgt uit artikel 13, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. Zo'n besluit wordt ook wel een "urgentieverklaring" genoemd.

ee . Vakantieverhuur

Vakantieverhuur is het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte. Bij vakantieverhuur wordt de gehele woning bij afwezigheid van de bewoner verhuurd aan toeristen. Bij B&B wordt juist tijdens aanwezigheid van de bewoner een gedeelte van de woning verhuurd aan toeristen. B&B mag het hele jaar door, voor vakantieverhuur geldt een maximum aantal verhuurde nachten van dertig per kalenderjaar. Vakantieverhuur en B&B vormen samen het geheel van toeristische verhuur in woningen. Amsterdam heeft er echter voor gekozen om vakantieverhuur onder bepaalde voorwaarden zonder vergunning toe te staan. De voorwaarden waaronder vakantieverhuur is toegestaan worden bij artikel 3.1.2 toegelicht.

Een hoofdbewoner mag incidenteel wel een familielid of andere bekende op de woning laten passen ten tijde dat hij/zij zelf (wegens vakantie) afwezig is, zolang er geen tegenprestatie tegenover staat en het gedurende de afwezigheid slechts aan één huishouden, zijnde een vriend en/of familie, in gebruik wordt gegeven.

ff. Verblijfsruimte

Verblijfsruimte is gedefinieerd conform Bouwbesluit 2012.

gg . Volwassene

Een volwassene is een persoon met een minimale leeftijd van 18 jaar.

hh. Voorraadvergunningen

Met de term voorraadvergunning wordt gedoeld op de vergunningen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet. Dit zijn de vergunningen voor onttrekken, samenvoegen, omzetten en vormen. Deze vergunningen worden allemaal apart uitgebreid toegelicht in deze verordening. De generieke term ‘voorraadvergunning’ is in het leven geroepen om algemene regels te stellen ten aanzien van het geheel van deze vergunningen. Een aantal regels is voor deze vergunningen namelijk hetzelfde.

ii. Woningmarktregio

De woningmarktregio voor de toepassing van de huisvestingsverordening is het gebied waarbinnen de gemeente Amsterdam een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt (artikel 1 van de Huisvestingswet). De woningmarktregio bestaat uit (situatie 2019) de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad. Deze woningmarktregio staat ook bekend als de voormalige Stadsregio Amsterdam.

jj . Wet maatschappelijke ondersteuning

Met de Wet maatschappelijke ondersteuning wordt gedoeld op de landelijke Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, met inbegrip van eventueel vast te stellen wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving. In deze wet is ondersteuning geregeld voor personen die onvoldoende zelfredzaam zijn of onvoldoende in staat zijn tot participatie in de samenleving.

kk . Woningwaarderingsstelsel

Het woningwaarderingsstelsel kent een puntensysteem (zie onderdeel o) voor woningen aan de hand waarvan een maximale huurprijs wordt bepaald. Het Besluit huurprijzen woonruimte bevat hier de wettelijke grondslag voor.

ll. Woonoppervlak

Het begrip woonoppervlak is relevant voor de toepassing van artikel 2.3.5 en artikel 2.4.4 waarin aan de hand van dit begrip wordt bepaald of een woonruimte met voorrang aan een huishouden met één of meer minderjarige kinderen of een huishouden met drie of meer minderjarige kinderen moet worden toegewezen. Het begrip woonoppervlak is krapper dan het begrip gebruiksoppervlak dat aan de hand van NEN 2580 wordt gemeten.

mm. Woonruimte

Met een woonruimte wordt gedoeld op een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. 'Bestemd' verwijst naar bestemmingsplannen. In bestemmingsplannen zijn panden en gebouwen vaak aangewezen als woonruimten. Dat betekent dat er gewoond moet worden. Daarnaast kan het zijn dat er feitelijk in een ruimte wordt gewoond waardoor er sprake is van een woonruimte. Of er bij elkaar genomen sprake is van een woonruimte moet worden beoordeeld aan de hand van objectieve maatstaven, waarbij het feitelijk gebruik alleen niet doorslaggevend is.

nn . Zelfstandige woonruimte

Met de term zelfstandige woonruimte wordt gedoeld op een woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte. Hiermee wordt in het gebruikelijke spraakgebruik aangesloten bij wat men normaal verstaat onder een woning. Het gaat hierbij om een woonruimte die door één huishouden wordt bewoond, zoals een alleenstaande, een samenwonend stel of een gezin. Bij verschillende huishoudens, zoals bijvoorbeeld studenten of andere woningdelers, is er sprake van meerdere onzelfstandige woonruimten waarvoor een omzettingsvergunning vereist is.

oo . Zorgregio

Dit is het gebied waarvoor Amsterdam de functie van centrumgemeente vervult voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen blijkend uit een gezamenlijk budget van de Rijksoverheid (in 2020: Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel).

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Afdeling I Woonruimteverdeling

Paragraaf 1 Werkingsgebied woonruimteverdeling

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

In artikel 2.1.1 is neergelegd voor welke categorieën woonruimte in de gemeente Amsterdam regels gelden met betrekking tot de doelgroep die (als eerste) in aanmerking komt voor de woning. Dit worden kortgezegd "gereguleerde woonruimten" genoemd. Voor het in gebruik geven of nemen van dergelijke woonruimten is een huisvestingsvergunning verplicht en hoofdstuk 2 van de verordening bevat hier regels over. Dit gaat bijvoorbeeld over de doelgroep waarvoor bepaalde typen woonruimten "in het bijzonder" geschikt zijn (passendheidscriteria) of over de volgorde waarin personen in aanmerking komen voor een woning (voorrangsregels).

In het eerste lid zijn de categorieën gereguleerde woonruimte aangewezen. Deze woonruimten mogen alleen voor bewoning in gebruik worden gegeven of genomen, indien daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. Een huisvestingsvergunning wordt verleend met inachtneming van de verordeningsregels.

Het betreft:

- Huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens.[2] Rekenhuur is het bedrag van de kale huur vermeerderd met servicekosten.
- Huurwoningen met een kale huur tot de liberalisatiegrens of huurwoningen waarvoor op basis van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of bestemmingsplan een maximale huur onder de liberalisatiegrens geldt (de huurwaarde).
- Middeldure huurwoningen, waarbij voorwaarden zijn gesteld bij gronduitgifte, in erfpachtovereenkomsten of in een bestemmingsplan met betrekking tot de hoogte van de huur(waarde).

  Deze categorie middeldure huurwoningen is in 2018 toegevoegd aan het werkingsgebied van de regels voor woonruimteverdeling, ter uitvoering van het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025. [3]

Het tweede lid van artikel 2.1.1 bepaalt dat voor de aanwijzing van gereguleerde woonruimten de huur die gold voor de oorspronkelijke hoofdhuurder leidend is. Hiermee wordt voorkomen dat woonruimte die illegaal door een hoofdhuurder voor een hogere huurprijs wordt doorverhuurd, buiten het werkingsgebied van de woonruimteverdelingsregels zou vallen. Degene die illegaal doorverhuurt als ook degene die de woning betrekt, kan door het college worden beboet als deze niet over een huisvestingsvergunning beschikken. Daarnaast kan de woningeigenaar het huurcontract met de illegale doorverhuurder ontbinden.

Het derde lid bevat woonruimten, die niet onder de werking van de woonruimteverdelingsregels in de Huisvestingsverordening zijn gebracht. Uitgezonderd zijn:

- Onzelfstandige woonruimten en woonruimten die gebruikt worden voor inwoning. Deze zijn uitgezonderd omdat hier specifieke voorraadregels op van toepassing zijn, zoals de omzettingsvergunningplicht (zie de toelichting bij hoofdstuk 3 van de verordening).

- Solids. Dit betreft twee bestemmingsvrije complexen die in 2011 in Amsterdam zijn gerealiseerd, geheel vrij indeelbaar en in te richten zijn door de huurder. De betreffende woonruimten zijn limitatief opgenomen in bijlage 1 bij de verordening.

- Woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning voor verhuur hebben verleend op grond van artikel 15 van de Leegstandwet.

Studentenwoningen als bedoeld in artikel 1 van de HVV 2020. Deze uitzondering ziet derhalve op door het college van burgemeester en wethouders erkende studentenwoningen die bij de realisatie zijn bestemd en gebouwd voor bewoning door studenten en onderdeel zijn van het gemeentelijke programma studentenhuisvesting.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte huisvestingsvergunningplicht

Dit artikel geeft aan dat het verboden is om een gereguleerde woonruimte in gebruik te nemen (huren) of in gebruik te geven (verhuren) zonder een huisvestingvergunning. Toepassing van de huisvestingsvergunning is gebaseerd op artikel 7 van de Huisvestingswet 2014.

Paragraaf 2 Toelating tot een gereguleerde woonruimte

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Dit artikel bevat twee criteria waar een huishouden aan moet voldoen om een huisvestingsvergunning te kunnen krijgen:

a. ten minste één van de personen behorend tot het huishouden heeft een leeftijd van 18 jaar of ouder;

b. alle personen behorend tot het huishouden verblijven rechtmatig in Nederland.

Deze toelatingscriteria zijn, via artikel 2.3.2, eerste lid, en artikel 2.4.2, eerste lid, tevens weigeringsgronden voor een huisvestingsvergunning voor alle categorieën gereguleerde woonruimte.

Artikel 2.2.2 Aanvullende toelatingscriteria (inkomensgrenzen en atelierwoningen

De verordening kent voor twee categorieën gereguleerde woonruimte aanvullende inkomensgrenzen. In het eerste lid van artikel 2.2.2 is enerzijds een inkomensgrens bepaald die aanvullend geldt voor huurwoningen tot de liberalisatiegrens van particuliere eigenaren, en anderzijds een inkomensgrens voor middeldure huurwoningen van particulieren of corporaties.

Voor huurwoningen van particulieren met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, geldt een maximaal huishoudinkomen tot € 44.360,-. Voor middeldure huurwoningen van particulieren of corporaties, geldt een maximaal huishoudinkomen van € 60.065,-.

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties ligt vast op grond van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de verordening wordt hier in artikel 2.4.2, dat de algemene weigeringsgronden voor een huisvestingsvergunning bevat, naar verwezen (onderdeel f). In 2019 ligt deze inkomensgrens op € 38.035, bij maximaal 10% van de toegewezen woning ligt de grens op € 42.436. Deze inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen worden, in principe jaarlijks, door het Rijk geïndexeerd en opnieuw vastgesteld. In het derde lid is geregeld dat deze aanpassingen doorwerken in de inkomensgrenzen van deze verordening in het eerste lid.

In het tweede lid is bepaald dat de inkomensgrens voor middeldure huurwoningen niet geldt voor huishoudens die een middeldure huurwoning willen betrekken vanuit een in de gemeente Amsterdam gelegen sociale huurwoning van een corporatie. Dit ter uitvoering van de Motie van het raadslid Flentge inzake het actieplan ‘meer middeldure huur” (vrijspelen sociale huur).[4] Na het vertrek van het huishouden moet de achtergelaten sociale huurwoning leeg zijn. Dat wil zeggen dat alle leden van een huishouden de woning moeten hebben verlaten. Verhuizing na inwoning valt dus niet onder deze uitzondering. Door in deze gevallen de inkomenseis niet te stellen, wil de gemeente de doorstroming stimuleren van huishoudens die met een hoger inkomen wonen in de sociale sector.

De ontwikkeling van kunst en cultuur is belangrijk voor een stad. De gemeente hecht er aan (beginnende) kunstenaars mogelijkheden te bieden om zich te kunnen ontplooien. De gemeente Amsterdam kent daarom een aantal woningen met voor kunstproductie geschikte ruimte die op grond van het vierde lid worden toegewezen aan kunstenaren (atelierwoningen). Deze woningen zijn bedoeld voor (beginnende) beroepsmatige kunstenaars die voldoen aan de criteria van professioneel kunstenaarschap om in aanmerking te komen voor een atelierwoning, zoals is neergelegd in het Reglement van de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA[5]). Om in aanmerking te kunnen komen voor een atelierwoning dient de kunstenaar zich eerst te registreren via de hiervoor in het leven geroepen website van de gemeente Amsterdam. Eenmaal ingeschreven kan worden gereageerd op atelierwoningen die vrij komen. Alvorens de kunstenaar en zijn of haar huishouden de woning kan betrekken, wordt door de CAWA beoordeeld of de kunstenaar voldoet aan de criteria van professioneel kunstenaarschap. De atelierwoning wordt toegewezen aan de kandidaat, die gezien de door deze kandidaat

uitgeoefende kunstdiscipline, het meest geschikt is voor de ruimte. Bij gelijke geschiktheid gaat degene die het langst staat ingeschreven op de hiervoor bedoelde website, voor op degene met een kortere inschrijving.

Artikel 2.2.3 Bekendmaken en aanbieden van sociale huurwoningen van corporaties

In artikel 2.2.3, eerste lid, is opgenomen dat corporaties hun voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen eenduidig en transparant aanbieden via een aanbodinstrument. Woningen die corporaties via directe bemiddeling toewijzen zijn hier een uitzondering op. Deze woningen worden ingevolgde de definitie van directe bemiddeling in artikel 1 niet via het aanbodinstrument aangeboden.

De sociale huurwoningen van de corporaties in de woningmarktregio worden, uitgezonderd twee corporaties in Purmerend en Edam-Volendam, gezamenlijk aangeboden via het regionale aanbod- en verdeelsysteem van WoningNet, toegankelijk via de website: www.woningnetregioamsterdam.nl . De twee hiervoor bedoelde corporaties in Purmerend en Edam-Volendam bieden woningen aan op www.woonmatchwaterland.nl .

Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat bij het aanbieden van een woning moet worden vermeld aan welke eisen een woningzoekende dient te voldoen. Het gaat daarbij in ieder geval om de op basis van de HVV 2020 geldende passendheid- en bindingscriteria. Maar bijvoorbeeld ook om de eisen voor passend toewijzen op inkomen op grond van landelijke wetgeving of om aanvullende eisen die corporaties stellen op grond van eigen beleid.

Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving

Artikel 2.2.4 bevat bepalingen over de inschrijving van woningzoekende in het aanbodinstrument en over inschrijfduur. Het eerste lid regelt dat personen zich als woningzoekende kunnen inschrijven vanaf een leeftijd van 18 jaar en dat een inschrijving in een aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in die woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument.

Het tweede lid definieert het begrip ‘inschrijfduur’ als de periode dat men als woningzoekende staat ingeschreven. Het derde lid regelt dat een inschrijving eindigt, nadat een woningzoekende als huurder een gereguleerde sociale huurwoning van een corporatie in gebruik heeft genomen. Het vijfde lid bevat hier een aantal uitzonderingen op.

In het vierde lid is bepaald dat inschrijfduur die een doorstomer door omzetting van woonduur heeft verkregen vervalt op 1 juli 2030. Een doorstromer als bedoeld in dit lid is iemand die een zelfstandige woonruimte leeg heeft achtergelaten in de woningmarktregio of in Almere.

Tot 1 juli 2015 werd de volgordebepaling van doorstromers gebaseerd op woonduur in de voormalige woonruimte. Vanwege de invoering van de Huisvestingswet 2014 werd woonduur losgelaten en ging inschrijfduur als volgordecriterium gelden. Daarbij hebben de gemeenten van de woningmarktregio een overgangs- en coulanceregeling getroffen op grond waarvan woonduur kon worden omgezet in inschrijfduur. Het Convenant woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2013 behelst de oorspronkelijke afspraken over woonduur. Hier is geen wijziging in beoogd.

In het vijfde lid zijn in afwijking van het derde lid, drie situaties opgenomen waarin de inschrijving van een woningzoekende niet eindigt ondanks dat hij of zij een gereguleerde sociale huurwoning van een corporatie in gebruik heeft genomen. Dit is het geval indien:

- een woningzoekende een jongerenwoning heeft betrokken met een huurcontract als bedoeld in artikel 7:274c, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek. Dergelijke huurovereenkomsten kunnen alleen worden gesloten met woningzoekenden onder de 28 jaar. Gemeenten zijn krachtens artikel 11a Huisvestingswet verplicht te verordenen dat de inschrijfduur in dit geval niet eindigt.

- een woningzoekende een zelfstandige woonruimte in gebruik neemt met een tijdelijk huurcontract voor maximaal twee jaar. Of een onzelfstandige woonruimte met een tijdelijk huurcontract voor maximaal vijf jaar. Dit vloeit voort uit artikel 11b van de Huisvestingswet.

- een woningzoekende een meeverhuizend kind betreft en deze meeverhuizing niet noodzakelijk was voor het in gebruik kunnen nemen van de desbetreffende woonruimte.

Artikel 2.2.5 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Aan de inschrijving als woningzoekende via een aanbodinstrument kunnen voorwaarden worden verbonden. Het gaat hierbij om inschrijfgeld en kosten voor jaarlijkse verlenging van de inschrijving.

Artikel 2.2.6 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

Artikel 2.2.6 bevat algemene regels over de verlening van een huisvestingsvergunning.

In het eerste lid is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om een huisvestingsvergunning te verlenen, te weigeren of in te trekken. Burgemeester en wethouders kunnen deze bevoegdheid op basis van artikel 13 van de Huisvestingswet ook mandateren aan corporaties. In Amsterdam is de verstrekking van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen van corporaties ook bij de corporaties in mandaat gegeven. Het verstrekken van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen van particuliere eigenaren en voor gereguleerde middensegmentwoningen is niet gemandateerd. De gemeente verstrekt deze vergunningen zelf.

Het tweede lid bepaalt welke gegevens voor een aanvraag dienen te worden verstrekt. Ingevolge het derde lid kan de aanvrager gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle personen behorend tot het huishouden te tonen. Op grond van het vierde lid dient bij een aanvraag voor een huisvestingvergunning voor een woonruimte die ingevolge artikel 2.4.4 in het bijzonder geschikt is voor personen met een medische beperking, een indicatie te worden ingediend waaruit de medische beperking van de huurder blijkt.

Tot slot is in het vijfde lid opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere, niet in dit artikel genoemde, gegevens kunnen vragen indien deze nodig zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 2.2.7 Beslistermijn

Dit artikel bevat de termijn waarbinnen burgemeester en wethouders dienen te beslissen op een aanvraag voor een huisvestingsvergunning. De beslistermijn voor bestuursorganen wordt bepaald door afdeling 4.1.3. van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom bepaalt het eerste lid dat burgemeester en wethouders in beginsel binnen acht weken moeten beslissen op een aanvraag. Als de beslissing niet binnen deze termijn kan worden gegeven kan een bestuursorgaan dit aan de aanvrager meedelen en daarbij een zo kort mogelijke termijn noemen waarbinnen de beslissing wel tegemoet kan worden gezien. Het tweede lid bepaalt dat de beslistermijn in dat geval met vier weken wordt verlengd.

Artikel 2.2.8 Gegevens op vergunning

In het eerste lid is beschreven welke gegevens in een huisvestingsvergunning worden opgenomen.

Ingevolge het tweede lid kunnen burgemeester en wethouders ook opnemen dat de huisvestingsvergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend, de woonruimte betrekt.

Paragraaf 3 Vergunningverlening huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier bezit en gereguleerde middeldure huurwoningen

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

Artikel 2.3.1 regelt dat paragraaf 3 van toepassing is op alle gereguleerde woonruimten met uitzondering van sociale huurwoningen van corporaties. Paragraaf 3 is daarmee van toepassing op huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier bezit en op alle gereguleerde middeldure huurwoningen. Onder particuliere eigenaren worden in dit verband alle eigenaren verstaan niet zijnde een toegelaten instelling voor volkshuisvesting (oftewel niet zijnde een woningcorporatie).

Artikel 2.3.2 Algemene weigeringsgronden voor de huisvestingsvergunning

Dit artikel bevat vier gronden waarop een huisvestingsvergunning voor een particuliere huurwoning onder de liberalisatiegrens of voor een gereguleerde middeldure huurwoning wordt geweigerd. Alle vier genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:

a. Het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria in de artikelen 2.2.1 en 2.2.2. Dit is het geval indien geen enkele persoon behorend tot het huishouden 18 jaar of ouder is of in het geval een van de personen behorend tot het huishouden niet rechtmatig in Nederland verblijft.

b. Als het inkomen van het huishouden boven de inkomensgrenzen gesteld in artikel 2.2.2 ligt.

c. Het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning.

d. Niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen.

Afhankelijk van de woonruimte kunnen aan een huisvestingsvergunning nog andere voorwaarden zijn verbonden. Zoals passendheidscriteria ingevolge artikel 2.3.5 of specifieke voorrangsvoorwaarden, bijvoorbeeld in het geval van voorrang op grond van lokale economische binding voor werknemers in de sectoren zorg en onderwijs in artikel 2.3.7. Als niet aan dergelijke voorwaarden wordt voldaan, wordt de huisvestingsvergunning ook niet verleend.

Artikel 2.3.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen (zie artikel 2.2.8, eerste lid, onderdeel d). In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimten is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt. Intrekking kan ook als de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.3.4 Algemene volgordebepaling

Woningzoekenden die in de woningmarktregio een sociale huurwoning van een woningcorporatie leeg achterlaten krijgen in algemene zin voorrang op een gereguleerde middeldure huurwoning. Dit ter uitvoering van het Actieplan meer middeldure huur. Onderdeel van dat plan is de helft van de nieuw opgeleverde woningen toe te wijzen aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. De gemeente zal het percentage monitoren van aan doorstromers toegewezen middeldure

huurwoningen 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 (artikel 14 Huisvestingswet).

Artikel 2.3.5 Passendheidscriteria gereguleerde middeldure huurwoningen

Voor gereguleerde middeldure huurwoningen geldt naast de algemene inkomensgrens in artikel 2.2.2 tevens twee passendheidscriteria.

Op grond van het derde lid, onderdeel a, van artikel 2.3.5 hebben huishoudens met één of meer minderjarige kinderen voorrang op middeldure huurwoningen die tenminste 61 vierkante meter groot zijn en drie of meer kamers hebben. Deze passendheidseis is overeenkomstig de eis die toegepast wordt bij sociale huurwoningen van corporaties die tenminste 61 m2 groot zijn en drie of meer kamers hebben. Het overnemen van deze passendheidseis voor middeldure huurwoningen is een uitvoering van het vastgestelde beleid in het Actieplan meer middeldure huur.

