

Vaststellen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (2015, nr. 324/1369)

Nummer 324/1369

Publicatiedatum 18 december 2015

Agendapunt 20

Datum besluit B&W 17 november 2015

Onderwerp

Vaststellen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 17 november 2015 (Gemeentebblad afd. 1, nr. 1369);

Gezien het Beleid Woonruimtevoorraad Amsterdam;

Gelet op de Gemeentewet, artikelen 147 en 149;

Gelet op de Huisvestingswet 2014, artikel 5,

Besluit:

Vast te stellen de navolgende Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
- b. Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c. Bed & breakfast: het gedeeltelijk gebruik van een woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner al dan niet met ontbijt;
- d. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.4.5 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- e. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders;
- f. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
- g. COA-voorziening: als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
- h. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de Stadsregio Amsterdam;
- i. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- j. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- k. Eigenaar: Eigenaar in de zin van artikel 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder valt mede de, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend.
- l. Gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
- m. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

- n. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet;
- o. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
- p. Huurpunten: het totaal aantal punten dat op basis van het woningwaarderingstelsel aan een woonruimte kan worden toegekend, teneinde de maximale huurprijsgrens vast te stellen;
- q. Indicatie: een beoordeling van de mate van zelfredzaamheid 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 onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- s. Inschrijfduur: de inschrijfduur bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid;
- t. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
- u. Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- v. Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- w. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- x. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
- y. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.6.4, derde lid;
- z. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, 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, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet.
- aa. Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.6.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
- bb. Passendheids criterium: passendheids criterium op grond van artikel 2.4.4, tweede lid of vierde lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- cc. Peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.6.8, tweede lid;
- dd. Platform: het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad;
- ee. Rangorde criterium: een rangorde criterium als bedoeld in artikel 2.4.8;
- ff. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
- gg. Rekenhuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
- hh. Splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet;
- ii. Student: studenten als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek alsmede voltijds-promovendi bij binnen het gebied van de woningmarktregio gevestigde universiteiten;
- jj. Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
 - i. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
 - ii. die woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen na overleg met de eigenaar is erkend als studentenwoning;
- kk. Stuurgroep Wonen: het overleg bestaande uit een vertegenwoordiging van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten en de binnen de woningmarktregio actieve corporaties;
- ll. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.6.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentie categorie;
- mm. Traditionele doelgroep: de groep (degenen) die volgens de bepalingen in artikel 18 van de voormalige Woonwagenwet voor een bewonersverklaring in aanmerking kon (konden) komen;
- nn. Tweede woning: de zelfstandige woonruimte die feitelijk en uitsluitend door de eigenaar of huurder als verblijf wordt gebruikt, naast zijn hoofdverblijf;
- oo. Urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekende in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
- pp. Vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet;
- qq. Voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
- rr. Wet: de Huisvestingswet 2014;
- ss. Woningmarktregio: de woningmarktregio gevormd door de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang;

- tt. Woning: zelfstandige woonruimte;
- uu. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
- vv. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.6.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- ww. Woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 onder d van de wet;
- xx. Woningwaarderingstelsel: het in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde stelsel op grond waarvan aan de hand van een puntenstelsel de maximale huurprijsgrens voor een woonruimte kan worden vastgesteld;
- yy. Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit tenminste drie personen tussen wie geen familierechtelijke relatie bestaat;
- zz. Woongroep in één zelfstandige woonruimte: 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, waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - i. het betreft een zelfstandige woonruimte boven de liberalisatiegrens;
 - ii. de groepsleden melden zich als groep voordat zij de woonruimte in gebruik nemen bij burgemeester en wethouders;
 - iii. de groepsleden de woonruimte huren met één huurcontract;
 - iv. de groep beschikt over het recht van coöptatie;
 - v. elke groepslid beschikt over een eigen kamer;
 - vi. de groep beschikt over een gemeenschappelijke ruimte niet zijnde een slaapkamer;
 - vii. de groep beschikt over een gezamenlijke rekening;
 - viii. per groepslid sprake is van 15m² gebruiksoppervlak voor wonen en 15m² gebruiksoppervlak voor de gemeenschappelijke verblijfsruimte;
 - ix. de woning voldoet aan eisen voor geluid reducerende maatregelen om overlast in de leefomgeving te voorkomen;
- aaa. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- bbb. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- ccc. 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;
- ddd. Zelfredzaamheid: het naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfstandig redzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen;
- eee. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
- fff. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.6.3, derde lid en artikel 2.6.4;
- ggg. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.6.3, eerste lid.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Amsterdam.
2. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens.
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
 - b. Woonschepen;
 - c. De complexen genoemd in bijlage 1 behorende bij deze verordening;
 - d. Woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - e. studentenwoningen.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

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 het aangewezen deel van de woningmarkt

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 leden van het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de leden van 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 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot de woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 4 van toepassing is de volgende voorwaarde: het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 43.786.
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt bij aanvang van het kalenderjaar 2016 en elk daarop volgende kalenderjaar geacht te zijn verhoogd met het percentage waarmee in het daaraan voorafgaande kalenderjaar het Europees geharmoniseerde prijsindexcijfer voor consumentenprijzen is gestegen.

Artikel 2.2.3 Bekendmaken en aanbieden van woonruimte

1. Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing op directe bemiddeling.

Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via een 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 dat men als woningzoekende ingeschreven staat.
3. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen.
4. De in het derde lid bedoelde beëindiging van de inschrijving geldt voor de ingeschreven woningzoekende en de leden van zijn huishouden, niet-zijnde meeverhuizende inwonende kinderen, wier medeverhuizing noodzakelijk was voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor de bewoning van de betreffende woonruimte.
5. In afwijking van het bepaalde in het derde lid eindigt de inschrijving niet nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen is in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen, voor zover die woonruimte geen eigendom is van een corporatie en niet via het aanbodinstrument Woningnet te huur is aangeboden.

Artikel 2.2.5 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument kunnen voorwaarden aan de in artikel 2.2.4 eerste lid bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via 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. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
 - 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 basisadministratie van de woonplaats van aanvrager; en,

- c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende en de overige leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.
3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
4. Indien aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.4.4, tweede lid, eerste kolom, derde 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 verminderde zelfredzaamheid van één of meerdere leden van 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 de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 2.2.8 Gegevens op vergunning

1. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:
 - 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 houdende dat binnen vier weken na verlening van de vergunning de woonruimte in gebruik wordt genomen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betreft.

Paragraaf 3 Vergunningverlening particuliere huurvoorraad

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

Het bepaalde in deze paragraaf is niet van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
 - a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2;
 - b. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;
 - c. het huishouden op grond van artikel 2.3.3 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
 - d. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

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 de genoemde termijn 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 kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Paragraaf 4 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
 - a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
 - b. het huishouden al in het bezit is van een huisvestingsvergunning;
 - c. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.4.6 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - d. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen;
 - e. 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 heeft kunnen weigeren; of
 - f. het inkomen van het huishouden niet hoger is dan het bij of krachtens artikel 48 van de Woningwet bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

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 de genoemde termijn 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: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte 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 woonruimte 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)

Woonruimte in het bijzonder

geschikt voor de huisvesting van

senioren huishoudens waarvan één lid tenminste de leeftijd van 55 jaar of ouder heeft bereikt. Indien er geen huishouden dat voldoet aan het in de eerste zin bepaalde voor de woonruimte in aanmerking komt, wordt voorrang gegeven aan het huishouden met een lid dat de leeftijd van 55 jaar het dichtst benadert.

Woonruimte in het bijzonder

geschikt voor de huisvesting van

jongeren huishoudens bestaande uit één persoon, zijnde een jongere met een leeftijd tot 26 jaar die geen student is.

Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van

personen met verminderde

zelfredzaamheid huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de verminderde zelfredzaamheid van één of meerdere leden van het huishouden

Woonruimte gelet op de huurprijs in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van huishoudens met

een laag inkomen Huishoudens met een laag inkomen als bedoeld in lid 3.

Woonruimte gelet op de huurprijs in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van huishoudens met een hoger inkomen Huishoudens met een hoger inkomen

als bedoeld in lid 3

3. Huishoudens met een laag inkomen zijn huishoudens met een inkomen tot een nader, bij het te huur aanbieden van woonruimte, door burgemeester en wethouders te bepalen hoogte. Huishoudens met een hoog inkomen zijn huishoudens met een inkomen boven een nader, bij het te huur aanbieden van woonruimte, door burgemeester en wethouders te bepalen hoogte.
4. Als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet wordt voorts aangewezen: woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van grote huishoudens.

Artikel 2.4.5 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt voor ten hoogste 50 procent van de in artikel 2.1.1 aangewezen categorieën woonruimte, voorrang gegeven aan huishoudens omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
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 tot de gemeente behorende kern als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

Artikel 2.4.6 Algemene volgordebepaling

1. Indien woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.4.6 tot en met 2.4.8.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
 - a. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria;
 - b. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria;
 - c. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria;
 - d. de overige woningzoekenden.
3. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing als op de te huur aangeboden woonruimte het in artikel 2.4.4, vierde lid, opgenomen passendheids criterium van toepassing is.