In het derde lid, onderdeel b, van artikel 2.3.5 is geregeld dat de laagste middeninkomens voorrang krijgen op het goedkopere deel van het middeldure huursegment. Dit is een uitvoering van de motie Flentge en Van Dantzig, (611.17), geef lagere middeninkomens een kans. Als grens tussen goedkopere en duurdere middeldure huurwoningen wordt het bedrag € 876,55 gehanteerd (prijspeil 2019). Dit betreft het bedrag van € 850 uit het Actieplan meer middeldure huur, gecorrigeerd voor inflatie. De grens voor het onderscheid tussen lage en de hoge middeninkomens is vastgesteld halverwege de inkomensklasse voor middeldure huurwoningen. In 2019 is dit € 49.413.

De bedragen in dit artikel worden jaarlijks geïndexeerd per 1 januari van een kalenderjaar. Ingevolge het derde lid wordt bij de huurprijs uitgegaan van de jaarmutatie van de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. In het vierde lid is de passendsheidsgrens voor de getrapte toewijzing van middeldure huurwoningen naar inkomen gekoppeld aan de inkomensgrens voor sociale huur voortvloeiende uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Deze wordt in principe jaarlijks door het Rijk aangepast vastgesteld.

Artikel 2.3.6 Bijzondere volgordebepaling

Voor alle woningzoekenden geldt voor gereguleerde middeldure huurwoningen het toelatingscriterium dat het inkomen maximaal € 60.095 bedraagt (artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a), uitgezonderd hiervan zijn zij die een sociale huurwoning leeg achterlaten (artikel 2.2.2, tweede lid).

In artikel 2.3.6 is voor gereguleerde middeldure huurwoningen waarop passendheidscriteria van toepassing zijn (een woonruimte van tenminste 61 vierkante meter en met drie of meer kamers of woonruimte met een huurprijs tot € 876,55 (prijspeil 2019)), uitgewerkt hoe de voorrang van de verschillende groepen woningzoekenden zich tot elkaar verhouden. Ter toelichting is dit in onderstaand schema uitgewerkt:

Woonruimte van tenminste 61 m2 en met huurprijs tot € 876,55	Woonruimte van tenminste 61 m2 en met huurprijs vanaf € 876,55	Woonruimte kleiner dan 61 m2 en met huurprijs tot € 876,55	Overige woonruimten (zonder passendheidscriteria en bijzondere volgordebepaling)
a. Huishouden met minderjarige kinderen, inkomen maximaal € 49.413 en doorstromer sociale huur	**a.** Huishouden met minderjarige kinderen en doorstromer sociale huur	**a.** Huishouden met inkomen maximaal € 49.413 en doorstromer sociale huur	Doorstromer sociale huur
b. Huishouden met minderjarige kinderen, inkomen maximaal € 49.413	**b.** Huishouden met minderjarige kinderen	**b.** Huishouden met inkomen maximaal € 49.413	Overige huishoudens die voldoen aan artikel 2.2.1 en 2.2.2
c.	**c.**	**c.**	

	Huishouden met minderjarige kinderen en doorstromer sociale huur		Doorstromer sociale huur		Doorstromer sociale huur	
d.	Huishoudens met minderjarige kinderen	**d.**	Overige huishoudens, die voldoen aan artikel 2.2.1 en 2.2.2.	**d.**	Overige huishoudens die voldoen aan artikel 2.2.1 en 2.2.2.	
e.	Huishouden met inkomen maximaal € 49.413 en doorstromer sociale huur					
f.	Huishouden met inkomen maximaal € 49.413					
g.	Doorstromer sociale huur					
h.	Overige huishoudens die voldoen aan artikel 2.2.1 en 2.2.2.					

Artikel 2.3.7 Voorrang bij lokale economische binding

In artikel 2.3.7, eerste lid is bepaald dat burgemeester en wethouders middeldure huurwoningen kunnen aanwijzen die met voorrang aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg worden toegewezen. Door deze aanwijzing, kunnen een aantal lopende initiatieven de komende jaren uitgevoerd worden en kunnen in de toekomst nieuwe projecten van start gaan.

De voorrang is beperkt tot de sectoren onderwijs en zorg. Door middel van de delegatiebepaling in het tweede lid kan het college nieuwe beroepsgroepen in de maatschappelijke of publieke sector toevoegen. Daarbij hanteert de gemeente Amsterdam de volgende criteria:

a. Het betreft beroepsgroepen in de maatschappelijke of publieke sector waarbij aangetoond is dat er in Amsterdam een werknemerstekort is.

b. Aangetoond is dat huisvesting in Amsterdam een oorzaak is van het werknemerstekort.

c. Beroepsgroepen worden alleen voorgesteld indien er sprake is van een integrale en sectorbrede aanpak om het tekort terug te dringen. Dat wil zeggen dat huisvesting nooit de enige oplossing is voor het terugdringen van het tekort. Er zal ook gekeken moeten worden naar bijvoorbeeld arbeidsvoorwaarden, bereikbaarheidsproblemen, opleidingen, etc.

d. De werknemers waaraan een tekort is, moeten in aanmerking kunnen komen voor sociale en/of middeldure huurwoningen en er is aangetoond dat aan deze categorie woningen behoefte is bij de groep werknemers die het betreft.

In artikel 2.3.7, derde lid zijn de criteria opgenomen waar een woningzoekende die een beroep wil doen op deze voorrang aan moet voldoen:

a. de woningzoekende moet schriftelijk voorgedragen zijn door de werkgever waarbij verklaard is dat toewijzing in het geval van betreffende woningzoekende wenselijk is met het oog op het terugdringen van het tekort aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg in Amsterdam;

b. De woningzoekende moet een vaste aanstelling hebben (of een aanstelling voor tenminste één jaar) voor tenminste twintig uur per week voor werk op een locatie in de gemeente Amsterdam; en,

c. De woningzoekende mag niet beschikken over zelfstandige woonruimte binnen een straal van 20 kilometer van de werklocatie.

In het derde, vierde en vijfde lid is gespecificeerd welke werknemers in de sectoren zorg en onderwijs in aanmerking komen voor de voorrangsregeling. Het gaat hier om werknemers die onderwijs geven of in dienst van gecertificeerde instellingen directe zorg verlenen aan patiënten of cliënten ondersteunen en begeleiden. Tevens moet er sprake zijn van werknemers in functies waar tekorten aan zijn (ingevolge het derde lid, onderdeel a, moeten werkgevers dit immers verklaren). Er zijn verschillende categorieën kandidaten. Omdat het een regeling betreft die bedoeld is om een huisvestingsprobleem op te lossen bevat het zesde lid een bijzondere volgordebepaling. Naar gelang de acute situatie van het huisvestingsprobleem heeft een kandidaat voorrang op andere kandidaten. 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 betreft woningzoekenden die hemelsbreed meer dan twintig kilometer 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. Om te voorkomen dat mensen anticiperen op het krijgen van voorrang is in het zevende lid opgenomen dat de situatie op grond waarvan voorrang wordt gekregen al tenminste één jaar moet bestaan. Mochten er twee of meer woningzoekenden gelijktijdig in aanmerking komen vindt loting plaats. Dit is geregeld in het achtste lid.

Op grond van het negende lid kunnen burgemeester en wethouders woonruimten aanwijzen die met voorrang aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg worden toegewezen en nadere regels stellen over de toepassing van dit artikel.

Paragraaf 4 Vergunningverlening sociale huurwoningen van woningcorporaties

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

De verordening bevat specifieke regels voor de afgifte van een huisvestingsvergunning voor het betrekken van sociale huurwoningen van corporaties. Deze bepalingen zijn opgenomen in paragraaf 4 van de verordening. Artikel 2.4.1 bepaalt de reikwijdte van deze paragraaf, het gaat om woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een rekenhuur of huurwaarde tot de liberalisatiegrens.

Artikel 2.4.2 Algemene weigeringsgronden huisvestingsvergunning

Dit artikel bevat gronden waarop een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning van een corporatie wordt geweigerd. Deze weigeringsgronden vormen afzonderlijk een zelfstandige weigeringsgrond. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:

a. Het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria in artikel 2.2.1. Dit is het geval indien geen persoon behorend tot het huishouden 18 jaar of ouder is of in het geval een persoon behorend tot het huishouden niet rechtmatig in Nederland verblijft.

b. Het huishouden al in het bezit is van een huisvestingsvergunning.

c. Het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen.

d. De corporatie gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder haar of vanwege verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om de volgende situaties:

- De woningzoekende heeft een overlastverleden of heeft zich in zijn vorige woning gevaarlijk gedragen (bijvoorbeeld door wiet te telen).
- De woningzoekende heeft een huurschuld en daarvoor geen betalingsregeling getroffen of een getroffen betalingsregeling niet nageleefd.

e. Het huishouden niet tot de doelgroep van sociale huurwoningen van corporaties behoort krachtens artikel 48 van de Woningwet en artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hiervan is sprake als het inkomen hoger is dan € 42.436,- (prijspeil 2019).

Naast de in dit artikel opgenomen algemene weigeringsgronden worden de overige bepalingen in paragraaf 4 in acht genomen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Als het bijvoorbeeld een woonruimte betreft die ingevolge artikel 2.4.4 bijzonder geschikt is voor een bepaalde doelgroep wordt getoetst of de aanvrager binnen de doelgroep valt. En in het algemeen of de aanvrager als eerste in aanmerking komt voor de vergunning ingevolge de voorrang/volgorderegels in paragraaf 4.

Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken indien blijkt dat de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik is genomen (zie ook artikel

2.2.8, eerste lid, onderdeel d) of als de vergunning is verstrekt op basis van onjuiste of onvolledige gegevens en de aanvrager dit redelijkerwijs wist of kon vermoeden.

Artikel 2.4.4 Passendheidscriteria sociale huurwoningen van woningcorporaties

Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening bepaalde typen woonruimten te koppelen aan een specifieke doelgroep (passendheidscriteria). Het gaat dan om woningzoekenden voor wie die woonruimte gelet op de aard, de grootte of de prijs daarvan, bijzonder geschikt is. Woonruimten waar passendheidscriteria voor gelden worden ook vaak “gelabelde” woningen genoemd. Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat passendheidscriteria niet hetzelfde werken als toelatingscriteria (artikel 2.2.1 en 2.2.2). Een aan de hand van passendheidscriteria aangewezen doelgroep krijgt voorrang. Wanneer vanuit deze groep onvoldoende belangstelling is, komen ook andere woningzoekenden in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Aan toelatingscriteria moet iedereen voldoen. Een woonruimte kan niet worden betrokken zonder aan de toelatingscriteria te voldoen. Passendheidscriteria regelen dus voorrang en toelatingscriteria toelating tot een woonruimte.

De gemeente Amsterdam maakt gebruik van artikel 11 van de Huisvestingswet. In artikel 2.4.4 zijn woonruimten aangewezen die passend zijn, dat wil zeggen geschikt zijn voor daarvoor benoemde doelgroepen (kolommen 1 en 2). De woonruimten waar passendheidscriteria voor gelden worden op het aanbodinstrument WoningNet met een label aangeduid. De woningzoekenden die vallen binnen de doelgroep van het label krijgen voorrang indien ze reageren op de woning.

Seniorenwoningen

Seniorenwoningen worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met personen van 65 jaar en ouder. Vervolgens komen huishoudens met personen van 55 jaar tot en met 64 jaar oud in aanmerking.

Artikel 2.4.7, derde lid, bevalt aanvullende regels over de volgorde waarin woningzoekenden een seniorenwoning krijgen toegewezen.

Jongerenwoningen

Om het toetreden van jongeren tot sociale huurwoningen te vergemakkelijken zijn bepaalde woonruimten door middel van passendheidscriteria gekoppeld aan jongeren. Het gaat om kleine woningen met lage huren. Op deze zogenoemde jongerenwoningen krijgen personen met een leeftijd tot en met 27 voorrang. Corporaties sluiten in het geval van een jongerenwoning meestal een tijdelijke jongerenhuurovereenkomst af voor de duur van vijf jaar (artikel 7:274c, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek). Een jongerenhuurovereenkomst kan eenmalig met twee jaar worden verlengd. Doel hiervan is jongeren met een leeftijd van 18 tot en met 27 met voorrang aan een woning te helpen en tevens te garanderen dat die woning weer voor deze doelgroep beschikbaar komt. Jongeren met een jongerenhuurcontract blijven in afwijking van de hoofdregel in artikel 2.2.4, derde lid, inschrijfduur opbouwen indien zij een jongerenwoning toegewezen hebben gekregen om te zorgen dat de positie van deze huurders in WoningNet niet verslechterd door het huren van een jongerenwoning met een tijdelijk huurcontract.

De gemeente Amsterdam heeft binnen het type jongerenwoning subpassendheidscategorieën aangewezen voor de leeftijdsgroepen 18 tot en met 22 en 23 tot en met 27. Jongerenwoningen voor de leeftijdsgroep 18 tot en met 22 hebben een huurprijs tot € 424,44 (prijspeil 2019). Deze woningen worden bijzonder geschikt geacht voor deze doelgroep omdat jongeren met een leeftijd tot en met 22 op grond van de Wet op de huurtoeslag alleen recht hebben op huurtoeslag indien de huurprijs niet hoger is dan dit bedrag.

Bij jongerenwoningen met een hogere huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens (dat is inherent aan de reikwijdte van paragraaf 4 van de verordening), geldt voorrang voor de leeftijdsgroep van 23 tot en met 27 jaar. Deze groep heeft recht op reguliere huurtoeslag.

Artikel 2.4.7, vierde lid, bepaalt de volgorde waarin woningzoekenden die reageren een jongerenwoning krijgen toegewezen. De gemeente Amsterdam geeft bijvoorbeeld voorrang aan jongeren met lokale binding.

Woonruimten in het bijzonder geschikt voor personen met een medische beperking

Dit zijn woningen op de begane grond, met maximaal zestien traptreden of bereikbaar via een lift. Uitgesloten zijn maisonnettes en eengezinswoningen met interne trappen, omdat deze niet gelijkvloers zijn en dus niet geschikt zijn voor mensen met medische problemen of beperkingen.

Op deze woningen krijgen drie groepen woningzoekenden voorrang:

- woningzoekenden met een urgentieverklaring waarin een dergelijke woonruimte is geïndiceerd vanwege medische beperkingen;

- woningzoekenden die op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning een tegemoetkoming in de verhuiskosten krijgen voor verhuizing naar een woonruimten in het bijzonder geschikt voor personen met een medische beperking. Dit wordt ook vaak een Wmo-indicatie genoemd; en

- woningzoekenden die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt.

In artikel 2.4.7, vijfde lid, staat de volgorde waarin kandidaten voor een woonruimte in het bijzonder geschikt voor personen met een medische beperking, een dergelijke woonruimte krijgen toegewezen. De volgorde is gelijk aan de volgorde hierboven.

Rolstoelwoning

Woningen die bijzonder geschikt zijn voor personen die volledig rolstoelgebonden zijn worden toegewezen op basis van een beschikking voor een tegemoetkoming in de verhuiskosten voor verhuizing naar een rolstoelgeschikte woning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Artikel 2.4.7, zesde lid, regelt de volgorde waarin woningzoekenden die in aanmerking komen voor een rolstoelwoning deze krijgen toegewezen.

Woonruimte in een gemengd complex

Eind 2015 hebben de gemeente en corporaties besloten om nieuwe woonvormen te ontwikkelen waarmee het stijgend aantal statushouders kan worden gehuisvest, zonder dat op korte termijn de voorraad sociale huurwoningenwoningmarkt teveel zou worden belast. In vervolg hierop zijn door corporaties tijdelijke wooncomplexen gebouwd en bedrijfsgebouwen getransformeerd tot woonruimten waarin zowel statushouders, jongeren als studenten worden gehuisvest (bijvoorbeeld Startblok Riekerhaven). Het samenbrengen van deze groepen heeft tot doel een snelle integratie van statushouders te bevorderen. De ervaringen zijn positief. De gemeente heeft daarom ingezet op het verder samen huisvesten van andere typen kwetsbare huishoudens met niet- kwetsbare woningzoekenden in gemengde complexen. Op door burgemeester en wethouders aangewezen gemengde complexen zijn daarom passendheidscriteria van toepassing.

Partijen maken met de gemeente per complex afspraken over het toepassen van het label “gemengd complex”. Daarvoor moet de initiatiefnemer een voorstel met onderbouwing indienen en bespreken met de gemeente, waarna burgemeester en wethouders een complex kan aanwijzen als gemengd complex. Niet-kwetsbare jongeren en studenten die in aanmerking willen komen voor woonruimten in een gemengd complex, worden getoetst op motivatie en geschiktheid om de kwetsbare bewoners die daar ook gaan wonen, te kunnen ondersteunen. De woningen voor statushouders of kwetsbare bewoners worden via directe bemiddeling toegewezen.

De woningen in gemengde complexen voor jongeren en studenten worden digitaal aangeboden (op www.woningnetregioamsterdam.nl), daarnaast worden eventuele aanvullende advertenties op de website van de corporaties of een eventuele sociale beheerder gezet.

Woning voor kleine gezinnen

Op woningen met drie kamers en een woonoppervlakte van ten minste 61 vierkante meter of woningen met vier kamers van 61 tot 70 vierkante meter krijgen “kleine gezinnen” voorrang. Dit zijn huishoudens met één of twee minderjarige kinderen. Kinderen tellen mee als zij jonger dan 18 jaar zijn op de dag dat de kandidaten worden geselecteerd. Kinderen die ouder zijn tellen niet mee om te voorkomen dat een grote woning indien de oudere kinderen het ouderlijk huis verlaten alsnog bewoond wordt door een klein huishouden, terwijl de passendheidscriteria bedoeld zijn om dat te voorkomen.

Artikel 2.4.7, tweede lid, geeft de nadere volgorde waarin woningzoekenden voor een woning voor kleine gezinnen in aanmerking komen. Bij gebrek aan belangstelling van kleine gezinnen komen eerst personen met een urgentieverklaring in aanmerking en tot slot overige woningzoekenden.

Woning voor grote gezinnen

Woningen met vier of meer kamers en een woonoppervlakte van ten minste 70 vierkante meter worden toegewezen aan “grote gezinnen”. Dit zijn huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen. Ook hier geldt dat kinderen meetellen als ze jonger dan 18 jaar zijn op dag van selecteren van de kandidaten voor de woning.

Artikel 2.4.7, eerste lid, geeft de nadere volgorde waarin woningzoekenden voor een woning voor grote gezinnen in aanmerking komen.

Artikel 2.4.5 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

Artikel 2.4.5 herhaalt het wettelijke kader beschreven in artikel 14 van de Huisvestingswet waarbinnen voorrang verleend mag worden wegens regionale of lokale maatschappelijke of economische binding. Overeenkomstig artikel 14 van de Huisvestingswet is in het eerste lid bepaald dat maximaal de helft van de huisvestingsvergunningen met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met regionale binding en in het tweede lid dat maximaal een kwart met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met lokale binding.

In de Huisvestingsverordening 2020 wordt voorrang op basis van lokale binding voor twee specifieke doelgroepen ingevoerd, namelijk werknemers in de sectoren onderwijs en zorg, alsmede jongeren van 18 tot 28 jaar.

De eerste groep betreft voorrang op basis van lokale economische binding en wordt hieronder toegelicht. De tweede groep voorrang op basis van lokale maatschappelijke binding en wordt toegelicht bij artikel 2.4.7, vierde lid.

Op basis van het derde lid van artikel 2.4.5 worden ook bepaalde sociale huurwoningen van corporaties met voorrang aan werknemers in maatschappelijke functies toegewezen. Het gaat hier om de maatschappelijke functies

waar artikel 2.3.7 op van toepassing is (per 1 januari 2020 in ieder geval bepaalde functies in de zorg- en onderwijssector). Een aantal sociale huurwoningen worden hier door corporaties voor aangewezen in navolging van de prestatieafspraken. De criteria waar woningzoekenden aan moeten voldoen zijn gelijk aan de criteria in artikel 2.3.7, behalve dat als twee of meer woningzoekenden gelijktijdig in aanmerking komen, in het geval van een sociale huurwoning inschrijfduur in WoningNet doorslaggevend is en er niet zal worden geloot zoals bepaald in artikel 2.3.7. In de prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties worden afspraken gemaakt over het type of aantal woningen waarop deze voorrang van toepassing is.

Artikel 2.4.6 Algemene volgordebepaling

In het eerste lid is verduidelijkt dat bij de toewijzing van woningen via WoningNet de volgordebepalingen in artikelen 2.4.6 en 2.4.7 van toepassing zijn.

Het tweede lid geeft de algemene volgordebepaling van woningzoekenden aan. Als eerste komen voor een woonruimte in aanmerking woningzoekenden die aan alle criteria voldoen. Dat wil zeggen woningzoekenden die die voldoen aan de gestelde passendheidscriteria en ook aan de bindingscriteria als die zijn gesteld bij het woningaanbod. Vervolgens komen woningzoekenden aan de beurt die aan de passendheidscriteria voor de woning voldoen, daarna woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria en tot slot alle overige woningzoekenden.

Artikel 2.4.7 bevat voor woningen waarop passendheidscriteria van toepassing zijn aanvullende regels over de volgorde waarin kandidaten voor de woning in aanmerking komen. De specifieke regels in artikel 2.4.7, zijn specifieker en hebben daarom voorrang op de algemene volgorderegels in artikel 2.4.6 (de regels in artikel 2.4.7 zijn zogenoemde ‘lex specialis’).

Artikel 2.4.7 Bijzondere volgordebepaling

Als een sociale huurwoning van een corporatie te huur wordt aangeboden op het aanbodinstrument (www.woningnetregioamsterdam.nl) reageren er meestal enkele honderden ingeschreven woningzoekenden. Het is daarom nodig om een volgorde aan te brengen waarin belangstellenden een woning mogen accepteren. In artikel 2.4.7, eerste tot en met zevende lid, is de volgorde bepaald voor woningen waarop passendheidscriteria van toepassing zijn, de “gelabelde woningen”. Elk label kent een eigen volgordebepaling.

Op grond van het vierde lid is bij de toewijzing van jongerenwoningen een lokale voorrang voor Amsterdamse jongeren van toepassing. Kandidaten die in de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan in Amsterdam krijgen voorrang op een jongerenwoning. Deze regeling voor lokale voorrang is niet van toepassing op de jongerenwoningen die ingevolge het tiende lid worden verloot.

Ten aanzien van het vijfde en zesde lid wordt opgemerkt dat een beschikking ter tegemoetkoming van verhuiskosten op grond van de Wet maatschappelijk ondersteuning vereist dat de woningzoekende een woning betrekt die precies aansluit bij de voorgeschreven benodigdheden. De woningzoekende met een verhuiskostenbeschikking dient daarom zorgvuldig na te gaan of de woning voldoet aan de voorwaarden van de beschikking. De werking van de voorrang in WoningNet biedt hierin geen garantie omdat bij meerdere typen gelabelde woningen voorrang wordt verleend op basis van een verhuiskostenbeschikking.

Het zesde lid bevat de volgordebepaling van kandidaten voor een rolstoelwoning. De beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning met indicatie voor een rolstoelwoning wordt afgegeven als een persoon volledig rolstoelgebonden is en eventueel nog gebruik maakt van andere hulpmiddelen. Als een rolstoelwoning bij herhaling niet kan worden toegewezen aan een woningzoekende met een rolstoelindicatie, dan kunnen burgemeester en wethouders een woningzoekende voordragen om langdurige leegstand, en daarmee huurderving voor de corporatie, te voorkomen.

In het zevende lid is neergelegd dat het college van burgemeester en wethouders per gemengd complex de doelgroep en volgordebepaling van kandidaat-huurders vaststelt. In een gemengd complex worden statushouders of kwetsbare personen samen met niet-kwetsbare personen gehuisvest, om de integratie en/of ondersteuning te bevorderen. De doelgroep wordt per complex vastgesteld omdat de gemeente ook per complex afspraken maakt met initiatiefnemers. De niet-kwetsbare personen die in aanmerking willen komen worden getoetst op motivatie en geschiktheid om statushouders of kwetsbare medebewoners te ondersteunen. De woningen voor statushouders of kwetsbare bewoners worden via directe bemiddeling toegewezen (zie nadere toelichting bij artikel 2.4.9). De woningen in gemengde complexen voor jongeren en studenten worden ook op www.woningnetregioamsterdam.nl aangeboden en worden geadverteerd op de websites van de corporaties of een eventuele sociale beheerder.

In het achtste lid staat het algemene volgordecriterium voor sociale huurwoningen van corporaties op basis van inschrijfduur. Ingevolge dit lid geldt binnen dezelfde categorie woningzoekenden voorrang op basis van de inschrijfduur op WoningNet. Degene met de langste inschrijfduur krijgt als eerste de mogelijkheid een woning te accepteren. Volgordebepaling op basis van inschrijfduur vindt plaats als op een woning geen labels van toepassing zijn of als de bijzondere volgordebepalingen voor gelabelde woningen in het eerste tot en met zevende lid niet doorslaggevend zijn. Dat is het geval als er meerdere geïnteresseerden zijn binnen eenzelfde voorrangsgroep.

In het negende lid is geregeld dat inschrijfduur ook doorslaggevend is als meerdere groepen woningzoekenden met voorrang voor een woning in aanmerking komen en de bijzondere volgordebepalingen niet doorslaggevend zijn.

Het tiende lid maakt een uitzondering op het algemene volgordecriterium op basis van inschrijfduur voor woningzoekenden met een urgentieverklaring of een beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning. In dergelijke gevallen wordt de volgorde bepaald aan de hand van de afgiftedatum van de urgentieverklaring of de beschikking. Degene die de urgentieverklaring of beschikking eerder kreeg krijgt voorrang in het kunnen accepteren van de woning. Burgemeester en wethouders kunnen hier een uitzondering op maken als huisvesting voor een woningzoekende dringend noodzakelijk is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij cliënten die na revalidatie een instelling dienen te verlaten en niet terug kunnen naar de voormalige woning.

In het elfde lid is bepaald dat een kwart van de jongerenwoningen op basis van loting wordt toegewezen. De bijzondere volgordebepaling in het vierde lid is hier niet op van toepassing.

Artikel 2.4.8 Directe bemiddeling

Artikel 2.4.8 beschrijft de situaties waarin corporaties sociale huurwoningen direct aan woningzoekenden kunnen aanbieden (directe bemiddeling). Hiermee wordt een uitzondering gemaakt op artikel 2.2.3 dat bepaalt dat sociale huurwoningen van corporaties via het aanbodinstrument (Woningnet) aangeboden worden.

Op grond van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat corporaties bepaalde woningzoekenden direct naar een specifieke woning bemiddelen als zij van oordeel zijn dat het niet doelmatig is die woningzoekenden op WoningNet te laten zoeken. Daarnaast bepaalt het eerste lid dat directe bemiddeling toegepast kan worden voor de volgende groepen woningzoekenden:

a. houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000 oftewel statushouders;

b. houders van een urgentieverklaring; en,

c. bijzondere gevallen van woningzoekenden die door een corporatie een woning toegewezen krijgen op basis van artikel 2.4.9.

De uitvoering kan in de praktijk per categorie verschillen. Statushouders worden in alle gevallen direct bemiddeld, maar houders van een urgentieverklaring niet. Het merendeel van woningzoekenden met een urgentie wegens stedelijke vernieuwing of sociale of medische omstandigheden zoekt wel zelf met voorrang op WoningNet. In lastige gevallen of acute situaties wordt een woning via directe bemiddeling toegewezen.

Het tweede lid geeft aan dat de bepalingen van artikel 2.4.4 (passendheidscriteria) tot en met 2.4.7 (volgordebepalingen) bij het direct aanbieden van een woning in acht worden genomen. Dit betekent dat de woningzoekende een woning toegewezen krijgt waar hij of zij voorrang op heeft. Een woning met vier of meer kamers en woonoppervlak met 70 vierkante meter bijvoorbeeld, heeft het label ‘voorrang voor grote gezinnen’ en wordt bij directe bemiddeling alleen toegewezen aan huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen. Woningen met drie of meer kamers en woonoppervlak tussen 61 en 70 vierkante meter hebben het label ‘voorrang voor kleine gezinnen’ en worden alleen toegewezen aan huishoudens met één of twee minderjarige kinderen, woningen geschikt voor mensen met medische beperkingen worden alleen toegewezen aan kandidaten die medische beperkingen hebben.

In het derde lid is voor de huisvesting van statushouders een uitzondering gemaakt op het algemene werkingsgebied van de woonruimteverdelingregels in de verordening (artikel 2.1.1). Statushouders kunnen daardoor een onzelfstandige woonruimte aangeboden krijgen.

Artikel 2.4.9 Bijzondere gevallen

Corporaties hebben op grond van dit artikel de mogelijkheid om, in bijzondere gevallen, zelf woningen toe te wijzen. Dit wordt ook de ruimte voor ‘maatwerk’ genoemd. Op grond van het eerste lid, onderdeel a, moet de specifieke situatie vragen om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening.

Op grond van het eerste lid, onderdeel b, kan maximaal 5% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen door de corporaties op maat worden toegewezen. De berekening van dit percentage wordt gedaan op basis van de jaarlijks nieuw verhuurde zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties. Daarbij tellen zowel de direct bemiddelde woningen mee als de woningen die aangeboden zijn op het aanbodinstrument (WoningNet).

Corporaties kunnen voor het toewijzen op maat gebruikmaken van het aanbodinstrument (WoningNet). In artikel 2.4.6, eerste lid, is bepaald dat woningen die worden aangeboden via het aanbodinstrument worden toegewezen met inachtneming van de volgorderegels in artikelen 2.4.6 en 2.4.7. Omdat corporaties voor maatwerk juist kunnen afwijken van het bepaalde in de verordening is in het derde lid een uitzondering op het bepaalde in artikel 2.4.6 in het geval van maatwerk.

Paragraaf 5 Experimenten woonruimteverdeling

Artikel 2.5.1 Algemeen

De regelgeving voor de woonruimteverdeling heeft tot doel het schaarse woningen op een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante manier te verdelen. De regelgeving in deze Huisvestingsverordening is gebaseerd op

de Huisvestingswet 2014. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een vorm van woningtoewijzing die afwijkt van de Huisvestingsverordening.

Een experiment met de woonruimteverdeling mag niet in strijd zijn met de uitgangspunten van de Huisvestingswet. Burgemeester en wethouders stellen daarvoor nadere regels op en regelen de aanvraagprocedure. De nadere regels en de aanvraagprocedure zijn beschreven in Nadere regel 2 Experimenten.

Artikel 2.5.2 Experimenten met woonruimten

Experimenten met de toewijzing van (sociale) huurwoningen kunnen worden aangevraagd door corporaties en andere verhuurders (particuliere verhuurders). De maximale duur van een experiment is twee jaar, ongeacht aard en doel. Ieder experiment wordt na een jaar tussentijds geëvalueerd.

Het format van een aanvraag van een experiment is niet voorgeschreven. Iedere aanvraag wordt in de vorm van een voordracht aan burgemeester en wethouders voorgelegd. Directie Wonen van de gemeente Amsterdam begeleidt de aanvragers bij de voorbereiding van hun aanvraag, die aan de voordracht wordt toegevoegd.

Iedere corporatie mag niet meer woningen in een experiment toewijzen dan tien procent van de sociale huurwoningen die een corporatie in dat jaar toewijst. Dit voorschrift is niet van toepassing op particuliere verhuurders.

Burgemeester en wethouders nemen een besluit op aanvragen van een experiment. Bij die beslissing beoordelen zij de belangen van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante manier van woonruimteverdeling.

Na afloop van een experiment bepalen burgemeester en wethouders of de afwijkende toewijzing van sociale huurwoningen als uitzondering in de Huisvestingsverordening wordt opgenomen. Bij een negatief besluit moet de eerstvolgende woningtoewijzing voldoen aan de voorwaarden in de Huisvestingsverordening.

Paragraaf 6 Urgentie

Artikel 2.6.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

In dit artikel is neergelegd dat burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgentieverklaring moet worden aangevraagd ingevolge artikel 2.6.2, beslissen op de aanvraag. Dit is de woonplaats van de aanvrager of de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen.

Artikel 2.6.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

In artikel 2.6.2, eerste lid, staat waar een urgentieverklaring wordt aangevraagd:

1. woont aanvrager binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van zijn woonplaats;

2. woont aanvrager niet binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar hij wil gaan wonen.

De situatie onder b doet zich met name voor bij groepen die de gemeenteraad wettelijk op grond van artikel 12, derde en vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 onder de reikwijdte van een urgentieregeling moet laten vallen. Deze urgentiecategorieën worden ook ‘wettelijke urgentiecategorieën’ genoemd en zijn beschreven in artikel 2.6.6 van de verordening. Het gaat om personen die wegens huiselijk geweld in een voorziening voor beschermd wonen zijn opgevangen en waarvan uitstroom aanstaande is, alsmede personen die urgentie krijgen vanwege het verlenen of ontvangen van mantelzorg.

Het tweede lid bepaalt dat in beginsel binnen acht weken op een aanvraag voor een urgentieverklaring wordt besloten. Als de beslissing niet binnen deze termijn kan worden gegeven kan een bestuursorgaan dit aan de aanvrager meedelen en daarbij de kortst mogelijke termijn noemen waarbinnen de beslissing wel tegemoet kan worden gezien. Het tweede lid bepaalt dat de beslistermijn in dat geval met ten hoogste vier weken wordt verlengd.

Het derde lid somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden. Dit zijn:

a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in WoningNet;

b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en

c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van de aanvrager. Hiermee worden ook gegevens bedoeld omtrent eventuele schulden, regelingen ter aflossing en beheersing van schulden en gegevens omtrent inkomensbeheer en of financiële bewindvoering.

Het vierde lid regelt dat aanvragers van urgentie op grond van de wettelijke verplichte urgentiecategorieën in artikel 2.6.6 (slachtoffers huiselijk geweld en, urgentie wegens mantelzorg en statushouders) uitgezonderd zijn van de voorwaarde ingeschreven te zijn in WoningNet.

Artikel 2.6.3 Inhoud van de urgentieverklaring

Artikel 2.6.3, eerste en tweede lid, beschrijft dat de urgentieverklaring een zoekprofiel bevat welke de kenmerken beschrijft van de woonruimten waarop het huishouden voorrang krijgt. Daarbij worden de passendheidscriteria op grond van artikel 2.4.4 gevolgd of wordt anderszins een profiel opgesteld welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders volstaat in het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit geldt voor alle urgentieverklaringen met uitzondering van urgenties in verband met stadsvernieuwing of calamiteiten (artikel 2.6.8, derde lid maakt voor die urgenties een uitzondering op artikel 2.6.3, tweede lid).

Het derde lid regelt de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om nadere regels te maken over hoe in het zoekprofiel rekening wordt gehouden met het aantal personen en medische problematiek. Op grond hiervan is paragraaf 16 aan Nadere regel 1 Urgenties toegevoegd. 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.

Het vierde en vijfde lid beschrijven verder dat een urgentieverklaring een zoekgebied bevat, gegevens van de aanvrager, een dossiernummer en een geldigheidstermijn.

Artikel 2.6.4 Het zoekgebied

Het zoekprofiel van de urgentieverklaring bevat een zoekgebied. Het eerste lid bepaalt dat het zoekgebied de gemeente waar de urgentieverklaring verleend is omvat.

Op grond van tweede en derde lid kunnen de regionale urgentiecategorieën in artikel 2.6.8 in afwijking van het eerste lid regionaal geldig zijn. De houder van een urgentieverklaring kan een verzoek doen om in het zoekgebied een andere gemeente in de regio op te nemen. Dit wordt in het derde lid aangeduid als "de ontvangende gemeente". Burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen een dergelijk verzoek. Het vierde lid bepaalt dat in beginsel binnen acht weken op een verzoek tot wijziging van het zoekgebied wordt besloten. Als de beslissing niet binnen deze termijn kan worden gegeven kan een bestuursorgaan dit aan de aanvrager meedelen en daarbij een zo kort mogelijke termijn noemen waarbinnen de beslissing wel tegemoet kan worden gezien.

Artikel 2.6.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

In het eerste lid zijn algemene weigeringsgronden opgenomen. Als de situaties in het eerste lid zich voordoen moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Deze weigeringsgronden zijn verplichtend voor burgemeester en wethouders.

Het tweede lid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere regels te stellen bij de weigeringsgronden. Nadere regel 1 Urgenties bevat daarop aanvullende criteria en uitleg bij de verschillende weigeringsgronden.

Het derde lid bevat een weigeringsgrond met een facultatief karakter. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten een aanvraag voor een regionale urgentie op grond van artikel 2.6.8 weigeren indien de aanvrager de twee jaar direct voorafgaand aan het indien van de aanvraag niet in een zelfstandige woonruimte heeft gewoond. Het doel van deze weigeringsgrond is te voorkomen dat niet geschikte ruimten worden betrokken en daardoor de problematiek verergert.

Het vierde lid bevat de koppeling met de urgentiecategorieën opgenomen in de artikelen 2.6.7 tot en met 2.6.8: als de kenmerken en situatie van de aanvrager niet onder één van die urgentiecategorieën vallen, wordt de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd. Voor elke urgentiecategorie bevat Nadere Regel 1 Urgenties nadere criteria.

Op grond van het vijfde lid is de weigeringsgrond in het eerste lid, onderdeel i, zijnde het ‘bindingscriterium’, niet van toepassing op statushouders of aanvragers die voldoen aan de voorwaarden voor een urgentie op grond van artikel 2.6.6.

Artikel 2.6.6 Wettelijke urgentiecategorieën

Artikel 2.6.6 bevat de zogenoemde wettelijke urgentiecategorieën. Dit zijn de situaties waarin artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 voorschrijft dat als een gemeenteraad besluit tot instelling van urgentieregelingen, daarbij in ieder geval urgentie moet gelden voor woningzoekenden die:

- verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is (eerste lid, onderdeel a);

- als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend woonruimte behoeven (eerste lid, onderdeel b).

Artikel 2.6.7 Urgentie uitstroom en omslag

Deze urgentiecategorie is bedoeld voor personen die een woning nodig hebben omdat zij uitstromen uit een instelling voor Maatschappelijke Opvang (MO), Beschermd Wonen (BW) of een zorginstelling in Amsterdam, waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroom op basis van urgentie. Hiervan zijn organisaties die zorg leveren die betaald wordt uit andere budgetten, zoals Persoonsgebonden Budgetten (PGB’s),

uitgesloten. Deze urgentiecategorie is ook van toepassing op omslagkandidaten, dat zijn personen die geschikt zijn benodigde zorg op een woning te krijgen.

Blijkens het eerste lid is deze urgentie alleen toegankelijk op basis van een beschikking voor een maatwerkvoorziening. Een maatwerkvoorziening dient volgens het bepaalde in de Verordening maatschappelijke ondersteuning Amsterdam 2015 te worden aangevraagd en wordt getroffen voor niet-zelfredzame personen. Naast maatwerkvoorzieningen bestaan algemene voorzieningen zoals noodopvang voor daklozen. Daar is deze urgentiecategorie niet op van toepassing.

Een urgentieverklaring voor uitstroom of omslag kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor opvang of beschermd wonen op grond van een beschikking voor een maatwerkvoorziening of aansluitend op verblijf in een zorginstelling waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroomurgentie, indien:

- de aanvrager, blijkens de inschrijving in de basisregistratie personen, tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was in de zorgregio;
- geen van de in artikel 2.6.5, eerste lid, aanhef en onder a, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
- de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.

In het eerste lid zijn drie voorwaarden opgenomen voor een uitstroom of omslagurgentie.

Onderdeel a bevat het bindingsvereiste voor deze categorie woningzoekenden. Dit bindingsvereiste komt in plaats van artikel 2.6.5, eerste lid, onderdeel i omdat het een specifieker op de situatie toegesneden bepaling is, een ‘lex specialis’. De aanvrager moet voorafgaand aan de toelating tot de instelling in één van de zes zorgregiogemeenten (Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel) hebben gewoond en daar in de Basisregistratie personen (BRP) zijn ingeschreven.

Onderdeel b bepaalt dat bij uitstroom uit de MO of BW alleen de volgende algemene weigeringsgronden in artikel 2.6.5, eerste lid, van toepassing zijn:

- onderdeel a: minderjarige leeftijd, ontbreken van geldige verblijfstatus;
- onderdeel h: niet in staat om in kosten te voorzien; en,
- onderdeel j: inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen.

Op grond van onderdeel c is vereist dat de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is. Deze voorwaarde is nader uitgewerkt in Nadere Regel 1 Urgenties.

In het tweede lid is bepaald dat het aanvragen van urgentie en toekennen ervan gedaan wordt in de gemeente waar de cliënt opgevangen wordt. Dit is, met andere woorden, de locatie van de instelling waar de cliënt verblijft. Dat wijkt af van artikelen 2.6.1 en 2.6.2, welke er vanuit gaan dat urgentie aangevraagd wordt vanuit een woonadres en burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente het besluit nemen.

Het derde lid schrijft voor dat het zoekgebied van de urgentie de gemeente betreft waar een aanvrager voorafgaand aan het verblijf in de instelling heeft gewoond blijkens diens inschrijving in de Basisregistratie personen.

Het vierde lid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere regels te stellen ten aanzien van het bindingsvereiste in het eerste lid, onderdeel a, en het zoekgebied in het derde lid. Op grond hiervan bevat Nadere Regel 1 Urgenties criteria om (regio)binding op alternatieve wijze vast te stellen. In Nadere Regel 1 heeft ook de invoering van het ‘Housing First’ beleid op het gebied van zorg een plek gekregen. Hiermee wordt gestreefd naar meer maatschappelijke opvang van cliënten buiten de instellingen (extramuralisatie). Dat leidt ook tot een andere procedure omtrent het afgeven van de urgentieverklaringen aan deze groep woningzoekenden. Deze constructie heet de ‘Omslagroute’. De urgentie wordt in eerste instantie onder opschortende voorwaarden verleend. De zorginstelling draagt de cliënten voor die geschikt worden geacht om zelfstandig in een woning hulpverlening te krijgen. De zorginstelling huurt aanvankelijk de woning zelf en verleent daar de zorg aan de cliënt.

Voor toekenning van de urgentie onder opschortende voorwaarden is vereist dat een Integraal Traject Plan (ITP) of persoonlijk begeleidingsplan is opgesteld en dat dit plan is ondertekend door de cliënt en de zorginstelling. Dat plan bevat gepersonaliseerde doelen om het zorgtraject goed te laten verlopen en om te zorgen dat de cliënt cumulatief gaat voldoen aan de algemene criteria voor de urgentie uitstroom. Zodra de cliënt voldoet aan de doelen en psychisch, sociaal en financieel in staat is om zelfstandig te wonen, wordt deze voorgedragen voor de ‘omklap’ van het huurcontract naar een huurcontract op eigen naam, waarbij tegelijkertijd de urgentieverklaring definitief wordt verleend. In Nadere Regel 1 (urgenties) zijn de voorwaarden rondom de Omslagroute verder uitgewerkt. In het vijfde lid is neergelegd dat houders van een uitstroom of omslagurgentie direct bemiddeld worden naar een woning. Zij hoeven derhalve niet op WoningNet te zoeken naar een woning.

Artikel 2.6.8 Overige regionale urgentiecategorieën

Bij het implementeren van de Huisvestingwet 2014 waren Amsterdam de overige gemeenten in de voormalige Stadsregio Amsterdam verplicht om een regionale Huisvestingsverordening te hanteren. Ingevolge artikel XXIII van de Wet afschaffing plusregio’s kwam de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 op 1

januari 2016 te vervallen. De gemeenten in de voormalige stadsregio hebben wel ingezet op het in standhouden van het regionaal aanbod- en verdeelsysteem. In het regionale samenwerkingsverband zijn sinds 2015 regionale urgentie categorieën ingesteld, genoemd in artikel 2.6.8.

Het eerste lid stelt als regionale urgentiecategorieën vast:

- woningzoekenden in acute noodsituaties, welke in Nadere Regel 1 Urgenties is beschreven als situaties veroorzaakt door brand, explosie of andere calamiteiten in of met bestaande woningen en waarbij een bevoegd toezichthouder een herstelperiode van minimaal vier maanden voorziet;

- woningzoekenden die vanwege medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.6.7 ingestelde urgentiecategorie. In Nadere Regel 1 urgenties zijn ook voor deze urgentiecategorie aanvullende criteria beschreven;

- woningzoekenden wiens huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders wegens stadsvernieuwing (SV) voor sloop, ingrijpende renovatie of herstructurering aangewezen complex;

- statushouders in wier huisvesting overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling dient te worden voorzien,

- woningzoekenden die op basis onderdeel d van dit artikel (statushouders) of artikel 2.6.7 (uitstroom of omslagurgentie) zijn gehuisvest met een tijdelijke huurovereenkomst, en die bij beëindiging van deze huurovereenkomst niet op eigen kracht een andere woonruimte kan vinden.

Op grond van artikel 2.6.5, tweede lid kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen over de urgentiecategorieën in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8. Met betrekking tot de urgentiecategorieën in onderdelen a, b, d, en e zijn aanvullende regels opgenomen in Nadere regel 1 Urgenties. Wat betreft stadsvernieuwingsurgentie zijn in het geval van corporatiebezit nadere regels opgenomen in Nadere regel 3 en voor particulier bezit in Nadere regel 4.