Artikel 2.4.6a Bijzondere volgordebepaling

1. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing als op te huur aangeboden woonruimte het in artikel 2.4.4, vierde lid, opgenomen passendheids criterium van toepassing is.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende negen groepen woningzoekenden in aanmerking:
 - a. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, in het bezit zijn van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
 - b. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, in het bezit zijn van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
 - c. woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
 - d. woningzoekenden die in het bezit zijn van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
 - e. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria en wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
 - f. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria en wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
 - g. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
 - h. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;

- i. overige woningzoekenden.

Artikel 2.4.7 Volgorde van houders van een urgentieverklaring

1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.4.6, tweede lid aanhef en onder a tot en met d bedoelde groepen of in één van de in artikel 2.4.6a, tweede lid aanhef en onder a tot en met i bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een urgentieverklaring indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.
3. De houders van een urgentieverklaring, verleend ter indeling in één van de in artikel 2.6.6 genoemde gronden, worden geacht te voldoen aan de bindingscriteria.

Artikel 2.4.8 Volgorde van de overige woningzoekenden

1. De volgorde waarin woningzoekenden, niet zijnde houders van een urgentieverklaring, die behoren tot één van de in artikel 2.4.6, tweede lid, aanhef en onder a tot en met d, bedoelde groepen of tot één van de in artikel 2.4.6a, tweede lid aanhef en onder a tot en met i bedoelde groepen, in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt bepaald aan de hand van een in de volgende leden beschreven rangordecriterium.
2. De volgende rangordecriteria kunnen worden toegepast:
 - a. Inschrijfduur. De woningzoekende met de langste inschrijfduur komt als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.
 - b. Loting. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt in de gehele woningmarktregio op ten hoogste 15 % en per gemeente op ten hoogste 20 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

Artikel 2.4.9 Directe bemiddeling

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2.3, eerste lid, kan de woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden indien het betreft de huisvesting 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. vergunninghouders;
- b. houders van een urgentieverklaring; en,
- c. huishoudens bedoeld in artikel 2.4.10.

Artikel 2.4.10 Bijzondere gevallen

Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden:

- a. het betreft de huisvesting 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 bedraagt per regiogemeente per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
- c. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de Stuurgroep Wonen. Daarbij wordt de Stuurgroep Wonen in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betref.

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 woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de wet vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

Artikel 2.5.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

1. Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
 - b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
 - c. de tijdsduur van het experiment; en,
 - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
 - e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
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 de Stuurgroep Wonen de experimentenopzet heeft goedgekeurd. Bij zijn beslissing tot goed- dan wel afkeuring van de experimentenovereenkomst neemt de Stuurgroep Wonen de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Artikel 2.5.3 Experiment met overige aangewezen woonruimten

1. Andere verhuurders dan corporaties kunnen in samenwerking met één of meer regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 2.5.2, eerste lid, is hierop van overeenkomstige toepassing.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders, na raadpleging van de Stuurgroep Wonen, de experimentenopzet hebben goedgekeurd. Bij hun beslissing omtrent goedkeuring nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Paragraaf 6 Urgentie

Artikel 2.6.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.6.2, eerste lid, aangevraagd moet worden.

Artikel 2.6.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
 - a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie 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 een aanbod-instrument;
 - 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 aanvrager.
4. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 2.6.6 inhoudt.

Artikel 2.6.3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.

2. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
4. 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;
 - 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 woningtypen wijzigen in het voor de ontvangende gemeente, gelet op de toepasselijke urgentiecategorie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.6.3, tweede lid, gangbare woningtype of woningtypen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het tweede lid 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 beslissen binnen een termijn van vier weken op een verzoek om wijziging van het zoekgebied, bedoeld in het tweede lid.

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 voorliggende voorziening;
 - e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn 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 een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 2.6.10, eerste lid, aanhef en onder a en d;
 - 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 in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was;
 - j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt.
2. 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 vorige lid, onder 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.
3. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8 opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 2.6.6 Wettelijke urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.6.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste 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.
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door het college van burgemeester en wethouders waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is niet door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers bij een andere gemeente voorgedragen voor huisvesting; en,
 - b. de woningzoekende heeft niet eerder aangeboden woonruimte geweigerd.

Artikel 2.6.7 Regionale urgentiecategorie: uitstroom

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, indien:
 - a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkt de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de woningmarktregio;
 - b. geen van de in artikel 2.6.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
 - c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. Indien een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de woningmarktregio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.6.1. en artikel 2.6.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.6.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied e regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkt de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stelt het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.6.3, tweede lid.

Artikel 2.6.8 Overige regionale urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.6.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste 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 waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex.
2. Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn

- gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een datum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring kunnen aanvragen.
- Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.6.5, eerste lid aanhef en onder j en het bepaalde in artikel 2.6.3, tweede lid, niet van toepassing.

Artikel 2.6.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

- Het bepaalde in het tweede lid, aanhef en onder b, en in het derde en vierde lid van dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.6.6, tweede lid, of artikel 2.6.7, eerste lid.
- De urgentieverklaring vervalt:
 - nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
 - na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.
- Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft indien:
 - de omstandigheden bedoeld in artikel 2.6.5, eerste lid, zich niet voordoen;
 - de houder van de urgentieverklaring nog steeds valt in de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
- Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

Artikel 2.6.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

- Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:
 - 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;
 - 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;
 - de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt; of,
 - de houder van de urgentieverklaring passende woonruimte heeft geweigerd of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.
- Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:
 - 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
 - de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
- Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.
- 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

- 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:
 - weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,
 - 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.
- Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat tenminste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die

leiden tot de verlening van de urgentieverklaring. De registraties worden tenminste eenmaal per jaar besproken in de Stuurgroep Wonen.

Artikel 2.6.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Urgentieverklaringen die zijn verleend op grond van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 zoals deze luidt onmiddellijk vóór 1 januari 2016 of daarmee gelijkgesteld is, worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.6.1 van deze verordening te verlenen urgentieverklaringen.

AFDELING II VERDELING VAN STANDPLAATSEN WOONWAGENS

Paragraaf 7 Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 2.7.1 Werkingsgebied

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

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

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden. Het register vermeldt de standplaatszoekenden in volgorde van inschrijvingsdatum.
2. Om op de in het eerste lid genoemde lijst te kunnen worden ingeschreven moet de standplaatsgerechtigde aantonen dat hij voldoet aan de criteria genoemd in artikel 4.
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 woning 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 In te dienen bescheiden

1. Bij inschrijving in het register worden de volgende bescheiden overgelegd:
 - 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 Woonwagewet: een bewonersverklaring waaruit blijkt dat de woningzoekende daadwerkelijk tot de traditionele doelgroep behoort.
2. Tevens worden eveneens bescheiden overgelegd waaruit blijkt dat:

- a. de standplaatszoekende een bedrijf of beroep uitoefent dat verband houdt met de exploitatie van het circus- of kermisbedrijf;
 - b. minimaal 70% van zijn/haar gemiddeld jaarinkomen over de afgelopen drie kalenderjaar binnen het onder a genoemde bedrijf of beroep heeft vergaard.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de inschrijving te beoordelen.

Artikel 2.75 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats, indien het huishouden voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en het huishouden volgens de volgordebepaling bedoeld in artikel 2.7.8 als eerste voor de standplaats in aanmerking komt.
2. Artikel 2.2.6, 2.2.7 en 2.2.8, eerste lid, zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Er kan één huisvestingsvergunning per huishouden worden verstrekt.

Artikel 2.76 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 2.77 Nadere uitwerking

Burgemeester en wethouders stellen regels op over de wijze van verdeling en volgordebepaling bij toewijzing van een standplaats aan een standplaatszoekende.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

AFDELING I ONTTREKKING WOONRUIMTE

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1

1. Als woonruimte behorend tot een gebouw als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt aangewezen:
 - a. alle zelfstandige woonruimte met een met een rekenuur tot de liberalisatiegrens;
 - b. alle zelfstandige woonruimte tot en met 200 huurpunten;
 - c. alle zelfstandige woonruimte met meer dan 200 huurpunten;
 - d. alle onzelfstandige woonruimte tot 750 huurpunten.
2. Complexen opgenomen in bijlage 1 worden niet als woonruimte in de zin van artikel 21 van de wet aangewezen.
3. Zelfstandige woonruimte boven de liberalisatiegrens die wordt gebruikt door een woongroep in één zelfstandige woning als bedoeld in artikel 1 zz wordt niet als woonruimte in de zin van artikel 21 van de wet aangewezen.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. De in artikel 3.1.1 aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:
 - a. anders dan ten behoeve van bewoning of het gedeeltelijk gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken; of
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd.
 - c. mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft.
2. Onder eigenaar in dit artikel eerste lid wordt verstaan de eigenaar in de zin van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek of degene die lid is van een coöperatieve flatexploitatie en die de woning als hoofdverblijf houdt.

3. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning, is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang:
 - a. de woonruimte, indien gehuurd, een rekenuur heeft boven de liberalisatiegrens;
 - b. de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam houdt; en
 - c. waarbij het gaat om ten hoogste één woonruimte per eigenaar of huurder.
4. Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:
 - a. de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisregistratie personen staat ingeschreven;
 - b. de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
 - c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend, en
 - d. de hoofdbewoner zich voor dat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.
5. Voor het gebruik van woonruimte als studentenwoning is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang sprake is van een studentenwoning als bedoeld in artikel 1 jj.
6. 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 wet zijn gesteld.

Paragraaf 2 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.
2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende gebouwen en een gezamenlijke beoordeling van de aanvraag zich hier niet tegen verzet.