Artikel 2.6.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

Artikel 2.6.9 gaat over de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. In principe geldt voor alle urgentieverklaringen dat deze een half geldig zijn gerekend vanaf de datum van de verstrekking. Het eerste lid benoemt hierop twee uitzonderingen: urgentieverklaringen op grond van stadsvernieuwing en uitstroom uit de maatschappelijke opvang (‘Omslag’).

Het tweede lid bepaalt dat een urgentieverklaring in aanvulling op het verlopen van geldigheidsduur ook vervalt zodra een woningzoekende niet meer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij was ingedeeld. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een persoon passende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem is geëindigd.

In het derde lid is geregeld dat burgemeester en wethouders kunnen besluiten de geldigheidsduur van een urgentieverklaring te verlengen en onder welke voorwaarden. Op grond van het vierde lid kan de geldigheid uiterlijk verlengd worden tot een jaar.

Artikel 2.6.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

Onder bepaalde omstandigheden kunnen urgentieverklaringen worden gewijzigd of ingetrokken. Het eerste lid van artikel 2.6.10 bevat de intrekkingsgronden en het tweede lid de wijzigingsgronden. De intrekkingsgronden zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekkingsgrond voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden. De wijzigingsgronden zijn facultatief geformuleerd: doet zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen.

Op grond van het eerste lid wordt een urgentieverklaring ingetrokken indien bij de aanvraag onjuiste of onvolledig gegevens zijn verstrekt, de aanvrager niet meer behoort tot een urgentiecategorie, zich een weigeringsgrond uit artikel 2.6.5 voordoet of als de urgentiehouder een passende woonruimte binnen het zoekprofiel heeft geweigerd. Onder weigeren van een passende woonruimte wordt ook verstaan het niet reageren op passend woningaanbod op WoningNet. Verder kan de urgentieverklaring kan ook worden ingetrokken als de urgentiehouder daar om vraagt.

In het tweede lid is bepaald dat een urgentieverklaring kan worden gewijzigd als onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt, als bij volledigheid anders zou zijn besloten of als de urgentiehouder tot een andere urgentiecategorie is gaan behoren.

Het derde lid stelt dat aan de geldigheid van een urgentieverklaring voorwaarden kunnen worden verbonden. Dergelijke voorwaarden kunnen worden gesteld op het gebied van inkomen en schulden, maatschappelijke zorg en begeleiding en dagbesteding. Het nalaten van uitvoering van die voorwaarden of weigeren van medewerking kan leiden tot intrekking van de urgentie.

Artikel 2.6.11 Hardheidsclausule

De in artikel 2.6.11 opgenomen hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om in bijzondere gevallen een urgentieverklaring te verlenen ondanks dat toepassing van de verordening zou leiden tot weigering.

Het eerste lid bevat de voorwaarden om in afwijking van de verordening een urgentieverklaring te verlenen. In de eerste plaats moet er sprake zijn van een schrijnende situatie en in de tweede plaats moet er sprake zijn van bijzondere omstandigheden die bij het vaststellen van de verordening niet zijn voorzien en gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.

Het tweede lid bevat een registratie en verantwoordingsverplichting voor burgemeester en wethouders ten aanzien van toepassing van de hardheidsclausule. Het doel hiervan is onder meer na te gaan of in bepaalde gevallen relatief vaak de hardheidsclausule wordt toegepast en of naar aanleiding daarvan de verordening aangepast dient te worden.

Artikel 2.6.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Artikel 2.6.12 bevat overgangsrecht voor urgentieverklaringen die verleend zijn voor de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2020. Hierdoor blijven urgentieverklaringen die voor 1 januari 2020 zijn verleend, na 1 januari 2020 in stand. De bepalingen over de geldigheidsduur blijven ongewijzigd van toepassing.

Afdeling II Verdeling van standplaatsen woonwagens

Paragraaf 7 Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 2.7.1 Werkingsgebied

Middels artikel 2.7.1 heeft de gemeente Amsterdam alle standplaatsen voor het plaatsen van een woonwagens aangewezen als woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning in de zin van artikel 7 van de Huisvestingswet verplicht is.

Artikel 2.7.2 Reikwijdte vergunningplicht

In artikel 2.7.2 is het gevolg van het aanwijzen van standplaatsen als woonruimte in de zin van artikel 7 van de Huisvestingswet volledigheidshalve opgenomen. Als gevolg van deze aanwijzing is een huisvestingsvergunning verplicht voor het in gebruik nemen (dit richt zich tot de bewoner) of geven (dit richt zich tot de verhuurder) van een standplaats voor een woonwagen in Amsterdam.

Artikel 2.7.3 Inschrijving register standplaatszoekenden

De gemeente Amsterdam houdt een register bij van personen die een standplaats voor een woonwagen zoeken. Artikel 2.7.3 bevat regels over dit register zoals de gegevens die een aanvrager dient te verstrekken om in het register opgenomen te kunnen worden en wanneer een inschrijving in het register wordt doorgehaald.

Artikel 2.7.4 Criteria voor vergunningverlening

Artikel 2.7.4 beschrijft criteria voor de huisvestingsvergunning voor een standplaats voor een woonwagen. Ten eerste wordt een huisvestingsvergunning alleen verleend indien een woningzoekende hier ingevolge de volgordebepaling in Nadere regel 5 als eerste voor in aanmerking komt. Daarnaast zijn een aantal algemene criteria van de huisvestingsvergunning in hoofdstuk 2 van de verordening van overeenkomstige toepassing. Om in aanmerking te komen dient er sprake te zijn van een meerderjarige huurder en dienen alle personen behorend tot het huishouden de Nederlandse nationaliteit dienen te bezitten of anderszins rechtmatig in Nederland te verblijven (artikel 2.2.1). Daarnaast zijn artikelen inzake in te dienen bescheiden (artikel 2.2.6), de beslistermijn (artikel 2.2.7) en gegevens die op de vergunning worden vermeld (artikel 2.2.8) van overeenkomstige toepassing. In artikel 2.2.8 is onder andere bepaald dat een huisvestingsvergunning binnen vier weken na verlening gebruikt moet worden. Tot slot bepaalt het derde lid dat ten hoogste één huisvestingsvergunning per huishouden wordt verstrekt.

Artikel 2.7.5 Intrekken vergunning

Een huisvestingsvergunning voor een standplaats voor een woonwagen kan op grond van dit artikel worden ingetrokken indien een vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven geen gebruik meer te willen maken van de vergunning, de vergunning niet binnen vier werken na verlening in gebruik heeft genomen of indien de vergunning op basis van onjuiste of onvolledige verstrekte gegevens is verleend en de vergunninghouder dit wist of redelijkerwijs kon vermoeden.

Artikel 2.7.6 Nadere regels volgordebepaling en toewijzing

Op grond van artikel 2.7.6 is Nadere regel 5 vastgesteld. Deze regeling bevat de volgordebepaling van kandidaten voor een standplaats voor een woonwagen.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen van de woonruimtevoorraad

Afdeling I Voorraadvergunningen

De Huisvestingsverordening bepaalt nader dat voor de volgende vier categorieën wijzigingen in de woonruimtevoorraad een vergunning vereist is op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet:

a. Onttrekken: woonruimte voor een ander doel dan bewoning gebruiken. Een (gedeelte van een) woning wordt bijvoorbeeld gesloopt, gebruikt als bedrijfsruimte of verhuurd aan toeristen.

b. Samenvoegen: meerdere woonruimtes worden samengevoegd.

c. Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld voor kamerverhuur.

d. 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. Onttrekking is aan de orde wanneer een woning voor een andere functie dan wonen wordt gebruikt. Bijvoorbeeld bij B&B-verhuur, vakantieverhuur, bedrijfsmatige activiteiten zoals verkoop in de woning of hennepteelt. Een omzettingsvergunning is nodig wanneer iemand een woning kamergewijs wil verhuren en kan gezien worden als kamerverhuurvergunning. Hieronder worden de afzonderlijke artikelen die betrekking hebben op de verschillende vergunning nader worden toegelicht.

Paragraaf 1 werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Dit artikel geeft aan welke woonruimte in het werkingsgebied valt van het derde Hoofdstuk Wijziging van de woningvoorraad. Op deze aangewezen voorraad kan de gemeente sturen. Er is bewust gekozen om geen prijsgrenzen op te nemen in de Huisvestingswet 2014 omdat woningmarkten verschillen per gemeente. Daarbij is het mogelijk om de prijsgrens voor de sturing op woonruimtevoorraad hoger te stellen dan de prijsgrens voor de woonruimteverdeling. Daarvan in deze verordening gebruik is gemaakt. Sturing door middel van voorraadbeleid is om meerdere redenen gewenst. Een uitgebreide onderbouwing van de noodzaak tot sturing in de woonruimtevoorraad is te vinden in het rapport “Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt 2019”. Conclusie uit het onderzoek is wederom dat de gehele woonruimtevoorraad, zowel koop- als huurwoningen, in de stadsregio Amsterdam schaars is en dat geheel Amsterdam als een schaarstegebied kan worden aangemerkt. De schaarste aan woonruimten blijkt zowel uit de wachttijden voor gereguleerde huurwoningen als uit de moeilijke (financiële) bereikbaarheid van woningen in de geliberaliseerde huursector en koopwoningen.

In het derde lid is bepaald voor welke handelingen waarbij de woonruimtevoorraad wijzigt een vergunningsplicht geldt. Het gaat daarbij om het onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen van woonruimten.

Voor sommige handelingen is geen voorraadvergunning vereist. Deze vormen zijn genoemd in artikel 3.1.2. en worden hieronder toegelicht. In alle andere gevallen is wel een vergunning nodig. De verschillende typen vergunningen zullen los worden toegelicht bij de betreffende artikelen.

Artikel 3.1.2 Uitzondering op de vergunningplicht

In dit artikel worden situaties genoemd waarvoor geen voorraadvergunning nodig is. Hier zijn per situatie regels aan verbonden. Die zullen per situatie worden toegelicht. Bijvoorbeeld de regels die gelden voor vakantieverhuur.

Onttrekken of samenvoegen voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte door eigenaar (eerste en tweede lid)

Artikel 21 van de Huisvestingswet bepaalt dat in twee situaties geen onttrekkingsvergunning nodig is. Het gaat om de gevallen waarbij een woonruimte aan de voorraad wordt onttrokken ten behoeve van gebruik als kantoor- of praktijkruimte en het samenvoegen van woonruimte met een andere woonruimte ten behoeve van bewoning of gebruik als kantoor- of praktijkruimte. In beide situaties moet het gaan om een eigenaar-bewoner van een koopwoning. Deze vrijstelling geldt niet voor huurwoningen.

Verder mag het gedeeltelijk gebruik van de woonruimte als kantoor of praktijkruimte er niet toe leiden dat de woonfunctie ondergeschikt wordt aan het andere gebruik. Er dient een begrenzing te worden gegeven aan het deel dat voor een ander doeleinde dan bewoning mag worden gebruikt, waarbij enerzijds de woonruimtevoorraad beschermd wordt en anderzijds onnodige belemmeringen voor eigenaren zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Hierbij is gekozen voor een maximum van 40% van de gebruiksoppervlakte dat als kantoor – of praktijkruimte mag worden gebruikt.

De vrijstelling van de vergunning heeft alleen betrekking op het gebruik als kantoor- of praktijkruimte. Een kantoorruimte is een ruimte die gebruikt wordt om administratieve werkzaamheden te verrichten. Onder praktijkruimte wordt verstaan een ruimte die dient voor de uitoefening van een vrij beroep dan wel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. Hierbij kan gedacht worden aan tandartsen, fysiotherapeuten, psychologen en doctoren.De kantoor- of praktijkruimte maakt een ondergeschikt deel uit van de woning. Het gebruik als kantoor- of praktijkruimte moet tevens in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

De vrijstelling van de vergunningplicht geldt ook wanneer een eigenaar bewoner zijn hoofdverblijf samenvoegt met een andere woonruimte waarvan hij eigenaar is. Het gaat hierbij om situaties waarbij twee of meer naast of boven elkaar gelegen zelfstandige woonruimten bouwkundig worden samengevoegd. Dit kan dus uitsluitend zonder vergunning indien één van de woonruimten voor én na de samenvoeging wordt bewoond door de eigenaar.

Van samenvoeging van woonruimten is sprake indien de tot stand gekomen woonruimtenzowel bouwkundig als één woonruimte kan worden aangemerkt en ook feitelijk als zodanig wordt gebruikt. De eigenaar dient na samenvoeging voor de nieuw tot stand gekomen woonruimte een nummerbeschikking aan te vragen en zorg te dragen voor de aanpassing in het Kadaster.

Tweede woonruimte (derde lid)

Voor het gebruik van woonruimte als tweede woning – een pied-à-terre-is onder voorwaarden geen vergunning vereist. Huurwoningen onder de liberalisatiegrens kunnen niet vergunningsvrij als tweede woningen worden gebruikt. Dit is vanwege de schaarste van deze woningen. Verder dient de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam te hebben en mag hij of zij maar één woning gebruiken als tweede woning. De achterliggende gedachte hiervan is dat sprake moet zijn van een zekere noodzaak om een tweede woning in Amsterdam aan te houden. Bijvoorbeeld in verband met werk. Een tweede woning mag daarnaast uitsluitend in gebruik zijn als een tweede verblijf en ook uitsluitend gedurende die periode zonder vergunning aan de woningvoorraad worden onttrokken. Wordt niet meer aan de voorwaarden voldaan, bijvoorbeeld door de woning voor korte of langere perioden te verhuren aan derden dan vervalt de vrijstelling en is sprake van ander gebruik dan bewoning, waarvoor een vergunning is vereist. Een voorbeeld hiervan is het al dan niet incidenteel verhuren van een tweede woning aan toeristen. In de definitie van tweede woning ligt evenwel besloten dat personen behorend tot het huishouden van de eigenaar of huurder van de tweede woning gebruik mogen maken. Dat sprake is van een huishouden dient in dit geval aangetoond te worden door een inschrijving in de BRP op eenzelfde adres.

Vakantieverhuur (vierde lid)

Vakantieverhuur is het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte. Bij vakantieverhuur wordt de gehele woning bij afwezigheid van de bewoner verhuurd aan toeristen. Bij B&B wordt juist tijdens aanwezigheid van de bewoner slechts een gedeelte van de woning verhuurd aan toeristen (maximaal 40%). B&B mag het hele jaar door, voor vakantieverhuur geldt een maximum aantal verhuurde nachten van dertig per kalenderjaar.. Toeristische verhuur is woningonttrekking. Door de woning of een kamer aan toeristen te verhuren is de woning of kamer namelijk niet meer permanent beschikbaar voor bewoning. De rechter heeft meermaals vastgesteld dat er bij toeristische verhuur sprake is van woningonttrekking is.[6] Ook het eenmaal voor een korte periode verhuren van woonruimte aan toeristen betreft woonruimteonttrekking. Door de verhuur van de woning aan toeristen is namelijk sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. De woning wordt door de verhuur aan toeristen gebruikt voor een ander doel dan voor bewoning. Voor woningonttrekking is in principe een vergunning nodig volgens de landelijke Huisvestingswet (artikel 21). Amsterdam heeft er echter voor gekozen om vakantieverhuur onder bepaalde voorwaarden zonder vergunning toe te staan. De voorwaarden waaronder vakantieverhuur wordt toegestaan zijn de volgende:

a. *de bewoner, die de woonruimte verhuurt, de betreffende woonruimte als hoofdverblijf heeft en op het adres van deze woonruimte ingeschreven staat in de*

Alleen de bewoner die staat ingeschreven en zijn hoofdverblijf heeft op het adres mag aan vakantieverhuur doen. Voor hoofdverblijf dient iemand minimaal 183 nachten in de afgelopen twaalf maanden op het adres te zijn verbleven en tevens heeft deze persoon het centrum van zijn of haar levensbelangen op dit adres

b. *vakantieverhuur maximaal dertig nachten per kalenderjaar plaatsvindt;*

Er mag 30 nachten per jaar worden verhuurd aan toeristen. Dit doet Amsterdam om de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid te beschermen.

c. *aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;*

Vanuit de leefbaarheid en de (brand)veiligheid mag aan maximaal vier personen onderdak worden verleend. Bij meer dan vier personen is de druk op de leefbaarheid groter en ook gelden er strengere brandveiligheidseisen. Amsterdam heeft er daarom voor gekozen om de uitzondering op de vergunningplicht alleen toe te staan tot een maximum van vier personen. Bij een verhuur aan vijf personen of meer is er sprake van een te ver gaande onttrekking met te grote gevolgen voor de leefbaarheid.

d. *geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie;*

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur voor mensen met een lager inkomen. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen worden verhuurd aan toeristen.

e. *de woonruimte niet is gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt; en,*

Daar waar de leefbaarheid en de samenstelling van de woningvoorraad dusdanig onder druk staat kan op basis van het vijfde lid van dit artikel een gebiedsverbod gelden voor vakantieverhuur. In dat geval is vakantieverhuur in het geheel niet toegestaan in dat gebied.

f. *de bewoner die verhuurt, elke keer voordat het gebruik ten behoeve van vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.*

Elke keer dat iemand zijn of haar woning verhuurt aan toeristen, moet dit vóóraf worden gemeld. Er vindt veel illegale verhuur plaats en voor Amsterdam is het voor een juiste handhaving essentieel om te weten waar toeristische verhuur plaatsvindt. Een meldplicht is daarom noodzakelijk.

Gebiedsverbod vakantieverhuur (vijfde lid)

Op grond van dit lid kan het college gebieden aanwijzen waar een verbod op vakantieverhuur geldt. De term gebied wordt hier taalkundig gebruikt. De aanwijzing kan op elk gebiedsniveau binnen de Amsterdamse gebiedsindeling worden uitgevoerd. Het college kan ook een bepaalde wijk of buurt aanwijzen als verbodsgebied. Er is gekozen om deze gebieden niet in de verordening op te nemen omdat de factoren op grond waarvan een verbod noodzakelijk is van tijd tot tijd kunnen verschillen.

Omzetting tot twee bewoners (zesde lid)

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, is er sprake van omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Hiervoor is conform de Huisvestingswet een omzettingsvergunning nodig. Voor bewoning voor drie of meer personen (niet zijnde een huishouden) geldt in Amsterdam een verplichte omzettingsvergunning (zie artikel 3.3.11. e.v.). Voor omzetting vanwege bewoning door twee personen geldt geen vergunningplicht. De gemeente Amsterdam wil twee vrienden die samenwonen namelijk niet anders behandelen dan een stel. Temeer ook omdat hierbij geen leefbaarheidseffecten optreden.

Inwoning (zevende lid en achtste lid)

Inwoning is 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 bestaat van te voren niet de intentie een woning te delen. Er is een duidelijk onderscheid tussen de aanvankelijke bewoner en de inwoner. Inwoning is onder voorwaarden uitgezonderd van deze vergunningplicht.

Om te borgen dat niet van begin af aan de intentie bestaat een woning te delen, is vereist dat een huishouden al minimaal twee jaar in dezelfde samenstelling op een woning ingeschreven staat 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 (achtste lid). 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. Daarnaast mag er maximaal één ander huishouden inwonen om een te grote druk op de leefbaarheid van de woonomgeving te voorkomen. Indien iemand meerdere huishoudens wil laten inwonen, dient een omzettingsvergunning aangevraagd te worden. Hier zijn voorwaarden aan verbonden die in een dergelijk geval de leefbaarheid borgen.

Kennelijke afbreuk (negende lid)

De wetgever en de gemeente hebben ervoor gekozen om niet in alle gevallen waarbij sprake is van (gedeeltelijk) onttrekken, samenvoegen en omzetten van woningen een vergunning te vragen. Misbruik maken van deze vrijstellingen is uiteraard niet toegestaan. Daarom is hier aangegeven dat in de gevallen waarbij bewust handelingen worden verricht teneinde de vergunningsplicht te ontduiken, kan worden opgetreden. Te denken valt aan het voor een korte periode inschrijven op een adres door de eigenaar, teneinde twee woningen samen te voegen om vervolgens de samengevoegde woning weer op de huurmarkt aan te bieden. Deze bepaling heeft een zelfstandige betekenis naast artikel 4.3.1 en 4.3.2 aangezien die artikelen betrekking hebben op handelen in strijd met een vergunning. Deze bepaling is daarentegen bedoeld om op te kunnen treden tegen oneigenlijk gebruik van een uitzondering op een vergunningplicht.

Uitzondering vergunningplicht bij bijzondere omstandigheden (tiende lid)

Met regelgeving is het moeilijk om alle bestaande en toekomstige situaties volledig te beschrijven en te voorspellen. Dit lid geeft de mogelijkheid aan het college om in het geval van bijzondere omstandigheden in individuele gevallen te bepalen dat er een uitzondering op de vergunningplicht geldt. Aan deze uitzondering kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 2 Algemene bepalingen voorraadvergunningen

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

Een aanvraag mag betrekking hebben op meerdere aangrenzende woonruimten, mits sprake is van een samenhang en de woonruimten aan elkaar grenzen. Een aanvraag moet afzonderlijk worden behandeld indien een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling in de weg staat. Alleen de eigenaar kan de vergunning aanvragen.

Artikel 3.2.2 Te verstrekken gegevens

De aanvrager moet bij een vergunningaanvraag onder meer adresgegevens en hoofdverblijf van eigenaar en bewoners aanleveren, alsmede de huurpunten volgens het Woningwaarderingsstelsel van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft. Ook moet de aanvrager de voorgenomen handeling motiveren. Voor B&B en kamerverhuur gelden aparte te verstrekken gegevens die bij de desbetreffende artikel specifiek worden toegelicht.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

Bij een aanvraag moeten verschillende bescheiden worden overgelegd. Het gaat onder andere om tekeningen waarmee burgemeester en wethouders inzicht krijgen in de situatie. In geval er sprake is van reële compensatie, wordt van de aanvrager een compensatievoorstel gevraagd. Ook kan informatie over eventueel verleende subsidies voor woningverbetering worden opgevraagd. Mocht dit voor de aanvraag noodzakelijk zijn, dan kunnen nadere gegevens of stukken worden gevraagd. Gekozen is om geen gegevens op te vragen die reeds bij de gemeente bekend zijn.

Artikel 3.2.4 Beslistermijn

De beslistermijn op de vergunningaanvraag is acht weken, met een mogelijke verlenging van zes weken.

Artikel 3.2.5 Beschikkingsvereisten

Dit artikel schrijft voor wat in een voorraadvergunning wordt opgenomen. Het moet duidelijk zijn om welke woonruimte(n) het gaat en er wordt standaard het voorschrift opgenomen dat nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, binnen één jaar van de vergunning gebruik moet worden gemaakt. Voor de omzettingsvergunning en de vergunning voor woningvorming geldt dat de vergunning binnen zes maanden in gebruik moet worden genomen (tweede lid). Voor de vergunning ten behoeve van een B&B geldt dat op de vergunning ook de naam van de exploitant(en) en de ruimte waar de gasten verblijven, moeten worden opgenomen.

Artikel 3.2.6 Overdracht voorraadvergunning

Dit artikel bepaalt dat bij overdracht van woonruimte(n) de nieuwe eigenaar ook de nieuwe vergunninghouder wordt van een afgegeven voorraadvergunning. De Huisvestingswet ontbeert een regeling hiervoor. Deze bepaling is daarmee toegevoegd om te voorkomen dat een reeds vergunde situatie door eigendomsoverdracht een onvergunde status krijgt. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer er kamerhuurders in een woning wonen waarvoor een omzettingsvergunning is afgegeven, en de eigenaar en tevens verhuurder de woning verkoopt aan een nieuwe eigenaar. Het vervallen van de vergunning is hier niet de bedoeling. Koop breekt immers geen huur en de nieuwe eigenaar en verhuurder zou daarmee anders in de problemen komen. Ook voor een onttrekkingsvergunning voor bijvoorbeeld een winkel geldt uiteraard dat wanneer de winkel gekocht wordt door een nieuwe eigenaar, het voor de hand ligt om de afgegeven onttrekkingsvergunning mee over gaat naar de nieuwe eigenaar. De Bibob-toets kan wel worden uitgevoerd bij deze nieuwe eigenaar en eventueel leiden tot het intrekken van de vergunning.

Paragraaf 3 Weigeringsgronden vergunningverlening

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

Dit artikel bevat de gronden waarop een voorraadvergunning of wordt geweigerd.

Bibob (eerste lid onder a)

Voor alle aanvragen van een voorraadvergunning geldt dat deze worden geweigerd als er sprake is van een situatie die valt onder de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Amsterdam indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest.

Niet voldaan aan voorwaarden (eerste lid onder b)

Voor alle voorraadvergunningen gelden specifieke voorwaarden die vooraf worden gesteld. Wanneer de aanvraag niet aan deze voorwaarden voldoet, wordt de vergunning geweigerd.

Legalisatie bestaande situatie met overlast (eerste lid onder c)

Voor elke aanvraag van een voorraadvergunning die ziet op een reeds bestaande onvergunde situatie die met de aanvraag beoogd wordt te legaliseren, geldt dat deze wordt geweigerd indien er reeds sprake is aantoonbare overlast.

Voorraadvergunningen zonder quotum (tweede lid en derde lid)

Voor voorraadvergunningen geldt dat er een onderscheid valt te maken tussen de voorraadvergunning waarvoor quota gelden, en de voorraadvergunningen waarvoor geen quota gelden. Voor de omzettingsvergunning voor kamerverhuur en voor de onttrekkingsvergunning voor B&B gelden quota. Deze vergunningen zullen conform deze quota worden verdeeld, mits ze uiteraard aan de voorwaarden voldoen en de aanvrager de Bibob-toets doorkomt en er geen sprake is van een bestaande situatie met overlast. Voor de overige voorraadvergunningen (zonder quota) geldt ingevolge dit tweede lid een individuele belangenafweging.

Het gaat hierbij om een belangenafweging tussen het belang van de aanvrager enerzijds en het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid anderzijds. Is het belang van de aanvrager even groot als, of groter dan, het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad, dan wordt de vergunning verleend. Is het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad groter, maar kan dit belang door het stellen van voorwaarden en voorschriften bij de vergunning voldoende worden gediend, dan wordt

de vergunning ook verleend. Is het waarborgen van het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad niet mogelijk door het stellen van voorwaarden of voorschriften, dan wordt de vergunning geweigerd. Bij de belangenafweging kan daarnaast leefbaarheid in een wijk, buurt of straat worden betrokken. Te denken valt aan gevaar voor overlast, te eenzijdige bewoning of teveel bedrijven in een woonomgeving.

Voorraadvergunningen met quotum

Voor de omzettingsvergunning voor kamerverhuur en voor de onttrekkingsvergunning voor B&B gelden quota per wijk. Deze vergunningen zullen conform deze quota worden verdeeld, mits ze uiteraard aan de specifieke voorwaarden voor deze vergunningen en de aanvrager de Bibob-toets doorkomt en er geen sprake is van een bestaande situatie met overlast. De wijkquota borgen een goede spreiding van deze gebruiksvormen over de wijken en voorkomen dat grote concentraties kunnen ontstaan, te meer nu de quota zijn verdeeld over 99 wijken. De wijkindeling is gebaseerd op de gebiedsindeling van Amsterdam. De relatief lage wijkquota zorgen ervoor dat de extra druk die van deze vorm van bewoning of gebruik van woonruimte uitgaat op het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal zijn. Naast de wijkquota zijn nog andere voorwaarden gesteld om in aanmerking te komen voor een vergunning.

Voor de voorraadvergunningen met quota geldt in afwijking van de overige voorraadvergunning dat er geen individuele belangenafweging gemaakt wordt. De belangenafweging is verdisconteerd in de quota. Voor heel Amsterdam geldt daarmee eenzelfde toetskader. In het verleden leidden individuele toetsen tot verschillend beleid tussen de verschillende stadsdelen. Daarnaast is door de rechter bepaald dat vergunningen met quota geen ruimte biedt voor een individuele belangenafweging naast de aan het beleid ten grondslag liggende belangenafweging op basis waarvan het quotum is vastgesteld.[7] Het is dus, naast beleidsmatig, ook juridisch niet mogelijk naast deze quota ook nog op individueel niveau een belangenafweging te laten plaatsvinden. In het vierde lid is volledigheidshalve opgenomen dat aanvragen die zien op een voorraadvergunning waarvoor een quotum geldt, worden geweigerd indien het quotum is bereikt of een aanmelding is uitgeloot.

Artikel 3.3.2 Intrekking vergunning

Dit artikel geeft de gronden waarop een voorraadvergunning kan worden ingetrokken. De vergunning kan worden ingetrokken indien deze niet binnen één jaar in gebruik wordt genomen. Daarnaast kan de vergunning worden ingetrokken als deze is verleend op basis van foutieve gegevens, als er sprake is van een Bibob-situatie (zie artikel 3.3.1) of als de vergunninghouder geen gebruik meer maakt van de vergunning. Hierbij kan gedacht worden aan de situatie dat een omgezette woning met studentenkamers weer aan een gezin wordt verhuurd, of wanneer iemand stopt met zijn B&B. Deze vergunninghouders kunnen kenbaar maken geen gebruik meer te maken van de vergunning. Tot slot kan de vergunning worden ingetrokken als niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften worden bij de artikelen over de specifieke vergunning nader toegelicht. Wanneer een verhuurder van kamers blijkt geen individuele huurcontracten met de kamerhuurders te zijn overeengekomen (één van de voorschriften bij de omzettingsvergunning), kan dat een reden zijn tot intrekking van de omzettingsvergunning. Zo geldt voor elke voorraadvergunning dat het niet voldoen aan de gestelde voorwaarden en voorschriften kan leiden tot intrekking van de verleende vergunning. Het tweede lid bepaalt dat wanneer een omzettings- of onttrekkingsvergunning is ingetrokken dat de woonruimte waarop deze vergunning betrekking had, weer als zelfstandige woonruimte in gebruik moet worden genomen. Voor afwijkend gebruik is dan opnieuw een vergunning vereist.

Artikel 3.3.3 Tijdelijke voorraadvergunning

De verordening biedt ook de mogelijkheid om een tijdelijke vergunning te verlenen voor die gevallen dat woonruimte tijdelijk een andere functie krijgt. Denk aan een situatie dat een woning wordt verbouwd maar wel tijdelijk kan worden gebruikt voor een andere functie. Voor vergunningen met een quotum, B&B en kamerverhuur, geldt een eigen tijdelijkheid. Dit wordt bij de specifieke artikelen toegelicht.

Artikel 3.3.4 Onttrekkingsvergunning voor sloop

Bij het verdwijnen van woningen door sloop is in alle gevallen een onttrekkingsvergunning nodig. Er kunnen situaties zijn waarbij sloop onvermijdelijk is of zelf gewenst is. Het kan zijn dat de staat van een gebouw dusdanig slecht is dat sloop de enige oplossing is. Daarnaast kan sprake zijn van plannen of afspraken in het kader van gebiedsgerichte aanpak om woningen te slopen, zodat hiervoor in de plaats meer woningen, woningen van betere kwaliteit of woningen waar in de buurt een groot tekort aan is, kunnen worden gerealiseerd. Het tweede lid bepaalt dat bij sloop reële compensatie kan worden geëist. Omdat er bij sloop een woonruimte wordt onttrokken aan de voorraad en de gehele woningvoorraad in Amsterdam schaars is, kan om de negatieve effecten van de onttrekking te compenseren gevraagd worden om reële compensatie. Er moet dan binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een woonruimte worden toegevoegd die wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte. Hiermee wordt de balans hersteld.

Het derde lid bevat de gronden waarop een onttrekkingsvergunning ten behoeve van sloop kan worden geweigerd. Een vergunning kan worden geweigerd indien:

a. *er geen bouwtechnische noodzaak tot sloop aanwezig is, onder meer blijkend uit de optie tot renovatie, tenzij deze renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht*

Soms kunnen bouwtechnische problemen worden opgelost door middel van renovatie in plaats van sloop. Dat is mede afhankelijk van de bouwtechnische staat en de transformatiemogelijkheden van het casco. Renovatie

kan in verschillende gradaties uitgevoerd worden; van een minimale opknapbeurt tot een ingrijpende technische en functionele herindeling. Bij gestapelde bouw is maatwerk per woning lastiger te realiseren omdat meer beslissingen collectief genomen moeten worden en verticale verbindingen vaak vastliggen. Sloopnieuwbouw kan alleen in beeld komen indien er problemen zijn met de fundering en het casco en daarmee de kosten van renovatie onevenredig hoog worden. Als er geen noodzaak is tot sloop kan er worden geweigerd.

b. *sloop voor het realiseren van een beleidsdoelstelling in het kader van gebiedsgerichte aanpak niet noodzakelijk is;*

Het realiseren van een beleidsdoelstelling die voortvloeit uit een gebiedsgerichte aanpak, passend binnen het kader van behoud en samenstelling van de voorraad en leefbaarheid, kan een reden zijn om woningen te slopen om zo ruimte vrij te maken voor nieuwbouw die beter voldoet aan beleidsdoelstellingen. Indien het realiseren van een beleidsdoelstelling in het kader van gebiedsgerichte aanpak ook kan worden bereikt door renovatie van woonruimten en sloop derhalve niet noodzakelijk is, kan er worden geweigerd.

c. *sloop schade oplevert met het oog op de sociale samenhang of identiteit van een gebied;*

Indien gebieden (vaak op buurtniveau) een sterke sociale samenhang vertonen, kan het wenselijk zijn om het bestaande sociale netwerk te behouden en heeft renovatie (met terugkeer van de bewoners) de voorkeur boven sloop. Bij de vergunningverlening voor sloop moet wordt gekeken in de vastgestelde beleidsdocumenten over het betreffende gebied, waarin is bepaald dat sociale structuur en of identiteit van een gebied behouden moet blijven of juist moet wijzigen.

d. *het gaat om een woonruimte met cultuurhistorische waarde, e. het gaat om een woonruimte dat is opgenomen in de Ordekaarten uit de Welstands-nota 'De Schoonheid van Amsterdam'; of, f. het gaat om een woonruimte waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingplan is opgenomen.*

Woonruimten hebben vaak meer betekenis dan alleen een plek om te wonen. De gebouwde omgeving is een afspiegeling van de maatschappij en de geschiedenis, het geeft karakter aan een buurt en haar bewonersidentiteit. Renovatie van bebouwing die een bijdrage levert aan de bestaande cultuurhistorische of architectonische identiteit en herkenbaarheid van een buurt verdient daarom de voorkeur boven sloop. Voor bewoners is dit een belangrijk element in de waardering voor hun buurt. Het draagt zo bij aan de leefbaarheid van een buurt.

Het voorgaande als bedoeld onder d, e en f, geldt in ieder geval voor:

- woningen met een monumentenstatus en woningen in beschermde stadsgezichten. Deze woningen zijn beschermd door de Erfgoedwet en of de Wet Ruimtelijke Ordening.
- woningen die zijn opgenomen in de Ordekaarten uit de Welstandsnota (De Schoonheid van Amsterdam). heeft de gemeente voor bijna alle gebieden Ordekaarten opgesteld waarin de cultuurhistorische waarde van alle woningen in een gebied is bepaald (beoordeeld op verschillende aspecten waaronder architectonisch en stedenbouwkundig). In de Welstandsnota is aangegeven welke gevolgen een orde heeft voor de mogelijkheid om te renoveren en of te slopen en onder welke voorwaarden. Maar ook panden die in de Ordekaarten minder hoog scoren, kunnen belangrijk zijn voor de leefbaarheid in een gebied.
- woningen waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingplan is opgenomen.
- woningen die volgens de publieke opinie een cultuurhistorische waarde hebben zonder officiële monumentenstatus of vastgelegde orde in een bestemmingsplan.

In het vierde lid wordt tot slot bepaald dat de bouwtechnische noodzaak dient te worden aangetoond. Ook een raming van renovatiekosten voor de eigenaar waaruit blijkt dat renovatie redelijkerwijs niet van hem of haar kan worden verwacht, moet worden aangeleverd.

Artikel 3.3.5 Quotumvoorwaarden onttrekkingsvergunning voor een Bed & Breakfast (B&B)

B&B is het tegen betaling in gebruik geven van een deel van een woonruimte aan anderen voor kort verblijf, doorgaans aan toeristen. De bewoner van de woning exploiteert de B&B en is aanwezig wanneer er gasten in de B&B verblijven. O.g.v. artikel 21, onderdeel a, van de Huisvestingswet is een onttrekkingsvergunning vereist wanneer een woonruimte anders dan ten behoeve van bewoning wordt gebruikt. Tot 2020 gold er een uitzondering voor deze vergunningplicht en kon met een eenmalige melding van de B&B volstaan worden. In de Huisvestingsverordening 2020 is in plaats van een meldingsplicht een vergunningplicht ingevoerd.

Er gelden wijkquota die zijn ingevoerd voor alle 99 wijken in Amsterdam. Per wijk is bepaald hoeveel B&B's er maximaal mogen zijn. Om te hoge concentratie in bepaalde delen van de stad te voorkomen 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 waren, geldt een quotum van 15
- In wijken waar op 31 december 2018 tussen de 15-100 B&B's waren, geldt een maximale groei van 10%; en,

- In wijken waar op 31 december 2018 meer dan 100 B&B's waren, is geen groei meer mogelijk.

Als randvoorwaarde geldt, ter 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. De hoogtes van de quota worden door burgemeester en wethouders bij nadere regel vastgesteld en kunnen worden aangepast op maatschappelijke ontwikkelingen. De gegeven berekening hierboven is dan ook gebaseerd op het peilmoment van 1 januari 2020.

De gemeente Amsterdam wil capaciteitsbeleid voeren ten aanzien van de B&B's om de Amsterdamse woonruimtevoorraad en de leefbaarheid in woonwijken te beschermen. Zonder capaciteitsbeleid blijft een ongelimiteerde groei van het aantal B&B's mogelijk en dit past niet in een schaarse woningmarkt. Door de quota per wijk vast te stellen wordt clustering van de B&B's in bepaalde delen van de stad voorkomen. Een hoge concentratie van het aantal B&B's is van invloed op de leefbaarheid in woonwijken. Hierbij kan worden gedacht aan overlast, drukte, afvalproblematiek en de lokale overheersing van toeristenwinkels binnen het winkelaanbod. B&B's mogen het hele jaar worden verhuurd waardoor buren het hele jaar door geconfronteerd kunnen worden met arriverende en vertrekkende gasten (rolkoffers) en overlast van toeristen in hun directe woonomgeving vanwege een ander dag-nachtritme. Met de wijkquota is dus ook nadrukkelijk een ruimtelijke sturing beoogd over de 99 wijken in Amsterdam en niet alleen de bescherming van de woningvoorraad over heel Amsterdam genomen. Met de quota is vanuit het oogpunt van bestaande rechten en rechtszekerheid echter ook rekening gehouden met de huidige hoeveelheid B&B's in de stad door bij het vaststellen van de quota rekening te houden met de hoeveelheid bestaande B&B's.

Omdat er quota gelden voor het aan het aantal af te geven vergunningen kunnen vergunningen schaars worden. Dat betekent dat er in een wijk meer mensen een B&B willen exploiteren dan dat er vergunningen beschikbaar zijn volgens het quotum. 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.

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 bereikt. 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 acht jaar. Dit wordt nader toegelicht bij artikel 3.3.7, onderdeel f.

Artikel 3.3.6 In te dienen bescheiden bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning voor B&B

Bij de aanvraag voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B dienen bescheiden te worden ingediend. Naast de naam van de eigenaar is dit de naam van exploitant, of exploitanten, en het adres van de exploitant(en) waarvoor de vergunning wordt aangevraagd. In geval dat de eigenaar zelf de exploitant is, komen de naam van de eigenaar en van de exploitant overeen. Wanneer sprake is van een huurder die de B&B exploiteert, wordt deze als exploitant op de vergunning opgenomen. Het is wel de eigenaar die de vergunning moet aanvragen. Artikel 23 van de Huisvestingswet schrijft dwingend voor dat de eigenaar van een woonruimte de vergunning moet aanvragen. Het is voor de gemeente daarnaast ook belangrijk om te weten of de eigenaar van de woonruimte instemt met het feit dat de huurder een B&B exploiteert in de gehuurde woning. Het aanvragen van de vergunning op naam van de eigenaar waarborgt dat de eigenaar akkoord is met de exploitatie van een B&B door de huurder. Er kan sprake zijn van meer exploitanten als deze tot hetzelfde huishouden behoren. Een stelletje of gezin kan dus gezamenlijk de B&B exploiteren en gezamenlijk op de vergunning worden opgenomen als zijnde exploitanten. Dit geldt wel alleen voor exploitanten die tot hetzelfde huishouden behoren.

Tot slot dient een plattegrond van de gehele woning te worden aangeleverd waarbij aangegeven is op welke ruimte de aanvraag betrekking heeft (de ruimte in de woning waar de gasten verblijven).

Artikel 3.3.7 Voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor B&B

Het eerste lid van dit artikel bevat de voorwaarden voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B, het tweede lid de voorschriften. In aanvulling op de in artikel 3.3.5 genoemde quotumvoorwaarden, gelden de volgende voorwaarden:

a. *de exploitant(en) van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft (of hebben) de woonruimte als hoofdverblijf en staat (of staan) in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte ingeschreven;*

De exploitant(en) dient (of dienen) te staan ingeschreven op het adres van de B&B en aldaar hoofdverblijf te hebben. Voor hoofdverblijf dient iemand minimaal 183 nachten in de afgelopen twaalf maanden op het adres te zijn verbleven en tevens heeft deze persoon het centrum van zijn of haar levensbelangen op dit adres

b. *de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;*

Om te voorkomen dat een te groot aantal vierkante meters voor toeristische verhuur wordt gebruikt in plaats van voor bewoning gelden er maximale oppervlakte-eisen voor B&B's. De exacte oppervlakte-eisen zijn apart vastgesteld door burgemeester en wethouders. Voor de ruimte die geldt als B&B geldt dat de vierkante meters van de ruimten die exclusief aan de toerist(en) ter beschikking worden gesteld volledig meetellen en de vierkante meters van de gemeenschappelijke ruimten, die worden gedeeld door de bewoner met de toerist(en), voor de helft meetellen.

Peilmoment 2020: 40% van de woning mag maximaal worden verhuurd met een absoluut maximum van 61 vierkante meter, ongeacht de grootte van de woning.

c. *de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten*

Een B&B mag beschikken over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten. Bij de vergunningsaanvraag dient een plattegrond te worden verstrekt waarop is aangegeven waar in de woning de gasten verblijven.

d. *de B&B-woonruimte die ten behoeve van B&B wordt onttrokken is een deel van een zelfstandige woonruimte;*

Een B&B mag alleen worden gehouden in een deel van een zelfstandige woonruimte. 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 omdat anders een zelfstandige woonruimte die bewoond kan woorden door een huishouden wordt onttrokken.

e. *de woonruimte die wordt onttrokken is niet in eigendom van een woningcorporatie;*

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur voor mensen met een lager inkomen. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen tegen betaling worden verhuurd aan toeristen.

f. *de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar;*

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 bereikt. 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 acht jaar.

g. *de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden ;*

De B&B-vergunning is zowel exploitant- als woonruimtegebonden. De vergunning geldt specifiek voor de vergunninghouder en voor een specifieke ruimte. Wanneer de exploitant 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.

h. *meer dan één exploitant kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren; en,*

Er kan sprake zijn van meer exploitanten als deze tot hetzelfde huishouden behoren. Een stelletje of gezin kan dus gezamenlijk een B&B exploiteren en gezamenlijk op de vergunning worden opgenomen als zijnde exploitanten. Dit geldt wel alleen voor exploitanten die tot hetzelfde huishouden behoren. Dat betekent twee personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

i. *ten aanzien van de exploitant(en) is in de afgelopen vijf jaar geen B&B-vergunning ingetrokken vanwege een recidive, het tweemaal schenden van de voorwaarden binnen drie jaar, als bedoeld in tabel 4 onder bijlage 3.*

In de boetetabel is opgenomen dat, wanneer er binnen drie jaar tweemaal een overtreding heeft plaatsgevonden vanwege het schenden van de voorwaarden, naast een tweede boete ook de vergunning wordt ingetrokken. In dat geval wordt er voor een periode van vijf jaar geen vergunning meer verleend voor de specifieke exploitant(en).