Artikel 3.2.2 Op te nemen gegevens

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. naam en adres van de eigenaar;
- b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. de huurpunten van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- f. in geval van samenvoeging: de naam van de huidige en toekomstige bewoner, de omvang van diens huishouden en de huurpunten van de samen te voegen woonruimte;
- g. de motivering van het verzoek.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:

- a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
- 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. 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 de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

Artikel 3.2.5 Beschikkingseisen

De onttrekkingsvergunning bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 4.1;
- b. de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.2; en
- c. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel de termijn genoemd in de vergunning in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 3 Vergunningverlening

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd in het geval:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
 - b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid.
 - c. het onder a genoemde belang van behoud en samenstelling dan wel het in b genoemde negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid van dit artikel.

Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet een of meer voorwaarden en voorschriften verbinden:
 - a. het toevoegen van een of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad;
 - b. de na onttrekking ontstane nieuwe woonruimte alleen voor bewoning mag worden gebruikt;
 - c. een samengevoegde woonruimte gedurende een bepaalde periode wordt toegewezen aan een huishouden met een inkomen tot € 43.786 wanneer een van de samen te voegen woonruimte huurpunten heeft tot en met 200;
 - d. de samengevoegde woonruimte ten hoogste 200 huurpunten heeft wanneer één van de samen te voegen woonruimten huurpunten heeft tussen de liberalisatiegrens en de 200;
 - e. een krap wonend huishouden in een zelfstandige huurwoning onder de liberalisatiegrens na samenvoeging passender woont;
 - f. het omzetten van een zelfstandige woonruimte niet mag leiden tot een onzelfstandige woonruimte met een gebruiksoppervlak kleiner dan 12m². Van deze voorwaarde kan worden afgeweken als de nieuw gevormde onzelfstandige woonruimte voorziet in een zorgbehoefte;
 - g. bij woningvorming tot een zelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 18 m²;
 - h. bij woningvorming tot een onzelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 12 m²;
 - i. de om te zetten woonruimte geschikt is voor door burgemeester en wethouders aan te wijzen bijzondere doelgroepen;
 - j. geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte optreedt.

Artikel 3.3.3 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken indien:
 - a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking;
 - 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 bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.

Artikel 3.3.4 Tijdelijke onttrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. Een tijdelijke onttrekkingsvergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voor tijdelijke onttrekking toepassing geven aan artikel 3.2.3 en 3.3.3.

AFDELING II SPLITSING

Paragraaf 4 Werkingsgebied

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

Als gebouwen als bedoeld in artikel 22 van de wet worden aangewezen, alle gebouwen, tot stand gekomen vóór 1940 in het gebied zoals opgenomen in bijlage 2. De gebiedsafbakening is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nr. 19 (Gemeentebblad 1977, afd.3 volgnr. 145).

Artikel 3.4.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden een recht op een gebouw dat behoort tot de in artikel 3.4.1.aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, 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, a tot en met c.
3. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.
4. Uitgezonderd van het eerste lid zijn:
 - a. gebouwen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders door ingrijpende vernieuwbouw afdoende voldoen aan de nieuwbouweisen;
 - b. gebouwen die eigendom zijn van coöperatieve flatexploitatievereniging en waarvan de eigendom wordt gesplitst in een zelfde aantal appartementsrechten, als het aantal lidmaatschapsrechten van de flatexploitatievereniging onder de voorwaarde dat de lidmaatschapsrechten daadwerkelijk zijn uitgegeven overeenkomstig een eerder verleende splitsingsvergunning;
 - c. gebouwen waarin meerdere woonruimten aanwezig zijn, die alle samen in één appartementsrecht worden ondergebracht.

Paragraaf 5 Procedure aanvraag splitsingsvergunning

Artikel 3.5.1 Aanvraag vergunning

1. Een splitsingsvergunning moet schriftelijk worden aangevraagd door de eigenaar op 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 beoordeling van de aanvraag zich hier niet tegen verzet.

Artikel 3.5.2 Op te nemen 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;
 - 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 tenminste 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 de met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1 :100 en
 - 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 woning, conform het woningwaarderingstelsel.
 - 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 type A opgesteld door een erkend asbest-inventarisatiebureau, waaruit blijkt of en waar asbest aanwezig is in het gebouw;
2. In afwijking van het eerste lid kan het keuringsrapport bedoeld onder 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 gevraagd in het convenant als bedoeld in artikel 3.6.3 onder c.
 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.

Artikel 3.5.5 Beschikkingseisen

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 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

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. het gebouw of gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 dan wel een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik genomen;
- c. de maximale huurprijs voor één of meer van die woonruimten de liberalisatiegrens niet te boven gaat;
- d. niet gewaarborgd is dat die woonruimte(n) na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning en
- e. 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.

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 modernisering of vervanging.

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 opgeheven, 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 nadere eisen stellen waaraan een gebouw uit bouwkundig oogpunt minimaal dient te voldoen.

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 wordt binnen een door burgemeester en wethouders bepaalde termijn bij hen gedaan.
5. Burgemeester en wethouders kunnen op een door aanvrager tijdig gedaan schriftelijk verzoek een van het vierde lid afwijkende termijn vaststellen.
6. Burgemeester en wethouders kunnen bij hun oordeel omtrent weigering van de splitsingsvergunning betrekken de wijze waarop de aanvrager van de vergunning zich heeft gedragen conform 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 Wonen en Rijksdienst goedkeuring is als bedoeld in artikel 27, eerste lid onder a van de Woningwet tot verkoop van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de woningcorporatie voldoet aan de bepalingen van een tussen burgemeester en wethouders en de corporatie(s) overeengekomen of overeen te komen convenant inzake splitsing en verkoop van sociale huurwoningen.

Artikel 3.6.4 Quotum

1. Burgemeesters en wethouders kunnen per gebiedsdeel een quotum vaststellen voor het aantal te verlenen vergunningen per jaar.
2. Een besluit als bedoeld in het eerste lid wordt genomen voor 1 september van het kalenderjaar.

Artikel 3.6.5 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken indien:
 - a. 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 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
 - 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.

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 Handelen in strijd met onttrekkingsvergunning

Hij die handelt in strijd met enig aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet verbonden voorschrift, wordt geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

Artikel 4.2.2 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld artikel 8, eerste en tweede lid en artikel 21 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders leggen een boete op:
 - a. voor de eerste overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid overeenkomstig kolom A van de in bijlage 3 opgenomen tabel;
 - b. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid binnen drie jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom B van de in bijlage 3 genoemde tabel.
3. De bedragen genoemd in de tabel in bijlage 3 kunnen door burgemeester en wethouders worden geïndexeerd indien de bedragen genoemd in het vierde lid van artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht worden aangepast overeenkomstig het negende lid van dat artikel.

Paragraaf 3 Restbepalingen

Artikel 4.3.1 Experimenten woningvoorraad

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 wet of het besluit.

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 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsbepalingen

1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften 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. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor 1 januari 2016 blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning, een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
4. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor 1 januari 2016 blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de wet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
5. De voor de inwerkingtreding gedane inschrijvingen van standplaatszoekenden, worden geacht inschrijvingen te zijn als bedoeld in artikel 2.7.3 van deze verordening. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.

Artikel 5.2 Overgangsbepalingen en coulancregeling omzetten woonduur naar inschrijfduur

1. Indien een woningzoekende zich in de periode van 1 januari 2016 tot 1 juli 2019 als zodanig inschrijft, wordt de woonduur die hij heeft opgebouwd onmiddellijk voorafgaand aan 31 december 2015, omgezet naar inschrijfduur indien de woningzoekende bij of na die inschrijving bij de beheerder van het aanbodinstrument of bij een corporatie aangegeven heeft dat bedoelde woonduur omgezet moet worden naar inschrijfduur.
2. De in het eerste en tweede lid bedoelde omzetting van woonduur naar inschrijfduur vindt plaats in een verhouding van 1:1.
3. De inschrijfduur die met toepassing van de vorige leden is ontstaan door omzetting van woonduur vervalt op 1 juli 2030.

Artikel 5.3 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

Artikel 5.4 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2016.