Het tweede lid bevat de volgende voorschriften die worden voorgeschreven in het geval van een B&B:

a. *de exploitant(en) waar de aanvraag betrekking op heeft, exploiteert (of exploiteren) de B&B zelf en houdt (of houden) nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;*

B&B verschilt van vakantieverhuur in de zin dat de bewoner juist niet met vakantie maar in de woning aanwezig is tijdens de verhuur. Daarbij hoort dat de bewoner in ieder geval nachtverblijf houdt in de woning wanneer hij deze deels aan gasten verhuurt. De bewoner 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 nachten zoals bij vakantieverhuur het geval is.

b. *in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;*

Per nacht mag aan maximaal vier gasten logies worden verleend. Kinderen en baby’s zijn ook gasten en tellen mee. Het maximum aantal van vier is naast de leefbaarheid ook mede gestoeld op brandveiligheid. Het is daarom ook belangrijk kinderen en baby’s mee te tellen. Dit zijn juist extra kwetsbare personen in het geval van brand.

c. *de woonruimte wordt in de periode dat de vergunning geldig is niet aangeboden voor vakantieverhuur;*

Een woning waar een B&B-vergunning op rust mag in het geheel niet worden aangeboden voor vakantieverhuur. De figuren van toeristische verhuur moeten goed van elkaar worden gescheiden en bij twee verschillende onttrekkingen

binnen één woonruimte komt de woonfunctie van de woonruimte te veel onder druk te staan. Een woning waar permanent één woonruimte van wordt onttrokken ten behoeve van een B&B leent zich, naast deze B&B, niet om daarnaast ook nog maximaal dertig per jaar volledig te worden onttrokken aan de woningvoorraad voor toeristische verhuur. De mate van onttrekking is in de verordening immers per onderdeel (B&B of vakantieverhuur) gemaximeerd met het oog op het behoud van de woonfunctie en de bescherming van de leefbaarheid. Het combineren van twee maxima (betreffende oppervlakte, respectievelijk verhuurtermijn) zou betekenen dat feitelijk van meer onttrekking sprake is dan per onderdeel afzonderlijk is toegestaan. Dat ondergraaft de doelstelling van het beleid.

d. *de B&B wordt gehouden in een deel van een zelfstandige woonruimte; en,*

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. Dit voorschrift beschermt de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit is zowel een voorwaarde die voor vergunningverlening wordt getoetst alsmede een gedraging (voorschrift) die gedurende de vergunningstermijn getoetst wordt.

e. *er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op.*

Een B&B mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken in de buurt. Deze overlast moet wel aantoonbaar zijn op basis van objectieve feiten en omstandigheden en men moet er eerst zelf proberen uit te komen. Wanneer de B&B als overlastveroorzaker is gewezen op de overlast en dit niet heeft geleid tot een oplossing kan er sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het leefmilieu en kan er vanwege schending van dit voorschrift worden beboet of kan de vergunning worden ingetrokken.

Artikel 3.3.8 Overgangsrecht B&B

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 zes jaar. Om in aanmerking te komen voor het overgangsrecht dient de B&B zich wel aan te melden voor de mogelijke loting in de wijk. De B&B's van voor 2019 zijn in twee groepen te verdelen.

1. *In de wijken waar op basis van artikel 3.3.5, tweede lid, is geloot, geldt voor B&B-houders die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld, en bij deze loting zijn uitgeloot, dat zij nog zes jaar de B&B mogen exploiteren op basis van de tot 2020 geldende voorwaarden.*

B&B's die worden uitgeloot krijgen zes jaar overgangsrecht. Hiermee kunnen zij zich voorbereiden op de verandering.

2. *In aanvulling op het eerste lid, geldt voor B&B-houders die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld en onder de voorwaarde dat zij een vergunning hebben als bedoeld in artikel 3.3.7 dat zij nog zes jaar de B&B mogen exploiteren onder de tot 2020 geldende voorwaarden.*

B&B's die wel worden ingeloot, of zonder loting gewoon een vergunning krijgen omdat een wijkquotum wordt bereikt, hebben overgangsrecht ten aanzien van hun oude rechten. Te denken valt aan een B&B die op basis van de tot 2020 geldende voorwaarden een B&B had van 80 vierkante meter, dat in het nieuwe stelsel moet worden teruggebracht tot 61 vierkante meter. Dat hoeft dan pas na zes jaar te geschieden.

Artikel 3.3.9 Onttrekkingsvergunning voor ander gebruik (niet zijnde B&B)

In Amsterdam is in alle categorieën van de woningvoorraad sprake van schaarste. Daarom wordt in principe geen vergunning verleend voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte ten behoeve van een niet-woonfunctie. Het belang van het behoud van de woningvoorraad wordt groter geacht dan het belang van de aanvrager van een vergunning voor onttrekken ten behoeve van een niet-woonfunctie. Een vergunning voor het onttrekken van een woning ten behoeve van een niet-woonfunctie wordt daarom alleen verleend indien wordt voldaan aan één van de onderstaande voorwaarden:

- De woning wordt onttrokken ten behoeve van een maatschappelijke functie (welzijn, zorg, en sociaal culturele functies die een meerwaarde hebben voor de buurt en de leefbaarheid en onderdeel uitmaken van, of passen in plannen ter versterking van de maatschappelijke dienstverlening in de buurt).

- De woning wordt onttrokken ten behoeve van een functie die versterking biedt aan de economische structuur van de buurt. Hiervan is sprake als er ruimte wordt geboden aan kleinschalige bedrijvigheid met als doel wonen en werken te mengen, of de economische diversiteit van een wijk te vergoten.

Omdat er bij onttrekking een woonruimte wordt onttrokken aan de voorraad en de gehele woningvoorraad in Amsterdam schaars is, kan om de negatieve effecten van de onttrekking te compenseren gevraagd worden om reële compensatie. Er moet dan binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een woonruimte worden toegevoegd die wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte. Hiermee wordt de balans hersteld. Dit is in het tweede lid bepaald.

Artikel 3.3.10 Vergunning voor samenvoegen

Bij samenvoegen van woonruimte wordt onderscheid gemaakt tussen het samenvoegen van zelfstandige woonruimte en het samenvoegen van onzelfstandige woonruimte. Een vergunning is niet vereist als een eigenaar-bewoner een aangrenzende woning wil samenvoegen voor eigen bewoning, of voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte aan huis. Voorwaarde is dat minimaal 60% van de samengevoegde woningen wordt gebruikt voor bewoning. Deze figuur is beschreven onder de toelichting van artikel 3.1.2 in uitzondering op de vergunningplicht onder het tweede lid.

Het samenvoegen van zelfstandige woningen leidt tot het verdwijnen van zelfstandige woonruimten. In het belang van het behoud van de woningvoorraad vindt de gemeente dit niet wenselijk. Het belang van de woningvoorraad weegt in principe zwaarder dan het belang van de aanvrager van een vergunning ten behoeve van samenvoegen. In een enkel geval kan het belang van de woningvoorraad echter worden gediend door het stellen van voorwaarden. Een vergunning voor samenvoegen kan worden verleend als wordt voldaan aan één of meerdere van de onderstaande voorwaarden en voorschriften worden verbonden:

- Omdat er na samenvoeging een woonruimte minder is en de gehele woningvoorraad in Amsterdam schaars is, kan om de negatieve effecten van de onttrekking te compenseren gevraagd worden om reële compensatie. Er moet dan binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een woonruimte worden toegevoegd die wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is aan de verdwenen woonruimte die is opgegaan in de samenvoeging. Hiermee wordt de balans hersteld

- Er kan worden bepaald dat de samengevoegde zelfstandige woning, wanneer één van de samen te voegen woonruimten 200 of minder punten heeft, gedurende een bepaalde termijn wordt verhuurd aan een huishouden met een inkomen tot € 44.360.

- Er kan worden vereist dat de samengevoegde zelfstandige woonruimte een puntenwaarde van ten hoogste 200 heeft, en alle samen te voegen woningen een puntenwaarde hebben tussen de liberalisatiegrens en 200 huurpunten.

- Een reden om een vergunning voor samenvoeging te verlenen kan zijn dat er sprake is van een situatie waarbij een huishouden dat te krap woont, na samenvoeging wel over voldoende woonruimte beschikt.

Artikel 3.3.11 Quotumvoorwaarden omzettingsvergunning

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 en er is in beginsel sprake van omzetting in meerdere onzelfstandige woonruimten. Woningdelen komt in twee vormen voor: als kamerverhuur en bij inwoning. Inwoning is toegelicht onder artikel 3.1.2, zevende lid. 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 totale) huur voor het gebruik van een kamer en voorzieningen (woonkamer, keuken en badkamer) worden gedeeld. Op grond van de Huisvestingswet is een vergunning vereist als een zelfstandige woonruimte wordt omgezet naar meerdere onzelfstandige woonruimten.

Tot 2020 gold alleen een maximum voor het aantal omzettingen in vijf of meer kamers. Vanwege de enorme toename aan kamerverhuur geldt er nu voor alle omzettingen een quotum per wijk. Hiermee wordt een overmaat aan verkamering voorkomen en dat zorgt ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor reguliere bewoning. Een quotum op wijkniveau beschermt aldus de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het quotum op wijkniveau is gebaseerd op vijf procent van het totaal aantal woningen in een wijk met een oppervlakte van minimaal 60 vierkante meter. Dit zijn over het algemeen de woningen die door meer dan twee volwassenen (al dan niet met kinderen) bewoond (kunnen) worden. De hoogtes van de quota per wijk worden door burgemeester en wethouders in nadere regels vastgesteld zodat zij kunnen worden aangepast op maatschappelijke ontwikkelingen.

Naast dit wijkquotum geldt er een quotum per pand. Het quotum op pandniveau 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 pand. 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 procent van de woningen in een pand, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen, kan bestaan uit omgezette woonruimte.

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

Met beide quota (pand- en wijk) als met het maximum aantal kamers per om te zetten zelfstandige woonruimte en met de eis dat een kamer niet door meer dan één volwassene mag worden bewoond is ruimtelijke sturing beoogd. Deze voorwaarden vormen een nadere borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verkeer en Openbare ruimte heeft daarenboven beoordeeld dat bij deze regeling geen sprake zal zijn van zodanige toename van de parkeerdruk of behoefte aan fietsparkeerplekken dat dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar zou zijn. In 3.3.13 wordt nader ingegaan op de specifieke voorwaarden en voorschriften bij omzetting.

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 en is daarom het meest eerlijk ten aanzien van de gegadigden.

Artikel 3.3.12 In te dienen bescheiden bij de aanvraag van een omzettingsvergunning

In dit artikel zijn de in te dienen bescheiden opgenomen voor het aanvragen van een omzettingsvergunning. Dit is naast naam en adres ook een plattegrond van de gehele woning waarop is aangegeven welke ruimtes worden omgezet in onzelfstandige woonruimten en waarbij de gemeenschappelijke verblijfsruimte(n) is aangegeven.

Artikel 3.3.13 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning

Het eerste lid van dit artikel bevat de voorwaarden die gelden voor een omzettingsvergunning. Het tweede lid bevat de voorschriften die bij de vergunning worden gesteld. In aanvulling op de in artikel 3.3.11 geldende quotumvoorwaarden, gelden de volgende voorwaarden:

a. *de gehele woning bevat een gezamenlijke verblijfsruimte van elf vierkante meter;*

De verblijfsruimte dient een minimale oppervlakte van elf vierkante meter te hebben en een minimale breedte van drie meter. Amsterdam wil hiermee voorkomen dat woningen volledig worden opgeknipt in kamers zonder dat er gezamenlijke leefruimte is voor de bewoners.

b. *vanaf vier kamers of meer moet er worden voldaan aan de geluidseisen;*

Omdat kamerverhuur impact heeft op de directe leefomgeving moet worden voldaan aan geluidseisen. Hiermee wordt bij bewoning door meerdere personen een negatief effect op de leefbaarheid in de omliggende woningen voorkomen. Vroeger golden ook eisen voor geluidsisolatie bij drie kamers. Die zijn komen te 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 geluidseisen zijn opgenomen in Nadere regel 6 Voorraadvergunningen.

c. *er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;*

Er kan pas van de verhuurder verlangd worden dat hij of zij de geluidseisen realiseert en huurders gaat zoeken als hij of de omzettingsvergunning heeft verkregen. Binnen zes maanden na de vergunningverlening moet er sprake zijn van ingebruikname en moet zijn voldaan aan de geluidseisen. Dit moet worden gemeld bij de gemeente. Gezien de schaarse woningvoorraad en de daarmee gepaard gaande schaarste van de omzettingsvergunning, is tijdige ingebruikname noodzakelijk.

d. *er is geen sprake van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid; en,*

In beginsel mag een zelfstandige woonruimte worden omgezet tot aan een maximum van zes onzelfstandige woonruimten (slaapkamers). De beperking tot en met 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. Er is slechts bij hoge uitzondering omzetting naar meer dan zes kamers toegestaan indien een woning hiervoor geschikt is en de aanvrager kan motiveren dat er sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid.

e. *het betreft geen zelfstandige woonruimte die vanaf 1 januari 2020 is gevormd als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d.*

Woonruimten die zijn gevormd zijn kleiner dan de voorheen bestaande enkele woonruimte. Als deze gevormde woonruimten na de vorming ook nog worden omgezet is er sprake van een extra mutatie waar nog kleinere (onzelfstandige) woonruimten worden gecreëerd. Gezien de situatie dat grote woningen middels omzetting, vorming en splitsing in Amsterdam steeds meer verdwijnen, is de combinatie van omzetting na een vorming niet wenselijk. In deze gevormde, woonruimten is in het belang van de bescherming van de woonruimtevoorraad omzetting daarom niet toegestaan.

In het tweede lid worden de volgende voorschriften voorgeschreven:

a. *elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één volwassene bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract tussen eigenaar en huurder;*

Tot 2020 gold dat een kamer bewoond kan worden door maximaal één huishouden. Dat kan een alleenstaande zijn, een stel met kind(eren) of twee partners die een gemeenschappelijke duurzame huishouding voeren. Dat betekende dat de kamers in een woning bij kamergewijze bewoning door meerdere personen konden worden bewoond. Dit kon leiden tot een intensieve bewoning met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Er is daarom bepaald dat een kamer maximaal door één volwassene kan worden bewoond. Dit voorkomt dat in woningen overbewoning plaatsvindt

en daarmee een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid. Hierop bestaat een uitzondering voor wettelijke medehuurders. Dit is het geval bij een huwelijk of een geregistreerd partnerschap. In dat geval kan de onzelfstandige woonruimte mede bewoond worden door een tweede volwassene, zijnde de echtgenoot of geregistreerde partner. Dit is omdat het Burgerlijk Wetboek dwingend voorschrijft dat een iemand medehuurder wordt bij een huwelijk of geregistreerd partnerschap. Daarnaast wordt er gesproken van een volwassene om te voorkomen dat bij de geboorte van een kind of het wegens omstandigheden moeten wonen van een kind bij de kamerbewonende ouder, direct sprake is van overtreding van de regels.

Voor 2020 bepaalde de verordening niets over het type huurcontract van kamerhuurders. Dit leidde ertoe dat bij kamerverhuur vaak een gezamenlijk huurcontract werd afgesloten waarbij elke huurder hoofdelijk aansprakelijk is voor de totale huur. Een andere variant was dat er één of twee hoofdhuurders op het huurcontract staan en de rest als onderhuurder woont. De onderhuurder geniet in dat geval verminderde huurbescherming. In de gevallen waarin wordt gehuurd met een huurcontract voor de gehele woning, geldt het puntenstelsel voor hele woningen. Dit betekende dat in bijna alle gevallen een vrije sector huur kon worden gevraagd.

Door de verplichting van een individueel huurcontract per bewoner 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 voor een gehele 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.

b. *er is na ingebruikname van de vergunning geen sprake van een aaneengesloten periode van drie maanden waarin twee of minder bewoners staan ingeschreven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen; en,*

De vergunning kan worden ingetrokken 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 is. Dit is wenselijk gezien de mogelijke schaarste vanwege de quota. De verhuurder krijgt een bericht wanneer er op de door hem verhuurde woning twee of minder inschrijvingen staan. Vanaf dat moment krijgt de verhuurder drie maanden de tijd om deze situatie te herstellen. Het kan mogelijk voorkomen dat er wel drie of meer bewoners een kamer huren, en er feitelijk dus wel sprake is van omzetting, maar dat buiten de schuld van de verhuurder een huurder zich is vergeten in te schrijven. De hersteltermijn van drie maanden biedt de verhuurder de gelegenheid om dit te herstellen. De omgezette woning dient bij het intrekken van de vergunning als gevolg van deze voorwaarde weer als zelfstandige woonruimte voor één huishouden in gebruik te worden genomen, of er dient opnieuw een vergunning te worden aangevraagd voor ander gebruik of een andere wijziging in de woonruimtevoorraad.

c. *er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op.*

De kamerbewoning mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken in de buurt. Deze overlast moet wel aantoonbaar zijn op basis van objectieve feiten en omstandigheden en men moet het eerst zelf proberen op te lossen. Wanneer de kamerbewoners als overlastveroorzakers zijn gewezen op de overlast en dit niet heeft geleid tot een oplossing kan er sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het leefmilieu en kan vanwege schending van dit voorschrift worden beboet of kan de vergunning worden ingetrokken.

Artikel 3.3.14 overgangsrecht omzetting

De vóór 2020 afgegeven vergunningen blijven gelden met inbegrip van daaraan toen verbonden voorwaarden en voorschriften. Voor vergunningen die voor 2020 zijn aangevraagd maar pas na 1 januari 2020 worden of zijn verleend, gelden de in 2019 geldende voorwaarden op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

De afgegeven vergunningen van voor 2020 kunnen worden ingetrokken op het moment dat er een aaneengesloten periode van drie maanden twee of minder bewoners staan ingeschreven in de Basisregistratie personen op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De verhuurder krijgt een bericht wanneer er op de door hem verhuurde woning twee of minder inschrijvingen staan. Vanaf dat moment krijgt de verhuurder drie maanden te tijd om deze situatie te herstellen. Het kan mogelijk voorkomen dat er wel drie of meer bewoners een kamer huren, en er feitelijk dus wel sprake is van omzetting, maar dat buiten de schuld van de verhuurder een huurder zich is vergeten in te schrijven. De hersteltermijn van drie maanden biedt de verhuurder de gelegenheid om dit te herstellen. De omgezette woning wordt bij het vervallen van de vergunning weer een zelfstandige woonruimte voor één huishouden.

Artikel 3.3.15 Vergunning woningvorming

Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere woonruimten. Op grond van de Huisvestingswet artikel 21, onderdeel d, is hier een vergunning voor verplicht. Bij woningvorming wordt doorgaans grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd tot kleinere woonruimten voor kleinere huishoudens. Omdat grotere woonruimte in Amsterdam schaars is, wordt sturing hierop noodzakelijk geacht. Door woningvorming ontstaat ook een intensievere vorm van bewoning, daarom worden bij de afgifte van de vergunning de effecten op de leefbaarheid meegewogen conform de weigeringsgronden uit artikel 3.3.1, tweede lid, onder b.

Hiernaast zijn de volgende voorwaarden verbonden aan de vergunning voor woningvorming:

a. *woningvormen wordt beperkt tot het verbouwen van een zelfstandige woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimten en de gevormde zelfstandige woonruimten hebben een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlak van ten minste achttien vierkante meter.*

Om overlap tussen woningvormen en omzetten (kamerverhuur) te voorkomen is expliciet gemaakt dat woningvormen alleen is toegestaan voor het verbouwen tot zelfstandige woonruimten. Als er onzelfstandige woonruimten (kamers) worden gecreëerd is sprake van omzetting. Daarnaast dient een gevormde woonruimte een minimaal gebruiksoppervlak hebben van achttien vierkante meter. Achttien vierkante meter acht Amsterdam een absoluut minimum om leefbaar te kunnen wonen en van een functionele zelfstandige woonruimte te kunnen spreken.

b. *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 regel 6 Voorraadvergunningen.

c. *er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;*

Er kan pas van de aanvrager verlangd worden dat hij de geluidseisen realiseert en bewoners zoekt als hij of zij de vergunning voor woningvorming heeft verkregen. Binnen zes maanden na de vergunningverlening moet er sprake zijn van ingebruikname en moet dit worden gemeld bij de gemeente. Gezien de schaarse woningvoorraad is tijdige ingebruikname noodzakelijk.

d. *woningvorming tot woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wetshouders in nadere regels aangewezen stadsdelen.*

Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan als het aandeel woningen dat kleiner is dan veertig vierkante meter in het desbetreffende stadsdeel hoger is dan het aandeel in de gemeente Amsterdam. Dit is om te voorkomen dat er te veel kleine woningen ontstaan. Het is voor de gemeente belangrijk dat er per stadsdeel een gevarieerde woonruimtevoorraad beschikbaar blijft. Grote woningen zijn bijvoorbeeld nodig voor grote gezinnen. Wanneer te veel kleine woningen gevormd worden, zijn er te weinig grote woningen beschikbaar en kunnen gezinnen wegtrekken uit de stad.

Op basis van de laatst beschikbare cijfers 2019 is het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter niet toegestaan in de stadsdelen Oost, Centrum en Zuidoost.

Afdeling II Splitsing in appartementsrechten

In Amsterdam gelden regels voor het splitsen van een recht op een gebouw, dat woonruimten bevat, in verschillende appartementsrechten. Het Amsterdamse splitsingsbeleid is in regelgeving vastgelegd in de Huisvestingsverordening en de bijbehorende Nadere regels 7 Splitsen in appartementsrechten.

Sinds 2003 heeft de gemeenteraad in regelgeving een kader vastgesteld waarbinnen in Amsterdam gebouwen van particuliere eigenaren, niet zijnde woningcorporaties, gesplitst mogen worden in verschillende appartementsrechten. Voor het splitsen en verkopen van huurwoningen door woningcorporaties (toegelaten instellingen) worden andere afspraken gemaakt.

Een gebouw kan bestaan uit meerdere woningen en/of bedrijfsruimte(n). Als de eigenaar deze woningen of bedrijfsruimten afzonderlijk wil verkopen, moet het recht op het gebouw (juridisch) gesplitst worden. Door splitsing in appartementsrechten krijgen de appartementen van het gebouw een eigen kadastraal registratienummer. De regels in de verordening hebben betrekking op de situatie dat er woningen bij splitsing zijn betrokken en door splitsing in appartementsrechten individueel overdraagbare woningen ontstaan.

Juridisch kader

De wetgever hanteert in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, artikel 106) als uitgangspunt dat het splitsen in appartementsrechten in Nederland in principe vrij is, maar biedt gemeenten in artikel 22 van de Huisvestingswet de mogelijkheid om het splitsen te reguleren als het gebouwen met woonruimte treft. Voor het splitsen in appartementsrechten gelden op basis van artikel 22 van de Huisvestingswet regels in Amsterdam en kan een splitsingsvergunning noodzakelijk zijn.

Als het gebouw op grond staat die door de gemeente in erfpacht is uitgegeven, moet ook de erfpacht worden gesplitst. Het beleid voor het splitsen in appartementsrechten is niet van toepassing op het splitsen van erfpacht. Daarvoor is privaatrechtelijke toestemming nodig.