Bijlage 1 Behorende bij artikel 2.1.1, derde lid en artikel 3.3.1, tweede lid

Behorend bij artikel 26 lid 3c, adressen Solids

kadastrale_nummer Bw

jaar adres postcode

AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 10 A 1054 BR

AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 10 E 1054 BR

AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 10 G 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 14 A 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 16 A 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 18 A 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 20 A 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 20 B 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 20 C 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 20 D 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 20 E 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 20 G 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 22 A 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 22 B 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 22 D 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 22 E 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 22 F 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 24 A 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 24 B 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 24 D 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 24 E 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 24 F 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 26 A 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 26 B 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 26 D 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 26 E 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 28 A 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 28 B 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 28 C 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 28 D 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 28 E 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 28 G 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 30 A 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 30 B 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 30 G 1054 BR

AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 32 A 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 32 B 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 32 C 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 32 G 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 34 A 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 34 C 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 20 F 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 22 C 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 26 C 1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 26 G 1054 BR
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 467 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 509 A 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 525 B 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 517 B 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 477 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 507 B 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 523 B 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 509 B 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 527 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 517 A 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 525 A 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 507 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 515 B 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 Q Q 8446 A 0001 2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 2 1054 BR

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 473 1087 BE

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 481 1087 BE

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 483 1087 BE

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 499 1087 BE

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 503 1087 BE

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 16 A 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 20 A 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 26 A 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 4 A 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 4 B 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 6 A 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 6 B 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 6 C 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 6 D 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 8 A 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 8 B 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 10 A 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 10 B 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 10 C 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 10 D 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 12 A 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 12 B 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 14 A 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 14 B 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 14 C 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 14 D 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 16 A 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 16 B 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 18 A 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 18 B 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 18 C 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 18 D 1087 BB

AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 22 A 1087 BB
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 22 B 1087 BB
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 22 C 1087 BB
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 Cas Oorthuyskade 22 D 1087 BB
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 483 A 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 483 B 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 485 A 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 485 B 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 487 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 489 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 491 A 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 491 B 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 493 A 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 493 B 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 495 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 497 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 499 A 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 499 B 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 501 A 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 501 B 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 503 1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813 2011 IJburglaan 505 1087 BE

Bijlage 2 Werkingsgebied splitsingsvergunning Gemeente Amsterdam

Gebouwen van vóór 1940 in:

het gebied omgrensd door Javaplantsoen-Kramatweg-Valentijnkade-Molukkenstraat-het spoorwegem-
placement-Kruislaan-de Weespertrekvaart-de Amstel- President Kennedylaan-Europaplein-Wielingen-
straat-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-Onder-
langs-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 4.2.2 Bestuurlijke boete

Tabel bestuurlijke boete Kolom A Kolom B

Boetebedrag 1e keer Boetebedrag 2e e.v. keren binnen 3 jaar na de eerste keer

In gebruik nemen zonder huisvestingsvergunning door de huurder (artikel 8, eerste lid van de wet) € 405 € 405

In gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij niet-bedrijfsmatige exploitatie (door huurder of door eigenaar met één woning in de verhuur) (artikel 8, tweede lid van de wet) € 3250 € 5000

In gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij bedrijfsmatige exploitatie (eigenaar/verhuurder met meer dan één woning) (artikel 8, tweede lid van de wet) € 6750 € 10.000

In gebruik geven van woonruimte zonder vergunning door een huurder tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald (artikel 8, tweede lid van de wet) € 13.500 € 20.250

Onttrekken zonder vergunning € 13.500 € 20.250

Toelichting

1. Algemene toelichting

1.1. Aanleiding

De Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 (hierna: HVV) is met ingang van 1 juli 2015 gewijzigd. Deze wijzigingen betreffen alleen onderdelen van de regels over woonruimteverdeling: de regels over woonruimtevoorraad zijn ongewijzigd gelaten. In deze verordening zijn regels opgenomen over de woonruimteverdeling en de woonruimtevoorraad. De regels over woonruimteverdeling zijn gewijzigd omdat per 1 januari 2016 de thans geldende regionale regels hierover vervallen. Deze wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 2. De regels over de woonruimtevoorraad zijn gewijzigd in verband met wijzigingen in de Huisvestingswet 2014. Deze wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

Ingevolge artikel XXIII van de Wet afschaffing plusregio's komt de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 op 1 januari 2016 te vervallen. Dit betekent dat voor die datum nieuwe regels over de verdeling van woonruimte en, desgewenst, over woonruimtevoorraadbeheer door de gemeenteraden van de regiogemeenten vastgesteld moeten zijn zodat zij per 1 januari 2016 in werking kunnen treden.

In regionaal verband is ervoor gekozen om de gemeenteraden van de afzonderlijke regiogemeenten te verzoeken de woonruimteverdelingsregels uit de meest recente versie van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 vast te stellen. Stadsregio Amsterdam heeft hiervoor een modeltekst aangeleverd. Op enkele punten verschilt de modeltekst van de tot 1 januari 2016 geldende woonruimteverdelingsregels: deze punten betreffen wijzigingen die doorgevoerd zijn in verband met de gewijzigde rol van Stadsregio Amsterdam. Daarnaast zijn nog enkele wijzigingen van ondergeschikte aard doorgevoerd.

Deze toelichting is in belangrijke mate gebaseerd op de toelichting bij de meest recente versie van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013. Ook voor de toelichting geldt dat de ten opzichte van de regionale toelichting doorgevoerde wijzigingen het gevolg zijn van aangepaste rol van Stadsregio Amsterdam.

1.2. Waarom regels over woonruimteverdeling?

Binnen de woningmarktregio die gevormd wordt door het gebied van de voormalige Stadsregio Amsterdam overschrijdt de vraag naar sociale huurwoningen elk jaar het aanbod in ruime mate. Dit wordt veroorzaakt door het grote beroep dat woningzoekenden op dit deel van de voorraad doen en de gemiddeld lage mutatiegraad in dit deel van de voorraad. Als gevolg van deze schaarste zitten diverse groepen woningzoekenden in de knel. Om in termen van de Huisvestingswet 2014 - en in zekere zin ook in termen van de oude Huisvestingswet - te spreken: zij ervaren de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste aan goedkope woonruimte.

De lokale overheid kan proberen de schaarste aan goedkope woonruimte te beperken door te sturen op beschikbaarheid. Daarvoor kan zij planologische instrumenten inzetten, maar ook de in de HVV opgenomen regels over woonruimtevoorraadbeheer. Verder kan de overheid samen met corporaties in de prestatieafspraken afspraken maken over de omvang van de voorraad aan betaalbare huurwoningen.

Net als de oude Huisvestingswet biedt de Huisvestingswet 2014 daarnaast de mogelijkheid om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden door in een huisvestingsverordening regels te stellen over de verdeling van woonruimte. Deze regels beschrijven, kort gezegd, welke groepen woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor welke categorieën betaalbare huurwoningen. Ook kan een huisvestingsverordening regels bevatten over de wijze waarop verhuurders hun betaalbare huurwoningen te huur aanbieden.

Een uitgebreide onderbouwing van de noodzaak tot sturing in de woonruimtevoorraad is te vinden in "Schaarstepatronen in de woningvoorraad van de stadsregio Amsterdam d.d. 10 november 2014", alsook in het "Voorstel beleid woningvoorraad" en het Eindverslag onderbouwing schaarste ten behoeve van de huisvestingsvergunning van de Stadsregio Amsterdam van 31 oktober 2014. Voor een verdere toelichting op de aan de HVV ten grondslag liggende beleidsmatige keuzes wordt verwezen naar het Beleidsvoorstel actualisatie regels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad.

1.3. De regionale Intentieovereenkomst betaalbare voorraad

De Huisvestingswet 2014 stelt dat de regels over woonruimteverdeling gesteld in een verordening tijdelijk van aard zijn. De regels kunnen de schaarste aan sociale huurwoningen niet oplossen, zij kunnen alleen tijdelijk nadelige effecten hiervan beperken. Bij de onderbouwing van nut en noodzaak wordt daarom opgenomen welke maatregelen genomen worden om schaarste op te heffen. In de Woningmarktregio wordt hierbij verwezen naar o.a. de intentieovereenkomst betaalbare voorraad.

In deze overeenkomst hebben partijen de gezamenlijke intentie vastgelegd om te zorgen voor beschikbaarheid van een substantiële betaalbare voorraad. De omvang van de betaalbare voorraad is geen vast gegeven, maar afhankelijk van een aantal factoren, waaronder de doelgroep die daarop is aangewezen, de doelmatige benutting van de voorraad, de mate van doorstroming in die betaalbare voorraad en de kansen van andere groepen op de markt, waaronder de huishoudens met een (lager) middeninkomen tot € 43.786. Daarbij is betaalbaarheid van woonlasten voor de minima een aandachtspunt. Uitgangspunt bij de overeenkomst is een evenwichtige spreiding van het aanbod sociale huurwoningen over de woningmarktregio, waarbij de verschillen in de omvang tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de woningmarktregio niet verder toe zullen nemen.

1.4. De huisvestingsvergunningplicht

In artikel 2.1.1. van de verordening is het deel van de huurmarkt aangewezen dat onder de huisvestingsvergunningplicht valt. In alle regiogemeenten geldt de huisvestingsvergunningplicht in ieder geval voor de zelfstandige huurwoningen van corporaties, met een rekenuur tot de liberalisatiegrens.

Rekenuur is de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag. De liberalisatiegrens is het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag (het maximale huurbedrag waarvoor, als het huishoudinkomen daartoe aanleiding geeft, huurtoeslag kan worden verkregen).

Als een woning onder de huisvestingsvergunningplicht valt, is het verboden deze woning in gebruik te geven of te nemen zonder een door burgemeester en wethouders af te geven huisvestingsvergunning. Dat verbod, in de verordening opgenomen in artikel 2.1.2, richt zich tot zowel de verhuurder van de woning (die geeft immers in gebruik) als de bewoner/huurder (die neemt immers in gebruik). Om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen, moet de woningzoekende achtereenvolgens aan een aantal eisen voldoen.

1.5. Huurwoningen van corporaties en de huisvestingsvergunningplicht

Betreft het een huisvestingsvergunningplichtige huurwoning van corporaties, dan gelden de volgende eisen:

- a. de woningzoekende moet toegelaten worden tot het deel van de woningmarkt waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt. Om toegelaten te kunnen worden, moet de woningzoekende voldoen aan de toelatingscriteria opgenomen in artikel 2.2.1 van de HVV;

- b. de woningzoekende moet op grond van de regels opgenomen in paragraaf 4 van hoofdstuk 2 de HVV als eerste voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen;
- c. de corporatie moet bereid zijn om met de woningzoekende een huurovereenkomst te sluiten;
- d. er moeten zich geen andere (dan de bovenstaande) weigeringsgronden voordoen.

ad a.

De toelatingscriteria zijn opgenomen in artikel 2.2.1 van de HVV. Deze criteria houden in dat tenminste één van de leden van het huishouden bevoegd is een huurovereenkomst te sluiten (het onder a van artikel 2.2.1 genoemde criterium) en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven (het onder b van artikel 2.2.1 genoemde criterium). Voldoet een kandidaat-woningzoekende niet aan de toelatingscriteria, dan kan hij geen huisvestingsvergunning krijgen. Anders dan de passendheids- of bindingscriteria zijn de toelatingscriteria daarmee weigeringsgronden en geen voorranggronden.

ad b.

Paragraaf 4 van hoofdstuk 2 van de HVV bevat de regels aan de hand waarvan kan worden bepaald of een woningzoekende inderdaad als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Er zijn twee routes waarlangs dat bepaald wordt:

1. de route van het openbaar aanbod. Deze route houdt in dat de corporatie een huurwoning adverteert op een aanbodinstrument (bijvoorbeeld: WoningNet). Woningzoekenden die zich in een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument hebben ingeschreven, reageren vervolgens op een via een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument aangeboden huurwoning. Vervolgens wordt beoordeeld wie van hen als eerste voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt. Daarbij wordt altijd getoetst aan een algemeen volgordecriterium (inschrijfduur of loting) en eventueel ook op de desbetreffende woning van toepassing zijnde passendheidscriteria en bindingscriteria.
2. de route van de directe bemiddeling, zie de artikelen 2.4.9 en 2.4.10 van de HVV. Deze route houdt in dat de corporatie een huurwoning rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aanbiedt, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een aanbod van de woning op een aanbodinstrument. Vaak wordt in dat geval een woning niet eens aangeboden op een aanbodinstrument. Ook bij directe bemiddeling kunnen passendheidscriteria en bindingscriteria van toepassing zijn op een woning.

ad c.

Het is belangrijk dat de woningzoekende met wie de corporatie een huurovereenkomst wil sluiten, dezelfde woningzoekende is aan wie een huisvestingsvergunning verleend kan worden. Artikel 2.4.2, eerste lid, aanhef en onder f bevat daarom een grond waarop de vergunning geweigerd kan worden als de corporatie om goede redenen niet bereid is om de huurovereenkomst aan te gaan. Het kan daarbij gaan om de volgende situaties:

- de woningzoekende heeft een overlast verleden of heeft zich in zijn vorige woning gevaarlijk gedragen (bijvoorbeeld door wiet te telen). Op deze situatie slaat de zinsnede "gelet (...) op haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de overige huurders en de waarborging van het woongenot";
- de corporatie kan, gelet op de met de aanstaande wijziging van de Woningwet, in te voeren passendheidsstoets voor corporaties redelijkerwijs niet gehouden worden met deze woningzoekende een huurovereenkomst te sluiten omdat het huishoudinkomen te hoog is. Op deze situatie slaat de zinsnede "gelet op haar taak als toegelaten instelling";
- de woningzoekende heeft een huurschuld en daarvoor geen betalingsregeling getroffen of een getroffen betalingsregeling niet nageleefd.

ad d.

Artikel 2.4.2 bevat naast de hiervoor behandelde weigeringsgronden nog andere weigeringsgronden. Zie daarvoor de artikelsgewijze toelichting.

1.5.1. Inschrijving als woningzoekende en inschrijfduur

Bij woningen die via een aanbodinstrument te huur worden aangeboden, geldt een algemeen volgordecriterium. Aan de hand van het algemeen volgordecriterium wordt beoordeeld welke woningzoekende als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Het meest gebruikte algemene volgordecriterium is inschrijfduur.

Inschrijving als woningzoekende en inschrijfduur zijn geregeld in artikel 2.2.4. Iedereen van 18 jaar en ouder kan zich als woningzoekende inschrijven. Die inschrijving vindt plaats in een aanbodinstrument (bijvoorbeeld: WoningNet). De inschrijfduur is gelijk aan de periode dat men als woningzoekende staat ingeschreven. De inschrijfduur eindigt:

- nadat een woningzoekende als huurder een corporatiewoning waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt in gebruik heeft genomen; of
- wanneer men huisgenoot (niet-zijnde een meeverhuizende inwonend kind) is van zo'n woningzoekende, maar dan alleen als voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor de betrokken woning het meeverhuizen noodzakelijk was. Dit slaat op de situatie dat een huishouden een minimale omvang moet hebben om met voorrang voor een woning van een bepaalde grootte in aanmerking te komen. In dat geval verliest een meerderjarig, inwonend persoon (niet-zijnde een kind) zijn of haar inschrijving als de nieuwe woning is betrokken.

Het aanbodinstrument wordt door of onder verantwoordelijkheid van een corporatie beheerd. Aan de inschrijving als woningzoekenden kunnen door of namens die corporatie voorwaarden worden verbonden zoals de betaling van inschrijfgeld en een periodieke verlengingsvergoeding. Artikel 2.2.5 bevat hier een regeling voor.

1.5.2. Passendheidscriteria (labels inzake passendheid)

Passendheidscriteria zijn een instrument waarmee woningzoekenden die aan bepaalde eisen voldoen, voorrang krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woning die in het bijzonder voor hen geschikt is. Een voorbeeld is: een woningzoekende met verminderde zelfredzaamheid kan voorrang krijgen bij de verlening van een huisvestingsvergunning voor een gelijkvloers, met een lift toegankelijk, appartement.

In de Huisvestingswet 2014 biedt artikel 11 de juridische grondslag voor de toepassing van passendheidscriteria in de huisvestingsverordening. Blijkens het artikel moet het gaan om passendheid in verband met "de aard, grootte of prijs" van een woning.

In artikel 2.4.4, tweede lid, is beschreven welke categorieën woningen (het artikel spreekt in navolging van de oude Huisvestingswet en de Huisvestingswet 2014 over "woonruimte") gelet op hun aard, grootte of prijs met voorrang aan welke categorieën woningzoekenden moeten worden aangeboden.

Passendheidscriteria zijn voorrangregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde passendheidseis (die de vorm heeft van een "label" dat bij het te huur aanbieden van de woning kenbaar wordt gemaakt), ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen met voorrang in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een passendheidseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de passendheidseis voldoen.

1.5.3. Bindingscriteria

Artikel 2.4.5 van de HVV bevat een voorrangregeling voor woningzoekenden met lokale of regionale binding. Aan de hand van het bepaalde in artikel 14, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 kan nagegaan worden wanneer een woningzoekende lokale of regionale binding heeft:

- een woningzoekende is economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen.
- een woningzoekende is maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:

1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of

2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

In artikel 2.4.5, eerste lid, van de HVV is bepaald dat maximaal 50% van de verleende huisvestingsvergunningen met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met regionale binding. Uit het

tweede lid volgt dat maximaal 25% van de verleende huisvestingsvergunningen met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met lokale binding.

Het ligt voor de hand om per kalenderjaar te sturen op het niet-overschrijden van deze percentages. In uitzonderingssituaties kan een langere periode gekozen worden, waarbij het, gelet op de maximale levensduur van een huisvestingsverordening, voor de hand ligt om deze periode niet langer dan vier jaar te laten zijn. Een uitzonderingssituatie is bijvoorbeeld een grote herstructureringsopgave waarbij het wenselijk wordt geacht om de als gevolg daarvan te herhuisvesten huishoudens nabij hun oorspronkelijke woonomgeving te huisvesten. In die situatie kan het voorkomen dat de percentages in een bepaald kalenderjaar overschreden worden, maar dat deze overschrijding in de daarop volgende kalenderjaren gecompenseerd wordt.

De in artikel 2.4.5 opgenomen percentages zijn maximumpercentages: bindingseisen mogen dus altijd in mindere mate toegepast worden. Daarbij wordt opgemerkt dat het in mindere mate gebruiken van het toegestane percentage voor regionale binding niet tot gevolg heeft dat het maximale percentage voor lokale binding neerwaarts bijgesteld moet worden. Daarmee wordt bedoeld dat de situatie waarin bijvoorbeeld in 30% van de gevallen met voorrang huisvestingsvergunningen worden verleend aan huishoudens omdat zij regionale binding hebben, niet tot gevolg heeft dat slechts in 15% van de gevallen met voorrang huisvestingsvergunningen verleend mogen worden aan huishoudens met lokale binding.

Bindingscriteria zijn, net als passendheidscriteria, voorrangregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bindingseis (die de vorm heeft van een "label" dat bij het te huur aanbieden van de woning kenbaar wordt gemaakt), ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen met voorrang in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bindingseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bindingseis voldoen.

Opgemerkt wordt dat de woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuis of vergunninghouders (statushouders) die de gemeente gelet op de taakstelling moet huisvesten, de bindingscriteria niet tegengeworpen mogen krijgen, zie lid 3 van artikel 2.4.7 van de HVV en artikel 16 van de Huisvestingswet 2014.