Doelstellingen

Met het reguleren van het splitsen in appartementsrechten worden meer differentiatie in de woonruimtevoorraad met behoud van woningen met een huur beneden de liberalisatiegrens en een bouwtechnische kwaliteitsslag beoogd:

Meer differentiatie in de woonruimtevoorraad en behoud voldoende huurvoorraad met een huur onder de liberalisatiegrens.

De gemeente Amsterdam wil, evenwichtig verspreid over de stad, een voldoende voorraad van goedkope huurwoningen in Amsterdam behouden. Een toename van woningen leidt tot een groter aanbod op de woningmarkt. Het splitsingsbeleid kan gebiedsgericht worden ingezet om te zorgen voor een gevarieerd aanbod en een voldoende groot aandeel huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens per gebied (artikel 3.6.4).

Bouwtechnische kwaliteitsslag

Om een splitsingsvergunning te kunnen krijgen moet het gebouw in bouwkundig goede staat zijn. Het gebouw moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw plus enkele aanvullende kwaliteitseisen: de zogenoemde “basiskwaliteit-plus”.

Paragraaf 4 Werkingsgebied

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

Niet voor alle gebouwen binnen de gemeente Amsterdam is een vergunning voor het splitsen van gebouwen in appartementsrechten vereist. Het splitsingsbeleid is alleen van toepassing op de gebouwen die tot stand zijn gekomen vóór 1 januari 1940 en gelegen zijn binnen het gebied zoals beschreven in artikel 3.4.1 van de Huisvestingsverordening. Voor juridische splitsing van deze of delen van deze gebouwen in appartementsrechten is een vergunning nodig.

Artikel 3.4.2 Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel bepaalt dat het verboden is om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw met woonruimte, die onder de aangewezen categorieën van artikel 3.1.1, onderdelen a tot en met c, valt, te splitsen in appartementsrechten. Artikel 3.1.1, onderdelen a tot en met c, van de verordening zien op zelfstandige woonruimte.

Ingevolge het derde lid is het splitsingsbeleid is tevens van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon (art. 22, tweede lid, van de Huisvestingswet).

Op deze hoofdregel dat een splitsingsvergunning verplicht is zijn in het vierde lid een zestal uitzonderingen gemaakt:

a. ingrijpende renovatie:

In het geval gebouwen met woningen ingrijpend zijn gerenoveerd, is voor splitsing in appartementsrechten geen vergunning nodig. Deze gebouwen zijn uitgezonderd indien de renovatie van het gebouw zo goed gedaan is dat het is te vergelijken met nieuwbouw en het naar oordeel van burgemeester en wethouders al aan de kwaliteitseisen voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning voldoet. In de Nadere Regel 7 staat beschreven wanneer er sprake is van ingrijpende vernieuwbouw.

b. omzetten lidmaatschapsrechten in een coöperatieve flatexploitatievereniging in appartementsrechten:

Bij de coöperatieve flatexploitatievereniging is de coöperatie eigenaar van het gehele gebouw. De coöperatie geeft lidmaatschapsrechten uit aan de leden om de woonruimten te bewonen en gebruik te maken van de gemeenschappelijke delen/zaken. Het eigendom van de woonruimten blijft echter in handen van de coöperatie. De leden kopen alleen een lidmaatschap. Dit recht is individueel overdraagbaar. Voor het omzetten van dergelijke lidmaatschapsrechten in appartementsrechten is géén splitsingsvergunning vereist indien alle lidmaatschapsrechten één op één worden omgezet in appartementsrechten. Er mogen dus nooit meer of minder appartementsrechten ontstaan, dan dat er lidmaatschapsrechten waren.

c. afsplitsing van niet-woonruimte:

Gebouwen kunnen zowel woningen als bedrijfsruimte omvatten, bijvoorbeeld in het geval van een winkel op de begane grond en daarboven woningen. Er is geen splitsingsvergunning nodig als bij een dergelijk gebouw het deel met bedrijfsruimte (niet-woonruimte) wordt afgesplitst van het deel met de woonruimten, onder de voorwaarde dat alle woonruimten in het gebouw in één (appartements)recht worden ondergebracht. Is er slechts één woonruimte in het gebouw dan is wel een splitsingsvergunning vereist omdat die woonruimte dan individueel overdraagbaar wordt.

d. behoud van hetzelfde aantal rechten op woonruimten:

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als het gaat om het uitwisselen van appartementsrechten van de bij de woonappartementen behorende zolderruimten, bergruimten of andere additionele ruimten. Onder de voorwaarde dat deze ruimten blijven behoren tot (één van) de woonruimten. Het aantal woningen neemt hierdoor niet toe. Het afsplitsen van zolderruimten, bergruimten of andere additionele ruimten is niet zonder vergunning toegestaan.

e. eerder met vergunning gesplitste gebouwen

Voor een gebouw dat eerder met vergunning in appartementsrechten is gesplitst, is bij een volgende splitsing geen vergunning nodig indien het aantal overdraagbare woonruimten gelijk blijft. De achterliggende gedachte hierbij is dat in het verleden het gebouw al met vergunning gesplitst is en daardoor aan de kwaliteitseisen voldoet.

Deze uitzondering vervalt, als door nadere splitsing een of meer individueel overdraagbare woningen ontstaan, die er voor de nadere splitsing niet waren. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld een gebouw met twee appartementsrechten en vier woningen. In elk appartementsrecht zitten twee woningen. Als bij nadere splitsing drie appartementsrechten ontstaan, een met twee woningen, een met een woning en nog een met een woning, ontstaan hierdoor twee individueel overdraagbare woningen. In dat geval is wel een splitsingsvergunning nodig.

Paragraaf 5 Procedure aanvraag splitsingsvergunning

Artikel 3.5.1 Aanvraag vergunning

De aanvraag voor een splitsingsvergunning moet door de eigenaar worden ingediend middels een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. Dit formulier is te vinden op de website van de gemeente Amsterdam. Een aanvraag mag meerdere gebouwen betreffen. Voorwaarde is dan wel dat deze gebouwen samenhangend en aangrenzend zijn. Alleen de eigenaar kan een splitsingsvergunning aanvragen. Dit is dwingend bepaald in artikel 23 van de Huisvestingswet.

Artikel 3.5.2 Op te nemen gegevens en in te dienen bescheiden

Dit artikel regelt welke gegevens de aanvrager moet aanleveren bij de aanvraag.

Artikel 3.5.3 In te dienen bescheiden

De in te dienen bescheiden worden gevraagd om de belangen af te kunnen wegen en daarmee te toetsen of een splitsingsvergunning verleend of op basis van de weigeringsgronden geweigerd moet worden.

In de Nadere Regel 7 staat meer informatie over de in te dienen bescheiden.

Artikel 3.5.4 Beslistermijn

Binnen 8 weken moet een beslissing worden genomen over de aanvraag. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. Ook met verlenging, zal de termijn in veel gevallen te kort zijn om aan alle voorwaarden te voldoen omdat splitsingsaanvragen regelmatig samengaan met bouwkundige ingrepen. Ook kunnen er herstructureringsplannen bij zijn betrokken. Vaak zal de aanvrager meer tijd nodig hebben.

Eén van de voorwaarden voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning is dat het gebouw voldoet aan de kwaliteitsvereisten. Of een gebouw hieraan voldoet, wordt beoordeeld door een bouwkundig inspecteur van het stadsdeel waar het gebouw is gelegen. Deze geeft daartoe een verklaring af.

In gevallen waarin deze verklaring niet binnen de termijn kan worden overgedragen wordt de beslissing opgeschort en zal de aanvrager een termijn worden gegund om alsnog aan de voorwaarden van een splitsingsvergunning te voldoen (zie artikel 3.6.2).

Een aanvraag voor een splitsingsvergunning mag niet meer worden aangehouden als niet alle vereisten voor een aanvraag zijn ingediend. Er moet binnen de termijn van 8 weken worden beslist. Als dan niet binnen acht werken wordt beslist is de vergunning van rechtswege verleend (de zogenoemde Lex silencio positivo). Dit is neergelegd in het derde lid.

Opschorting

De wetgever heeft in de Huisvestingswet de mogelijkheid om de aanvraag onder omstandigheden aan te houden, geschrapt. Dit betekent dat een aanvraag alleen kan worden toegekend indien binnen de beslistermijn aan alle vereisten wordt voldaan. Als een gebouw niet aan de kwaliteitseisen voldoet bij een aanvraag dan moet de aanvraag worden afgewezen. In de praktijk kan dit tot ongewenste situaties leiden. Doorgaans blijkt bij de eerste inspectie door de bouwkundig inspecteur dat het gebouw op bepaalde punten niet volledig aan alle kwaliteitsvereisten voldoet of dat er ten aanzien van bepaalde punten onduidelijkheid bestaat die nader onderzoek behoeven. Bijvoorbeeld ten aanzien van de staat van de fundering. Voorts heeft de aanvrager om moverende redenen in voorkomende gevallen een aanvraag ingediend wetende dat nog bouwkundige werkzaamheden verricht moeten worden. In de meeste gevallen zullen de werkzaamheden niet zijn afgerond binnen de beslistermijn. Dit zou betekenen dat vergunningen steeds moeten worden afgewezen indien bij de eerste inspectie blijkt dat niet aan alle bouwkundige vereisten wordt voldaan, waarna leges verschuldigd zijn én een nieuwe aanvraag moet worden ingediend, waarbij wederom het risico wordt gelopen dat niet volledig aan alle bouwkundige vereisten is voldaan. Dit is een ongewenste situatie.

Om de aanvrager tóch een termijn te gunnen, waarbinnen hij alsnog aan alle vereisten kan voldoen, is aansluiting gezocht bij artikel 4:15, tweede lid onder a van de Algemene wet bestuursrecht. Hierin is opgenomen dat de termijn voor het geven van een beschikking wordt opgeschort, indien nog nadere werkzaamheden moeten worden verricht gedurende de termijn waarvoor de aanvrager schriftelijk met uitstel heeft ingestemd.

Indien aanvrager instemt met het opschorten van de beslistermijn tot het moment dat de werkzaamheden zullen zijn uitgevoerd, dan zal worden gewacht met het nemen van een besluit op de aanvraag tot deze termijn is verstreken. De beslistermijn kan evenwel nimmer langer worden opgeschort dan één jaar, waarbij in slechts uitzonderlijke gevallen deze opschortingstermijn wordt verlengd met nog één jaar.

De opschortingstermijn

Er wordt bij het stellen van de termijn tot opschorting beoordeeld of de noodzakelijke en voorgenomen werkzaamheden binnen die termijn kunnen worden uitgevoerd. De aanvrager kan in zijn aanvraag inzicht geven in de planning van die werkzaamheden, waardoor de lengte van de opschortingstermijn kan worden bepaald. De aanvrager kan bijvoorbeeld een (concept) werkplan, zoals is genoemd in de gedragscode splitsen voor particulieren, overleggen.

De opschortingstermijn wordt gesteld op zoveel weken als benodigd is voor de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden. Hierbij wordt rekening gehouden met de benodigde vergunningen (bijvoorbeeld bouw- en monumentenvergunning), de benodigde werkzaamheden en de tijd voor het overleg met de huurders zoals is voorgeschreven in de gedragscode splitsen voor particulieren.

De beoordeling over de te stellen termijn is aan burgemeester en wethouders en zal in elk individueel geval worden bepaald en zal mede afhangen van de specifieke omstandigheden van een vergunningaanvraag. De opschorting wordt vastgesteld op het moment van ontvangst van de schriftelijke instemming van de aanvrager met opschorting.

Verlenging opschortingstermijn

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de opschortingstermijn. Indien de aanvrager verwacht niet binnen de gevraagde termijn de werkzaamheden te zullen afronden, dan kan hij een schriftelijk onderbouwd verzoek doen tot verlenging van de opschortingstermijn vóór het verstrijken van de eerder gestelde termijn.

Indien er geen verzoek is ingediend door de aanvrager en er is gebleken dat de werkzaamheden niet binnen beslistermijn gereed zijn, dan nemen burgemeester en wethouders een beslissing. Burgemeester en wethouders beoordelen het ingediende verzoek tot verlenging van de beslistermijn en kunnen besluiten tot verlenging van de termijn indien aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat er gegronde redenen zijn waarom de werkzaamheden niet in de aanvankelijk gestelde, eerste termijn uitgevoerd konden worden en binnen die nieuwe termijn de werkzaamheden wel kunnen worden uitgevoerd.

Artikel 3.5.5 Beschikkingsvereisten

De splitsingsvergunning moet aangeven op welke woonruimten die betrekking en moet een termijn bevatten waarbinnen de vergunning in gebruik moet zijn genomen. In het tweede lid is bepaald dat de vergunning één jaar geldig is, tenzij een langere tijd is aangegeven.

Paragraaf 6 Vergunningverlening splitsing

Artikel 3.6.1 Weigeringsgronden

De weigeringsgronden voor een aanvraag om een splitsingsvergunning zijn in dit artikel verwoord. Er worden verschillende gronden gegeven om een vergunning te weigeren. Weigering kan verband houden met de woonruimtevoorraad, met belemmering van stadsvernieuwing of met de bouwkundige toestand van het gebouw.

Het weigeren van een splitsingsvergunning is ook mogelijk als er sprake is van een negatieve uitslag naar aanleiding van een Bibob-toets.

Weigering in verband met de woonruimtevoorraad

Eén van de doelstellingen van het Amsterdamse woonbeleid is een gemengde stad. Een gemengde stad waar ruimte is voor iedereen en waar mensen ongeacht hun inkomen kunnen wonen.

De gemeente hecht daarom veel waarde aan het behoud van de voorraad goedkope huurwoningen in die gebieden waar door een hoge marktdruk deze goedkope huurwoonruimtevoorraad onder druk staat. Daarom is het splitsen van gebouwen met particuliere huurwoningen met een huurprijs lager of gelijk aan de liberalisatiegrens beperkt, zowel geografisch als in aantallen, door een vastgesteld splitsingsquotum (artikel 3.6.4).

Deze beperkingen gelden niet voor gebouwen met uitsluitend huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Wel moeten deze gebouwen bij het splitsen, voorover zij gelegen zijn binnen het werkingsgebied van het splitsingsbeleid en gebouwd zijn voor 1940, voldoen aan de eisen die aan het verkrijgen van een splitsingsvergunning worden gesteld.

Gebouwen met woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens

Indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, geen woningen bevinden met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens dan zal de splitsingsvergunning worden verleend als de weigeringsgronden in verband met de stadsvernieuwing en de toestand van het gebouw (de kwaliteitseisen) zich niet tegen de vergunningverlening verzetten.

In een gebouw waarin zich zowel woningen met een huurprijs beneden als boven de liberalisatiegrens bevinden kan de splitsingsvergunning worden verleend voor de woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens onder de voorwaarde dat alle resterende huurwoningen met een huurprijs beneden of gelijk aan de liberalisatiegrens in één ander appartementsrecht worden ondergebracht dat in totaal minimaal twee huurwoningen omvat.

Gebouwen met woningen met een huurprijs onder of gelijk aan de liberalisatiegrens

Indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, wel huurwoningen bevinden met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens, dan zal de splitsingsvergunning worden verleend als:

- de weigeringsgronden in verband met de stadsvernieuwing en de toestand van het gebouw (de kwaliteitseisen) zich niet tegen de vergunningverlening verzetten; en,

- het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft opweegt tegen het belang van het behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad, daarbij wordt rekening gehouden met het nog beschikbare gebiedsgerichte splitsingsquotum. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om deze beperkingen vast te stellen op basis van artikel 3.6.4 en kunnen de splitsingsvergunning weigeren als het quotum is bereikt (artikel 3.6.1, tweede lid).

Onverdeeld eigendom

Wanneer een voormalige huurwoning in de toekomst bewoond zal worden door een eigenaar-bewoner, is het nog steeds een huurwoning op het moment van de aanvraag van de splitsingsvergunning. Bij de behandeling van een aanvraag van een splitsingsvergunning is de maximale huurprijs mede bepalend voor het beoordelen welke weigeringsgronden van toepassing zijn voor het verlenen van de splitsingsvergunning. Als de maximale huurprijs van de woning, die bij de splitsingsaanvraag is betrokken, niet boven de liberalisatiegrens ligt (zie artikel 3.6.1, eerste lid onderdeel c), valt die huurwoning bijvoorbeeld onder het splitsingsquotum.

Bovenstaande is relevant indien de aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt gedaan voor een ongesplitst gebouw waar de eigenaren in onverdeeld eigendom het gebouw bezitten en iedere eigenaar een persoonlijk recht heeft op het bewonen van één van de woningen in dat gebouw. In deze situatie is het wenselijk dat er vanuit kan worden gegaan dat de eigenaren ook de daadwerkelijke bewoners zijn van de woningen en er geen schijnconstructie wordt toegepast om de splitsingsvergunningplicht te ontwijken. De aanvraag voor de splitsingsvergunning wordt hier aan getoetst. De gronden om een splitsingsvergunning te weigeren zijn limitatief en worden genoemd in artikel 3.6.1. In het eerste lid, onderdelen d en e, van dit artikel staat vermeld dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien niet gewaarborgd is dat de woning in gebruik blijft voor verhuur ter bewoning, en het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van behoud van de woningvoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd. In principe kan dus een splitsingsvergunning op deze gronden worden geweigerd.

Wanneer een splitsingsvergunning wordt aangevraagd door een aanvrager (of meerdere aanvragers, die allen eigenaar en tevens bewoner zijn van de woningen die deel uit maken van het gebouw) die op het moment van de aanvraag eigenaar en tevens bewoner is van de betreffende woning, wordt de splitsingsvergunning alleen verleend, als de aanvrager kan aantonen dat hij als eigenaar tenminste gedurende twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag de betreffende woning daadwerkelijk heeft bewoond. Hierbij is aansluiting gezocht bij het in de Leegstandwet (artikel 15, eerste lid, onderdeel b, onder 2, Leegstandwet) bepaalde omtrent aanvragen van een vergunning voor tijdelijke verhuur van een woning door de eigenaar in afwachting van sloop of ingrijpende renovatie van die woning.

Weigering op grond van de stadsvernieuwing

De weigeringsgrond in verband met belemmering van de stadsvernieuwing zorgt ervoor dat een belangenafweging plaatsvindt tussen een voorgenomen splitsing en een stadvernieuwingsplan of een dergelijke modernisering- of vervangingsaanpak. Indien na weging het splitsen nadelige gevolgen heeft voor de stadsvernieuwing of deze belemmert, dan kan de splitsingsvergunning worden geweigerd.

Weigering in verband met de toestand van het gebouw

In artikel 3.6.1, derde lid, is bepaald dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien “de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit het oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet”.

De gemeente kan in haar beoordeling over deze weigeringsgrond ook de wijze waarop de

verhuurder zich ten opzichte van de huurder gedraagt en zich heeft ingespannen om te komen tot een Werkovereenkomst met de huurder meenemen. De Werkovereenkomst maakt onderdeel uit van de Gedragscode Splitsen en daarin worden afspraken gemaakt over het uit te voeren werk aan het gebouw.

Basiskwaliteit-plus

In het kader van het splitsingsbeleid geldt als kwaliteitseis de basiskwaliteit-plus, zoals omschreven in artikel 5 van Nadere regels 7. De achterliggende beleidsoverweging is om alleen kwalitatief goede gebouwen met woonruimten aan de koopvoorraad toe te voegen. Om te kunnen voldoen aan de basiskwaliteit, is het vooral van belang dat het achterstallig onderhoud wordt weggewerkt, dat bouwkundige gebreken worden opgeheven en dat kwetsbare schadelijke materialen (bijvoorbeeld beschot van asbesthoudende materialen) worden verwijderd. Ook mag de kwaliteit niet onder het zogenaamde rechtens verkregen niveau – dat wil zeggen de bouweisen op basis waarvan de laatste bouwvergunning is verleend – terechtkomen.

De zogenoemde basiskwaliteit komt er op neer dat het gebouw dient te beschikken over de kwaliteit die het zou hebben na de uitvoering van een volledige aanschrijving. In het kader van het splitsingsbeleid worden daarnaast enkele aanvullende kwaliteitseisen gesteld, die leiden tot de zogenoemde basiskwaliteit-plus. Om te kunnen voldoen

aan de "plus" is vastgelegd dat de kwaliteit van het casco zodanig dient te zijn dat de eerste tien jaar geen groot onderhoud noodzakelijk is. Tevens moeten de elektrische installatie en de gasinstallatie zijn goedgekeurd door een erkend gecertificeerd bedrijf of instantie (aantoonbaar veilig zijn).

Tenslotte moet aannemelijk zijn dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (casco en fundering van kwaliteitsklasse II). Voor het aannemelijk maken dient een funderingsrapport (ook vaak genoemd een funderingsonderzoek) te worden opgesteld. Een funderingsrapport is niet nodig als middels archiefgegevens is aangetoond dat het pand volledig funderingsherstel heeft ondergaan.

In het kader van splitsen wordt nadrukkelijk gesteld dat het aannemelijk maken dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (kwaliteitsklasse II) een situationele afweging is, die alleen gemaakt kan worden door een deskundige op het gebied van grondmechanica en constructies, bekend met de situatie in Amsterdam. Indien aannemelijk is gemaakt dat de fundering gedurende 25 jaar geen voorzieningen behoeft (kwaliteitsklasse II), dient aangegeven te worden dat dit alleen geldt bij gelijkblijvende omstandigheden (dus geen interne verbouwingen of verlaging grondwaterpeil).

Cascowoning

Eigenaren kunnen er voor kiezen om woningen als ‘cascowoning’ te verkopen. Een cascowoning is een woning waarin slechts de aansluitingen voor het plaatsen van een keuken of sanitaire voorzieningen aanwezig zijn (de keuken en het sanitair ontbreekt).

Daarnaast dient de woning te voldoen aan de verdere kwaliteitseisen zoals gesteld in Nadere regels 7. De koper neemt zelf de inbouw voor zijn/haar rekening. Een mogelijk knelpunt doet zich voor bij het bepalen van de punten volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS) van een cascowoning. De puntentelling is van belang om te bepalen of de woning een (fictieve maximale) huurprijs onder de liberalisatiegrens heeft en een splitsingsquotum van toepassing kan zijn. Om hier duidelijkheid in te scheppen is het van belang dat de puntentelling wordt opgenomen voordat de woning in casco-staat wordt gebracht. Een aanvrager dient hier rekening mee te houden. Als een aanvraag wordt gedaan, moet vermeld worden dat het voornemen bestaat om de woning casco op te leveren.