1.5.4. Openbaar aanbod via een aanbodinstrument

Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woningen aan via een aanbodinstrument of eventueel via meerdere aanbodinstrumenten. Artikel 2.2.3 lid 1 van de HVV bepaalt dat dit eenduidig en transparant dient te gebeuren. Bij het aanbod moet worden vermeld aan welke eisen de woningzoekenden moet voldoen. Het gaat daarbij in ieder geval om de op de woning van toepassing zijnde passendheidscriteria en bindingscriteria en of loting dan wel inschrijfduur wordt toegepast als algemeen volgordecriterium.

Het is denkbaar dat de corporatie zelf ook nog aanvullende eisen kan en mag stellen. Ook die moeten vermeld worden bij de aanbieding van de woning via het aanbodinstrument. Het gaat bijvoorbeeld om de situatie dat een woningzoekende moet verklaren dat hij zich aan de in een complex geldende huisregels zal houden.

1.5.5. Openbaar aanbod: rangordebepaling

Op een via een aanbodinstrument aangeboden woning reageren woningzoekenden. Op grond van de regels in paragraaf 4 van hoofdstuk 2 van de HVV wordt bepaald welke woningzoekende als eerste voor een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte in aanmerking komt. Dat gebeurt, met uitzondering van woningen die met voorrang voor grote huishoudens (het passendheids criterium bedoeld in artikel 2.4.4, vierde lid) te huur worden aangeboden, door een aantal stappen te doorlopen:

Stap 1: verdeel de woningzoekenden in groepen

De woningzoekenden worden in vier groepen verdeeld, zie artikel 2.4.6 van de HVV:

- groep 1 bestaat uit de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria.
- groep 2 bestaat uit woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria.
- groep 3 bestaat uit woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria.
- groep 4 bestaat uit de overige woningzoekenden.

Opgemerkt wordt dat de woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuis of vergunninghouders (statushouders) die de gemeente gelet op de taakstelling moet huisvesten, de bindingscriteria niet tegengeworpen mogen krijgen, zie lid 3 van artikel 2.4.7 van de HVV.

Stap 2: voorrang van de houders van een urgentieverklaring

Uitgangspunt is dat eerst de woningzoekenden uit groep 1 in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, dan die uit groep 2, dan die uit groep 3 en tot slot die uit groep 4.

Vaak bestaat een groep uit meerdere woningzoekenden. In dat geval komen eerst de houders van een urgentieverklaring in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, zie artikel 2.4.7, eerste lid, van de HVV. Echter, dit geldt alleen als de aangeboden woning voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.

Zitten er in één groep meer houders van een urgentieverklaring die op grond van artikel 2.4.7, eerste lid, van de HVV als eerste in aanmerking zouden komen voor de huisvestingsvergunning, dan komt als eerste in aanmerking de woningzoekende:

- waarvan de urgentieverklaring als eerste is verleend; of
- waarvan de huisvesting naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.

Stap 3: rangorde van de overige woningzoekenden

Zijn er geen houders van een urgentieverklaring die (omdat zij een urgentieverklaring hebben) met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, dan wordt aan de hand van loting of inschrijfduur bepaald welke andere woningzoekende in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Dit volgt uit artikel 2.4.8 van de HVV.

Voor woningen die met voorrang aan grote huishoudens worden aangeboden komen op grond van artikel 2.4.6a, kort gezegd, achtereenvolgens de volgende groepen in aanmerking:

1. Urgent groot gezin met binding;
2. Urgent gezin met binding;
3. Urgent groot gezin;
4. Urgent gezin;
5. Groot gezin met binding;
6. Gezin met binding;
7. Groot gezin;
8. Gezin;
9. overige woningzoekenden

Een groot gezin bestaat (mede) uit drie inwonende kinderen jonger dan 18 jaar, een gezin bestaat (mede) uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar.

De bijzondere volgordebepaling van artikel 2.4.6a is opgenomen om de specifieke volgorde-regels die gemeenten tot nu toe hanteren, en in WoningNet geprogrammeerd zijn, zo goed als mogelijk te kunnen voortzetten.

1.5.6. Directe bemiddeling

Bij directe bemiddeling biedt de corporatie een huurwoning rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aan, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een aanbod van de woning op een aanbodinstrument. Vaak wordt in dat geval een woning niet eens aangeboden op een aanbodinstrument.

Ook bij directe bemiddeling kunnen passendheidscriteria en bindingscriteria van toepassing zijn op een woning. Als passendheidscriteria of bindingscriteria (of beide) van toepassing zijn op een woning, moet een corporatie de woning aanbieden aan een woningzoekende die aan de passendheidscriteria of bindingscriteria voldoet, tenzij zo'n woningzoekende er niet is. De toelatingscriteria zijn altijd van toepassing bij directe bemiddeling.

Directe bemiddeling is op grond van artikel 2.4.9 toegestaan voor de huisvesting van woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval:

- a. vergunninghouders;
- b. houders van een urgentieverklaring;
- c. woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken; of,
- d. huishoudens bedoeld in artikel 2.4.10.

Bij de onder c. bedoelde categorie woningzoekenden gaat het om mensen die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden vrijwel altijd met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte gemacht moeten worden. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften.

Op grond van artikel 2.4.10 betreft het, op verzoek van corporaties, de bijzondere gevallen, zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het betreft de huisvesting 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 bedraagt per regiogemeente per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
- c. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de Stuurgroep Wonen. Daarbij wordt de Stuurgroep Wonen in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betref.

1.5.7. Beslissing op de aanvraag om een huisvestingsvergunning

Een huisvestingsvergunning, of de beslissing tot weigering of intrekking daarvan, is een beschikking als bedoeld in artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen een besluit kan een belanghebbende (in ieder geval: de aanvrager maar ook een woningzoekende die meent ten onrechte de huisvestingsvergunning niet gekregen te hebben) bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aanwenden. Deze rechtsmiddelen zijn: bezwaar, beroep, hoger beroep en, parallel aan bezwaar, beroep of hoger beroep, de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening.

Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is, zijn bevoegdheid om een huisvestingsvergunning te verlenen, te weigeren of in te trekken.

De huisvestingsvergunning wordt verleend op aanvraag. Artikel 2.2.6 van de HVV bevat regels voor het doen van zo'n aanvraag:

- de aanvraag moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is;
- de aanvraag moet vergezeld gaan van diverse stukken met nadere informatie;
- de aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden te tonen;
- burgemeester en wethouders kunnen nog andere, niet in dit artikel genoemde, informatie opvragen bij aanvrager.

Overigens bevat afdeling 4.1 van de Awb een algemene, ook voor de huisvestingsvergunning geldende, regeling over beschikkingen. De voor de praktijk belangrijkste artikelen uit dit deel van de Awb zijn:

- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan. Zie daarvoor ook artikel 2.2.7 van de HVV.

Voor de goede orde wordt hier vermeld dat naast een reactie van de woningzoekende op een via een aanbodinstrument aangeboden woning óók een aanvraag om een huisvestingsvergunning noodzakelijk is: zonder die aanvraag kan de woningzoekende in ieder geval geen huisvestingsvergunning krijgen.

Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid om te beslissen op aanvragen om een huisvestingsvergunning mandateren aan corporaties. Stadsregio Amsterdam heeft in 2015 een in samenwerking

met corporaties en regiogemeenten opgestelde model-mandaatregeling aangeleverd. Die kan aangepast worden voor het verlenen van mandaat voor de behandeling van aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de nieuwe HVV.

Gaan burgemeester en wethouders over tot mandatering en accepteert een corporatie het mandaat, dan kan de corporatie namens burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning verlenen. Het is praktisch om het moment waarop de corporatie dat doet, te laten samenvallen met het moment waarop de huurovereenkomst ondertekend wordt. De model-mandaatregeling waaraan nu in regionaal verband gewerkt wordt, voorziet ook in deze werkwijze.

1.6. Huurwoningen in particulier bezit en de huisvestingsvergunningplicht

De relatie tussen verhuurder en woningzoekende wordt beheerst door het verbintenissenrecht. Daarbinnen geldt contractvrijheid als belangrijk beginsel: het is aan verhuurder en woningzoekende om wel of niet te komen tot een huurovereenkomst. Die contractvrijheid wordt door een aantal regels beperkt: allereerst zijn dat de aanvullende regels voor het huurrecht, zoals deze zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, maar ook publiekrechtelijke huurregels. De HVV maakt van die laatste regels deel uit.

Betreft het een huisvestingsvergunningplichtige huurwoning van een particuliere verhuurder, dan gelden de volgende eisen:

- a. de woningzoekende moet toegelaten worden tot het deel van de woningmarkt waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt. Om toegelaten te kunnen worden, moet de woningzoekende voldoen aan de toelatingscriteria opgenomen in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2 van de HVV;
- b. de verhuurder moet op grond van de eventueel van toepassing zijnde bezettingsnormen in aanmerking komen voor de huisvestingsvergunning;
- c. er moeten zich geen (andere dan de bovenstaande) weigeringsgronden voordoen.

ad a.

De voor alle huisvestingsvergunningplichtige huurwoningen toepasselijke toelatingscriteria zijn opgenomen in artikel 2.2.1 van de HVV. Deze criteria houden in dat tenminste één van de leden van het huishouden bevoegd is een huurovereenkomst te sluiten (het onder a van artikel 2.2.1 genoemde criterium) en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven (het onder b van artikel 2.2.1 genoemde criterium). Voor huurwoningen in particulier bezit geldt een aanvullend toelatingscriterium, genoemd in artikel 2.2.2. Voldoet een kandidaat-woningzoekende niet aan de toelatingscriteria, dan kan hij geen huisvestingsvergunning krijgen.

ad b.

In bepaalde gemeenten zijn voor dit deel van de huurmarkt bezettingsnormen van toepassing. Deze zijn vermeld in bijlage 3 bij de verordening. De bezettingsnormen vormen een voorrangregeling, geen uitsluitingsgrond. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bezettingsnorm, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen met voorrang in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bezettingsnorm, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bezettingsnorm voldoen.

ad c.

Artikel 2.3.2 bevat naast de hiervoor behandelde weigeringsgronden nog andere weigeringsgronden. Zie daarvoor de artikelsgewijze toelichting.

1.7. Experimenten

De artikelen 2.5.1 tot en met 2.5.3 bevatten een regeling voor experimenten op het gebied van woonruimteverdeling. Belangrijk is het om vast te stellen dat experimenten weliswaar niet mogelijk zijn op grond van de (overige) bepalingen van de HVV, maar wel, gelet op de Huisvestingswet 2014, in een huisvestingsverordening opgenomen zouden kunnen worden. Het is dus zo dat experimenten niet in strijd mogen zijn met de uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014 zelf.

Artikel 2.5.2 regelt de experimenten die corporaties en gemeenten samen kunnen organiseren. Een experiment duurt maximaal 2 jaar en betreft ten hoogste 10% van de per jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn. Een experiment mag pas starten als de Stuurgroep Wonen de opzet ervan heeft goedgekeurd.

Ook andere verhuurders dan corporaties kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 2.5.3, samen met gemeenten experimenten organiseren. Deze experimenten behoeven de goedkeuring van burgemeester en wethouders van de desbetreffende regiogemeente. Voorafgaand aan een besluit over de goedkeuring van een experiment, raadplegen burgemeester en wethouders de stuurgroep Wonen.

1.8. De urgentieregeling

De urgentieregels maken het mogelijk dat woningzoekenden waarvoor, zoals artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 dat noemt "voorziening in de woonruimte dringend noodzakelijk is" met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Zie voor de werking van die voorrang artikel 2.4.7. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het oplossen van het huisvestingsprobleem dat de woningzoekende zelf niet kan oplossen centraal staat, en niet het inwilligen van eventuele huisvestingswensen van de woningzoekende. Dit komt onder meer tot uiting uit het feit dat voor alle houders van een urgentieverklaring met uitzondering van de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaring in verband met calamiteiten (de urgentiecategorie genoemd in artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder a) geldt dat hun voorrang beperkt is tot het meest sobere woningtype waarmee hun huisvestingsprobleem opgelost is, zie artikel 2.6.3, tweede lid, van de HVV. Een tweede belangrijk uitgangspunt is dat de urgentieregeling een uiterste, laatste, redmiddel voor de oplossing van een huisvestingsprobleem is. Dit komt onder meer tot uiting in de algemene weigeringsgronden, opgenomen in artikel 2.6.5 van de HVV.

Uit artikel 12, eerste en tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 volgt dat áls een gemeenteraad een urgentieregeling wil instellen, hij in de huisvestingsverordening de criteria opneemt aan de hand waarvan de urgent-woningzoekenden ingedeeld worden in urgentiecategorieën. In de HVV zijn die urgentiecategorieën en criteria opgenomen in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8. In de regionaal afgestemde beleidsregels wordt beschreven hoe bij de uitvoering aan die criteria invulling wordt gegeven.

Artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 bepaalt verder dat áls een gemeenteraad besluit tot instelling van een urgentieregeling, hij in ieder geval de volgende groepen onder de reikwijdte van de urgentieregeling moet laten vallen:

- 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;
- woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
- vergunninghouders (vroeger ook wel "statushouders" genaamd).

Deze groepen worden ook wel aangeduid met de term "wettelijke urgenten" (immers: hun urgentiestatus volgt expliciet uit de Huisvestingswet 2014 zelf).

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. De Huisvestingswet 2014 noemt het woord "urgentieverklaring" niet. Om te voorkomen dat telkens in plaats van "urgentieverklaring" een zinsnede als "het besluit waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie" moet worden gebruikt, is in het eerste artikel van de HVV het begrip "urgentieverklaring" gedefinieerd. Ook weigering, wijziging en intrekking van de urgentieverklaring geschiedt bij besluit van burgemeester en wethouders.

De route naar een urgentieverklaring is te verdelen in ruwweg vier stappen:

1. indiening en volledigheid van de aanvraag (zie 1.8.1)
2. toetsing aan de algemene weigeringsgronden (zie 1.8.2)
3. toetsing aan de urgentiecategorieën (zie 1.8.3)
4. verlening of weigering van de urgentieverklaring (zie 1.8.4)

Vervolgens kan een urgentieverklaring ingetrokken of gewijzigd worden (zie 1.8.5).

1.8.1. De aanvraag om een urgentieverklaring

De HVV is een regionale huisvestingsverordening. Dat betekent dat de verordening werking heeft in meerdere gemeenten. Het is daarom dat artikel 2.6.1. en 2.6.2 van de HVV bepalen welk college van burgemeester en wethouders bevoegd zijn om op de aanvraag om een urgentieverklaring te beslissen:

- woont aanvrager binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van zijn woonplaats;

- woont aanvrager niet binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar hij wil gaan wonen.

Deze laatste situatie (een aanvrager van buiten de woningmarktregio) doet zich in het bijzonder voor bij de zogenoemde "wettelijke urgentiegronden": deze woningzoekenden zullen vaak niet in de woningmarktregio woonachtig zijn.

Eén urgentiegrond kent een afwijkende bevoegdheidsregeling: dit betreft de in artikel 2.6.7 van de HVV geregelde urgentiegrond "uitstroom", zie daarvoor paragraaf 1.8.3 van de algemene toelichting en de artikelsgewijze toelichting.

Op een aanvraag wordt, gelet op het bepaalde in artikel 2.6.2, tweede lid, van de HVV, binnen acht weken besloten. Deze termijn kan met ten hoogste vier weken verlengd worden. Uiteraard is een behandeltermijn van acht weken respectievelijk 12 weken langer dan in de meeste gevallen, gelet op het urgente karakter van veel huisvestingsproblemen, wenselijk is.

Het derde lid van artikel 2.6.2 van de HVV somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden:

- a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument;
- 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 aanvrager.

Desgewenst kunnen burgemeester en wethouders ook andere gegevens en bescheiden opvragen, voor zover deze nodig zijn voor de behandeling van de aanvraag en voor zover aanvrager redelijkerwijs over deze gegevens kan beschikken. Dit volgt uit artikel 4:2, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat afdeling 4.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht diverse bepalingen bevat over de indiening en de behandeling van aanvragen. De belangrijkste zijn:

- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan.

Het in artikel 2.6.2, derde lid aanhef en onder a van de HVV genoemde vereiste dat aanvrager ingeschreven moet zijn in een aanbodinstrument is niet van toepassing op de wettelijke urgentiecategorieën.

1.8.2. De algemene weigeringsgronden

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Deze zijn opgenomen in artikel 2.6.5, eerste en tweede lid, van de HVV. Niet elke algemene weigeringsgrond is van toepassing op elke urgentiecategorie, zoals blijkt uit onderstaand schema.

Algemene weigeringsgrond in 2.6.5 Urgentiecategorie

2.6.6 lid 1 2.6.6 lid 2 2.6.7 2.6.8 lid 1 a 2.6.8 lid 1 b 2.6.8 lid 1 c

lid 1 a voldoet niet aan eisen uit 2.2.1. ja ja ja ja ja ja

lid 1 b geen urgent huisvestings-probleem ja ja nee ja ja ja

lid 1 c huisvestings-probleem is op andere wijze oplosbaar ja ja ja ja ja ja

lid 1 d voorliggende voorziening ja ja ja ja ja ja

lid 1 e aanwezigheid verwijtbaarheid ja ja nee ja ja ja

lid 1 f verhuizing naar zelfstandige woonruimte lost niets op ja ja ja ja ja ja

lid 1 g eerdere verklaring is ingetrokken ja ja nee ja ja ja

lid 1 h zelfstandige woonruimte te duur ja ja ja ja ja ja

lid 1 i minder dan 2 jaar woonachtig in gemeente nee nee nee ja ja ja

lid 1 j overschrijding inkomensnorm ja ja nee nee ja nee

lid 2 niet woonachtig in legale, permanente zelfstandige woonruimte nee nee nee ja ja ja

De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentiecategorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders: als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

De weigeringsgrond in het tweede lid heeft een facultatief karakter: indien zich deze weigeringsgrond voordoet, kan de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

Het derde lid van artikel 2.6.5 van de HVV bevat de koppeling met de in de artikelen 2.6.7 tot en met 2.6.8 opgenomen urgentiecategorieën: valt aanvrager niet onder één van die urgentiecategorieën, dan dient de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd te worden.

Voor een verdere inhoudelijke toelichting op de algemene weigeringsgronden van artikel 2.6.5 wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

1.8.3. De urgentiecategorieën

Er zijn verdeeld over drie artikelen zeven urgentiecategorieën opgenomen in de HVV:

De wettelijke urgentiecategorieën van artikel 2.6.6

- een urgentiecategorie 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, indien de behoefte aan woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is (artikel 2.6.6, eerste lid, aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor 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 2.6.6, eerste lid, aanhef en onder b);
- een urgentiecategorie voor een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door het college van burgemeester en wethouders waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd (artikel 2.6.6, tweede lid).