Artikel 3.6.2 Voorwaarden en verplichtingen

In dit artikel zijn de voorwaarden en verplichtingen geformuleerd die burgemeester en wethouders bij de vergunningverlening kunnen stellen.

Gedragscode splitsen

Op initiatief van partijen uit de particuliere sector is in gezamenlijk overleg een ‘Gedragscode splitsen Amsterdam’ opgesteld. Deze gedragscode beschrijft de omgang van de verhuurder/eigenaar met de huurders bij het splitsen van gebouwen met woonruimte(n) in appartementsrechten met als doel om het proces dat behoort bij het splitsen zorgvuldig te laten verlopen. Daarbij is expliciet aandacht besteed aan de positie van huurders van de te splitsen panden. Het doorlopen van een zorgvuldig proces is eveneens omgeven met waarborgen en voorziet in sanctiemogelijkheden indien niet wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de Gedragscode splitsen.

Vanaf 1 april 2009 is voor particuliere eigenaren/verhuurders die een gebouw willen splitsen in appartementsrechten een verklaring van deelname aan de Gedragscode splitsen Amsterdam verplicht gesteld. Deze dient te worden ingeleverd bij de vergunningaanvraag en wordt beschouwd als essentieel onderdeel van de aanvraag. Bovendien is als voorwaarde en verplichting voor de vergunningverlening opgenomen dat de aanvrager zich gedraagt conform hetgeen is afgesproken in de Gedragscode.

Het benodigde overleg en zorgvuldige omgang van verhuurder met de huurder(s) is essentieel en wordt meegewogen als onderdeel van de weigeringsgronden in verband met de woonruimtevoorraad (artikel 3.6.2, zesde lid Huisvestingsverordening). In deze beoordeling wordt daarmee onder meer meegewogen of al dan niet gewaarborgd is dat die woning of woningen na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning.

Het overleg van verhuurder met de huurder(s) en de inspanningen die de verhuurder daarvoor heeft gedaan is daarbij belangrijk om te kunnen beoordelen of de verhuurder aannemelijk kan maken dat daadwerkelijke uitvoering van de nodige werkzaamheden in alle woningen binnen de termijn zal plaatsvinden dan wel voldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven binnen die termijn. Bij de beoordeling van de vraag of een vergunning kan worden toegekend of geweigerd in verband met de toestand van het gebouw wordt dit onder meer meegewogen door burgemeester en wethouders.

Werkovereenkomst

Een zorgvuldige omgang van de eigenaar met de huurder is van belang bij de uitvoering van de werkzaamheden om aan de kwaliteitseisen, die aan de toestand van een gebouw voor verlening van splitsingsvergunningen worden gesteld, te voldoen. Hiertoe is in de Gedragscode splitsen Amsterdam ook een Werkovereenkomst opgenomen. Dit is een overeenkomst tussen eigenaar en huurder betreffende de werkzaamheden door of namens de eigenaar aan het gebouw en of de woning van de huurder. Medewerking van de huurder is veelal noodzakelijk om het gebouw te verbeteren. Hierbij is het uiteraard van belang om na te gaan of het niet sluiten van de werkovereenkomst verschoonbaar is en niet verwijtbaar aan de eigenaar-verhuurder.

De Werkovereenkomst wordt meegewogen in de beoordeling door burgemeester en wethouders of de eigenaar de werkzaamheden daadwerkelijk kan uitvoeren en of voldoende is verzekerd dat de gebreken zullen worden opgeheven binnen de gestelde aanhoudingstermijn. Zie hiervoor artikel 2 van de Nadere Regels 7.

Artikel 3.6.3 Vergunningverlening corporaties

Woningcorporaties kunnen in het kader van herstructurering en voorraadbeheer behoefte hebben aan splitsing in appartementsrechten om daarna de woningen te verkopen. Hierover zijn afspraken gemaakt in het convenant inzake splitsen en verkoop sociale huurwoningen. Dit artikel regelt dat in die gevallen en na instemming met verkoop van burgemeester en wethouders en de minister, de splitsingsvergunning wordt verleend.

Artikel 3.6.4 Quotum

Dit artikel geeft burgemeesters en wethouders de bevoegdheid om te bepalen dat voor een gebiedsdeel slechts een bepaald aantal particuliere huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens bij splitsing betrokken mogen worden. In artikel 1 van Nadere Regels 7 wordt de verdeling van het quotum toegelicht.

Artikel 3.6.5 Intrekken vergunning

Dit artikel geeft de gronden waarop een vergunning kan worden ingetrokken. Dat kan als niet binnen één jaar de appartementsrechten zijn ingeschreven in het kadaster. Ook als er onjuiste gegevens zijn verstrekt of de gegevens waren onvolledig, en de vergunninghouder moest dit redelijkerwijs vermoeden, kan de vergunning worden ingetrokken.

Het intrekken van een splitsingsvergunning is ook mogelijk als er sprake is van een negatieve uitslag naar aanleiding van een Bibob-toets. Tot slot kan een vergunning worden ingetrokken als niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.

Artikel 3.6.6 Overdracht splitsingsvergunning

Dit artikel bepaalt dat bij een overdracht van woonruimte(n) de nieuwe eigenaar ook de nieuwe vergunninghouder wordt van een afgegeven splitsingsvergunning. De Huisvestingswet ontbeert een dergelijke bepaling. Deze bepaling is in de verordening toegevoegd om te voorkomen dat een reeds vergunde situatie door eigendomsoverdracht een onvergunde status krijgt. Vaak wordt een appartementsrecht juist gesplitst om daarna over te dragen. Het vervallen van de vergunning moet hier worden voorkomen. De situatie zou anders optreden dat iemand na aankoop van een appartementsrecht, het feitelijke appartementsrecht verliest, omdat de vergunning niet meer geldt.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete en Bijlage 3

Het eerste lid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 8, 21 of 24 en 26 van de Huisvestingswet een bestuurlijke boete op te leggen. Artikel 8 van de Huisvestingswet wordt overtreden bij het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven of nemen van een gereguleerde woonruimte. Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning onttrekken, omzetten, samenvoegen of verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Voorwaarden en voorschriften die in de verordening zijn verbonden aan deze vergunningen zijn op grond van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet gesteld. Overtreding van deze voorwaarden of voorschriften zijn dus overtredingen van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet.

Bestuurlijke boetes moeten worden onderscheiden van de last onder dwangsom. Een last onder dwangsom kan worden opgelegd op grond van de Gemeentewet (artikel 125) in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht (artikel 5.32) en behoeft geen grondslag in de Huisvestingsverordening. Bestuurlijke boetes wel, daarom zijn deze opgenomen in dit artikel. Het opleggen van boetes blijkt namelijk effectiever dan het enkel opleggen van een last onder dwangsom. Dit is in het verleden vooral gebleken bij de handhaving van overtredingen van de verbodsbepalingen in de Huisvestingswet. De bestuurlijke boetes kunnen altijd in combinatie met een last onder dwangsom worden opgelegd.

Indien burgemeester en wethouders besluiten een overtreding van artikel 8 of 21 van de Huisvestingswet te beboeten is in het tweede lid de hoogte van de boete vastgesteld. In artikel 35 van de Huisvestingswet zijn maximale boetebedragen vastgesteld. Voor het in gebruik nemen (door een bewoner) van een gereguleerde woonruimte zonder huisvestingsvergunning geldt maximaal een boete van de eerste categorie bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (prijspeil 2019: € 415). Voor de overige overtredingen kan maximaal een boete van de vierde categorie (prijspeil 2019: € 20.750) worden vastgesteld door de gemeenteraad. De nationale wetgever ligt verder toe: “Er zal in de praktijk weinig voor de beboeting relevante variatie in de geconstateerde overtredingen zijn. Daarom is het verantwoord om de gemeenteraad vaste bedragen voor de boetes te laten vaststellen.”[8] De gemeente Amsterdam heeft ook gekozen voor vaste boetebedragen. De vaste boetebedragen zijn opgenomen in bijlage 3 van de verordening. Alleen in het geval van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht die door de overtreder aannemelijk zijn gemaakt is een lagere boete mogelijk.

Het tweede lid, onderdeel a, bepaalt de vaste boetebedragen voor het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven en nemen van een gereguleerde woonruimte.

Het tweede lid, onderdeel b, bepaalt de boetebedragen voor overtredingen van artikel 21 of 24 van de Huisvestingswet. Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning onttrekken, omzetten, samenvoegen en verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Artikel 24 van de Huisvestingswet wordt overtreden als in strijd met voorwaarden of voorschriften die in deze verordening aan deze vergunningen zijn verbonden wordt gehandeld. Het tweede lid, onderdeel b verwijst voor de boetebedragen ook naar bijlage 3.

Overtreding van artikel 21 van de Huisvestingswet betreffen verschillende vormen van onrechtmatige gebruik bijvoorbeeld illegale verkamering, beddenverhuur of bedrijfsmatig gebruik. Voor alle boetes geldt dat deze in acht zijn genomen met door het ministerie van Justitie en Veiligheid uitgegeven Boetewijzer voor het bepalen van de maximumboete in wetgeving. De boetes die op basis van de Huisvestingswet mogelijk zijn gaan maximaal tot de vierde categorie. De wetgever heeft een boete van de vierde categorie mogelijk gemaakt waarbij aangegeven wordt dat bij de hoogte van de boete rekening gehouden kan worden met schaarste, leefbaarheid en de samenstelling van woningvoorraad. De schaarse en bedreigde woningvoorraad en de leefbaarheid in Amsterdam is urgente problematiek. Dit legitimeert een hoog boetebedrag.

Doorgaans heeft de bestuurlijke boete tot doel (nieuwe) overtredingen te voorkomen, zowel bij de individuele dader (speciale preventie) als bij de rest van de doelgroep (generale preventie). Burgers en bedrijven moeten worden afgeschrikt van het plegen van overtredingen.

Het profijt dat in Amsterdam kan worden behaald met overtredingen zoals toeristische verhuur en kamerverhuur is dermate hoog dat alleen hoge boetes effect zullen hebben. De achterliggende gedachte is dat het niet enkel gaat om het individuele geval, maar dat het gaat om het gemeenschappelijke belang van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid van de stad.

Tabel 1 bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte

In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder (artikel 2.1.2, eerste lid)

In de Huisvestingswet is voor deze overtreding een boete voorgeschreven van maximaal het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. In 2019 is de maximale boete aldus € 415,-. De gemeente Amsterdam houdt dit maximum aan bij oplegging van boetes voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning om een afschrikwekkend effect te realiseren.

In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de verhuurder (artikel 2.1.2, tweede lid)

Binnen deze overtreding worden drie situaties onderscheiden waarvoor gedifferentieerde boetes gelden. Indien een huurder of eigenaar één woning verhuurd zonder huisvestingsvergunning en niet tegen een hogere huurprijs dan door diegene zelf feitelijk wordt betaald wordt de laagste boete opgelegd vanwege een verminderde ernst van de overtreding ten opzichte van de andere twee situaties. Hiervoor geldt een boete van € 3.250,-.

Huurders of eigenaren die meerdere woonruimten verhuren, worden zwaarder beboet dan personen met één woonruimte in de verhuur om nieuwe overtredingen te voorkomen en omdat de gemeente Amsterdam de mate van verwijtbaarheid in een dergelijk geval hoger acht. Indien geen hogere huur wordt gevraagd dan de ingebruikgever zelf betaalt wordt een boete van € 6.750,- opgelegd.

De hoogste boete van €13.500,- wordt opgelegd in het geval een woonruimte illegaal wordt doorverhuurd (want er ontbreekt een huisvestingsvergunning) tegen een hogere huurprijs dan de ingebruikgever zelf betaalt. Er wordt dan gefraudeerd met een gereguleerde woonruimte voor eigen financieel gewin. Dit is maatschappelijk zeer onwenselijk. De doorverhuurder verstoort niet alleen de wettelijk gereguleerde woningmarkt, maar misbruikt een gereguleerde woning ook nog voor eigen financieel gewin. De onderhuurder wordt al gedupeerd door de illegale situatie, maar door ook nog financieel misbruik te maken van de zwakke positie van de onderhuurder, wordt de norm ernstig geschaad. Tot slot geldt voor al deze situaties dat recidive zwaarder wordt beboet door middel van een opslag van circa 40% omdat de eerste (lagere) boete kennelijk niet afschrikwekkend genoeg was.

Tabel 2 bestuurlijke boete woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming

Onttrekken voor sloop of ander gebruik, niet zijnde B&B (artikelen 3.3.4. en 3.3.9)

Het in strijd met de voorwaarden uit de verordening onttrekken van woonruimte wordt het zwaarst beboet. De schaarste aan woonruimten in Amsterdam verenigt zich niet met het ongecontroleerd verdwijnen van woonruimten uit de woonruimtevoorraad. Het onttrekken van woonruimten zonder onttrekkingsvergunning, wordt daarom als een zeer ernstige overtreding aangemerkt. Van de hoogte van de boete moet een afschrikwekkende werking uitgaan, reden waarom hier is gekozen voor de hoogst mogelijk boete. Bij onttrekking met vergunning, maar bij het schenden van voorwaarden, is vanwege de mindere ernst van de overtreding een lagere boete opgelegd. De onttrekking is middels de vergunning immers gelegitimeerd, maar de voorwaarden worden niet juist uitgevoerd. Dit is een ernstige overtreding, maar niet zo ernstig als onttrekking waar helemaal geen vergunning voor is verleend. Een onttrekking waar volledig zonder vergunning wordt gehandeld, wordt als de zwaarste overtreding gezien. Bij deze overtredingen wordt géén onderscheid gemaakt tussen het soort woning (zelfstandig, onzelfstandig, sociaal, geliberaliseerd, huur of koop) omdat in Amsterdam in alle segmenten van de woningvoorraad sprake is van schaarste. Voorts is niet van belang of sprake is van een eigenaar met één of meerdere woningen (professionele verhuurder), een bemiddelaar of een huurder omdat het effect op de voorraad en leefbaarheid hetzelfde is. Voor de onttrekking ten behoeve van B&B zijn aparte boetes opgenomen in tabel 4.

Schending voorwaarden vakantieverhuur (artikel 3.1.2)

Voor vakantieverhuur is geen vergunning nodig maar gelden wel voorwaarden waaronder vakantieverhuur dient te geschieden. In het geval van schending van deze voorwaarden heeft de gemeenteraad besloten direct de maximale boete van de vierde categorie (in 2019 € 20.750) op te leggen met uitzondering van schending van de meldplicht (daarvoor geldt een boete van € 6.000). Gezien de schaarste aan woningen in Amsterdam en de onder druk staande leefbaarheid is illegale woningonttrekking vanwege vakantieverhuur een urgent maatschappelijk probleem en heeft de gemeenteraad besloten “lik op stuk beleid” vast te stellen met afschrikwekkende boetebedragen. Het profijt met toeristische verhuur is in Amsterdam ontzettend hoog. Voor een afschrikwekkende werking is daarom de hoogst mogelijke boete die de Huisvestingswet biedt noodzakelijk. De gemeente acht de vastgestelde boete op basis van deze overwegingen evenredig in de zin van artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens (EVRM).

Voor het schenden van de meldplicht is een lagere boete vastgesteld. In 2017 is een meldplicht ingevoerd voor degene die zijn of haar woning aan toeristen verhuurt. De meldplicht dient er toe om inzicht te krijgen in het aantal dagen dat een woning aan toeristen wordt verhuurd. Bij elke verhuring moet een melding worden gedaan, waarbij het adres en het aantal nachten dat toeristen er verblijven, moet worden gemeld. De betekenis van deze voorwaarde heeft een andere doel dan de overige voorwaarden. De overige voorwaarden hebben namelijk betrekking op de wijze waarop een woning aan toeristen wordt verhuurd. De meldplicht ziet op het mogelijk maken van een effectieve controle en in het bijzonder op het dagencriterium. Daarom is voor het niet voldoen aan de meldplicht een lagere boete vastgesteld.

Samenvoegen (artikel 3.3.10)

Samenvoegen van een woonruimte ten behoeve van eigen gebruik door een eigenaar vergunningsvrij. In alle andere gevallen vereist de verordening een vergunning. Dit vanwege het zwaarwegend maatschappelijk belang te voorkomen dat woonruimte uit de voorraad verdwijnt zonder toestemming van burgemeester en wethouders. In tabel 2 is ook hier onderscheid gemaakt tussen samenvoegen zonder vergunning, en samenvoegen met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is.

Woningvorming (artikel 3.3.15)

Bij woningvorming wordt vanuit een bestaande woonruimte meerdere woonruimten gerealiseerd. Omdat hiermee grotere woningen die in Amsterdam nodig zijn voor (grote) gezinnen verdwijnen is sturing hierop noodzakelijk ten behoeve van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad. Ook hier is een onderscheid gemaakt tussen woningvorming zonder vergunning, en woningvorming met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is.

Bij alle gevallen in tabel 2 geldt dat bij een recidive, zijnde het begaan van dezelfde overtreding binnen drie jaar, wel de maximale boete wordt opgelegd vanwege de ernst van deze overtreding. De overtreder heeft in dat geval weinig lering getrokken uit de eerder opgelegde boete.

Tabel 3 bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad; omzetting (artikel 3.3.13)

Door het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten kan aan meerdere huishoudens worden verhuurd waardoor meer huur kan worden gevraagd en ontvangen. Dit gaat echter ten koste van de grotere woning (geschikt voor (grote) gezinnen) waar in Amsterdam een tekort aan is. Daarnaast heeft het type bewoning invloed op de leefbaarheid. Om deze reden, zoals toegelicht onder de artikelen over de vergunning zelf, is een quotum ingevoerd per wijk en per pand. Het niet aanvragen van de vergunning zou mogelijk kunnen geschieden om het quotum te omzeilen. Het zonder vergunning omzetten is daarom de zwaarste overtreding. Vanaf vijf onzelfstandige woonruimten en meer geldt hiervoor de hoogste boete omdat hier meer profijt mee kan worden behaald en omdat dit een grotere impact heeft op de leefbaarheid. Hier gelden ook nog strengere eisen aan het bouwbesluit voor de verhuur. Vanaf vijf huurders of meer is er daarmee ook in andere wetgeving sprake van een ander regime. Een hogere boete is voor deze overtreding vanwege het hogere profijt en de grotere impact op de leefbaarheid gelegitimeerd. Vervolgens is ook hier een onderscheid gemaakt tussen omzetten zonder vergunning, en omzetten met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is. Een omzetting waar volledig zonder vergunning wordt gehandeld, wordt als de zwaarste overtreding gezien

Tabel 4 bestuurlijke boete woningonttrekking ten behoeve van een B&B (artikel 3.3.7)

Zoals eerder uiteengezet onder vakantieverhuur is illegale toeristische verhuur ernstig omdat er zowel sprake is van onttrekking van woonruimte uit de schaarse woningvoorraad als een negatieve invloed op de leefbaarheid. Ook voor B&B is een vergunning ingevoerd met een quotum per wijk. Ook hier geldt dat het niet aanvragen van de vergunning mogelijk zou kunnen geschieden om het quotum te omzeilen. Het zonder vergunning onttrekken ten behoeve van B&B is daarom de zwaarste overtreding. Vervolgens is ook hier een onderscheid gemaakt tussen onttrekken ten behoeve van B&B zonder vergunning, en onttrekken ten behoeve van B&B met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is. Het exploiteren van een B&B buiten het quotum om zonder vergunning is een zwaardere overtreding dan het exploiteren van een B&B met vergunning, waarmee de onttrekking in beginsel is gelegitimeerd,

Artikel 4.3.1 Experimenten

De ontwikkelingen op gebied van beleid en uitvoering staan niet stil. Op grond van dit artikel kan de gemeenteraad bepalen dat een bepaalde periode wordt afgeweken van de bepalingen uit hoofdstuk 3 van de verordening. Bij een beperkte periode moet worden gedacht een aan een periode van maximaal twee jaar.

Artikel 4.3.2 Hardheidsclausule

Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerkt. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze verordening. Aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.

Hoofdstuk 5 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsrecht

Dit artikel bevat overgangsrecht voor woongroepen die zich voor 1 januari 2017 hebben gemeld en voor 1 januari 2020 door het college erkende studentenwoningen.

Op grond van het eerste lid zijn woongroepen die zich tussen 12 februari 2014 en 31 december 2016 hebben gemeld bij burgemeester en wethouders en voldoen aan de in het eerste lid genoemde voorwaarden uitgezonderd van de omzettingsvergunningplicht.

Ingevolge het tweede lid kunnen zich per 1 januari 2017 geen nieuwe woongroepen meer melden om zich te beroepen op dit overgangsrecht.

Het derde lid bevat overgangsrecht voor studentenwoningen waarvoor voor 1 januari 2020 een aanvraag voor erkenning door het college is gedaan ingevolge artikel 1 van de Huisvestingsverordening. In de nieuwe Huisvestingsverordening per 1 januari 2020 is de vrijstelling van de voorraadvergunningplicht voor studentenwoningen die door het college zijn erkend namelijk vervallen. Om te voorkomen dat voor in het verleden erkende studentenwoningen op 1 januari 2020 ineens een vergunningplicht zou gelden vanwege omzetting of woningvorming is besloten tot dit overgangsrecht.

1

Dit zijn in 2019 woningzoekenden met een huishoudinkomen tot € 38.035,- of in sommige gevallen € 42.436,-, want tot en met 2020 is toegestaan dat corporaties 10% van minimale 90% sociale voorraad toewijzen aan huishoudens met een huishoudinkomen tot € 42.436,-. Passend toewijzen op inkomen is vanwege deze nationale wetgeving niet verder uitgewerkt in paragraaf 4 van de verordening.

2

In 2019 ligt de liberalisatiegrens op € 720,42.

3

Gemeenteblad 2017, nr. 152/433.

4

Motie van het raadslid Flentge inzake het actieplan 'meer middeldure huur” (vrijspelen sociale huur), Gemeenteblad afdeling 1, nr. 612 (publicatiedatum 16 juni 2017).

5

Besluit “Aanpassen reglement Commissie Ateliers voor (Woon)Werkpanden Amsterdam d.d. 20 januari 2015, gepubliceerd in het Gemeenteblad, Afdeling 3B, jaargang 2015, nr 12.

6

Zie o.a.: ABRvS, 6 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:317

7

Zie o.a.: ABRvS, 27 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2101

8

Memorie van toelichting Huisvestingswet 2014.

Ziet u een fout in deze regeling?
Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: almanak.overheid.nl

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 08-10-2021 om 11:41 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 82338 nummer 121.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.