De regionale urgentiecategorieën van artikel 2.6.7 en 2.6.8

- een urgentiecategorie voor woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling (artikel 2.6.7, eerste lid aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor woningzoekende die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.6.7 bedoelde urgentiecategorie (artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder b);
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex waaruit zij moeten verhuizen in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied (artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder c).

Een aangevraagde urgentieverklaring kan pas verleend worden, als de aanvrager valt onder één van deze urgentiecategorieën (en geen van de relevante algemene weigeringsgronden zich voordoet). Uit artikel 2.6.5, derde lid, van de HVV volgt dat de aangevraagde urgentieverklaring wordt geweigerd als de aanvrager in geen van de urgentiecategorieën ingedeeld kan worden.

De in artikel 2.6.11 opgenomen hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om in bijzondere gevallen een urgentieverklaring te verlenen, ook al doet zich één of meer van de weigeringsgronden voor.

Voor een meer gedetailleerde toelichting op de afzonderlijke urgentiecategorieën wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

1.8.4. Verlening of weigering van de urgentieverklaring

Als bij de beoordeling van de aanvraag blijkt dat er zich geen algemene weigeringsgrond voordoet en aanvrager ingedeeld kan worden in één van de in de HVV opgenomen urgentiecategorieën, kan de urgentieverklaring worden verleend. Doet zich wel een algemene weigeringsgrond voor of is aanvrager niet in te delen in één van de urgentiecategorieën, dan wordt de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd.

De beslissing op een aanvraag is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen een besluit kan een belanghebbende (in ieder geval: de aanvrager) bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aanwenden. Deze rechtsmiddelen zijn: bezwaar, beroep, hoger beroep en, parallel aan bezwaar, beroep of hoger beroep, de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening.

In artikel 2.6.3 van de HVV wordt beschreven welke gegevens de urgentieverklaring zelf dient te bevatten:

- de urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte. Het zoekprofiel bestaat uit een woningtype en het zoekgebied waarop de voorrangswerking van de urgentieverklaring van toepassing is.
- de urgentieverklaring bevat informatie over aanvrager, het dossier van de aanvrager en de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Het in het woningtype op te nemen zoekprofiel bevat qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit meest sobere woningtype kan per regiogemeente verschillen: wat "meest sober" is, hangt immers af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden.

Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft verleend, zie artikel 2.6.4, eerste lid, van de HVV.

Artikel 2.6.9 van de HVV bevat een regeling voor de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. Deze regeling is niet van toepassing op:

- zogenoemde SV-urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder c, van de HVV);
- de aan vergunninghouders verleende urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.6.6, tweede lid); en,
- de urgentieverklaringen verleend wegens uitstroom (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.6.7, eerste lid).

Elke verleende urgentieverklaring is geldig:

- totdat de woningzoekende niet meer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij was ingedeeld bij de beslissing op de aanvraag. Hiervan is onder meer sprake wanneer de woningzoekende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem geëindigd is;
- tot het moment waarop een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring eindigt. Binnen die 26 weken moet het huisvestingsprobleem in beginsel opgelost zijn. Is dat niet het geval, dan kunnen burgemeester en wethouders de geldigheidsduur van de urgentieverklaring verlengen met ten hoogste 26 weken.

1.8.5. Regionale werking van de urgentieverklaring

De urgentieverklaring verleend wegens de toepasselijkheid van een in artikel 2.6.8 van de HVV opgenomen urgentiecategorie heeft regionale werking. Dit betekent dat een woningzoekende onder bepaalde omstandigheden de urgentieverklaring kan inzetten bij het verkrijgen van woonruimte, gelegen in een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven. Het tweede tot en met vijfde lid van artikel 2.6.4 van de HVV bevat hiervoor de volgende regeling:

- de houder van een urgentieverklaring meldt zich bij de regiogemeente waar hij naar toe wil verhuizen. Deze regiogemeente wordt in het artikel aangeduid als "de ontvangende gemeente". De houder van de urgentieverklaring verzoekt burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente om het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel aan te passen.

- burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen het verzoek. Het vierde lid van artikel 2.6.4 van de HVV geeft aan welke belangen burgemeester en wethouders daarbij in acht nemen: zij kunnen het verzoek weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen. Daarmee grijpt het vierde lid terug op het motief om een huisvestingsverordening vast te stellen: het bestrijden van de effecten van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.
- als burgemeester en wethouders gelet op het vierde lid geen reden zien om het verzoek te weigeren, wijzigen zij het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel. Het zoekgebied wijzigen zij in hun gemeente. Het woningtype wijzigen zij in het woningtype dat voor hun gemeente in het geval van deze woningzoekende als meest sobere woningtype geldt.
- burgemeester en wethouders kunnen ook, gelet op het bepaalde in het vierde lid, tot de conclusie komen dat het verzoek geweigerd moet worden.

Het ligt voor de hand om op gemeentelijk niveau beleid vast te stellen waarin beschreven wordt hoe invulling wordt gegeven aan de toets van verzoeken aan het bepaalde in het vierde lid.

Zowel een toekenning van het verzoek als een weigering van het verzoek is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.8.6. Intrekking en wijziging van de urgentieverklaring

Onder bepaalde omstandigheden kunnen urgentieverklaringen worden gewijzigd of ingetrokken. Artikel 2.6.10 van de HVV bevat hiervoor een regeling. Dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.

Het tweede lid van artikel 2.6.10 bevat de intrekkingsoorzaken. Deze zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekkingsoorzaak voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden. Er zijn de volgende intrekkingsoorzaken:

- a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt. Deze grond leidt tot intrekking indien volledigheid of juistheid had geleid tot weigering van de aangevraagde urgentieverklaring. Als bij volledigheid of juistheid een andere urgentieverklaring - of bijvoorbeeld een ander woningtype - zou zijn verleend, is dat een reden om de urgentieverklaring te wijzigen, zie het derde lid.
- b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of er doen zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.6.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voor;
- c. de houder van de urgentieverklaring verzoekt om intrekking van de urgentieverklaring;
- d. de houder van de urgentieverklaring heeft aangeboden passende woonruimte geweigerd of heeft zich anderszins onvoldoende ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen. Van dat laatste is onder meer sprake als hij niet heeft gereageerd op via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte, voor zover die woonruimte paste binnen zijn zoekprofiel.

Het derde lid van artikel 2.6.10 bevat de wijzigingsgronden. Deze zijn facultatief geformuleerd. Doet zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen. Er zijn de volgende wijzigingsgronden:

- a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en de urgentieverklaring zou, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, niet zijn geweigerd maar anders op de aanvraag besloten; en
- b. de houder van de urgentieverklaring tot een andere urgentiecategorie behoort dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

Intrekken en wijzigen van een urgentieverklaring is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.8.7. Overgangsrecht urgentieverklaringen

Artikel 2.6.12 van de HVV bevat het overgangsrecht voor urgentieverklaringen die verleend zijn voor de inwerkingtreding van de nieuwe HVV: deze urgentieverklaringen blijven ook na inwerkingtreding van de nieuwe HVV gewoon geldig.

Voor de overige gevallen zijn de regels in de nieuwe HVV onverkort van toepassing, juist omdat er in artikel 2.6.12 niets geregeld wordt voor die situaties. Dat betekent het volgende:

- urgentieverklaringen aangevraagd voor 1 januari 2016 worden, als op die aanvragen op 1 januari 2016 nog niet beslist is, afgehandeld met toepassing van de nieuwe HVV. Inhoudelijk maakt dat geen verschil: de regels voor weigering en toekenning zijn immers niet gewijzigd.
- Als er voor 1 januari 2016 bezwaar is ingesteld tegen een urgentieverklaring of een besluit tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, en op dat bezwaar is nog niet beslist op 1 januari 2016, dan zijn de regels uit de nieuwe HVV van toepassing op het te nemen besluit op bezwaar.

4.2.1 Verstrekken van inlichtingen

Ten behoeve van verslaglegging en monitoring was een artikel opgenomen om het dagelijks bestuur van de stadsregio te informeren, zodat deze de wijze van uitvoering van de verordening door de gemeenten kan beoordelen. In deze lokaal vast te stellen verordening is dit gewijzigd in het plegen van afstemming in het portefeuillehoudersoverleg.

2. Artikelsgewijze toelichting

Dit hoofdstuk van de toelichting bevat een artikelsgewijze toelichting op de verordening. In bepaalde andere gevallen wordt volstaan met een verwijzing naar de algemene toelichting of wordt een gedeelte van algemene toelichting herhaald.

Artikel 1 Definities

Dit artikel spreekt voor zich.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Afdeling I Verdeling van woonruimte

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

Dit artikel bepaalt het werkingsgebied van afdeling I (de artikelen 2.1.1 tot en met 2.6.12) van de HVV. Het eerste lid bevat een geografische beschrijving van het werkingsgebied. De daarop volgende leden beschrijven de omvang van de woonruimtevoorraad die binnen dat geografische werkingsgebied onder de werking van afdeling I valt.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel bevat de op artikel 7 van de wet gebaseerde beschrijving van de huisvestingsvergunningplicht.

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Dit artikel bevat twee criteria waaraan een huishouden moet voldoen om toegelaten te worden tot het aangewezen deel van de woningmarkt:

- ten minste één van de leden van het huishouden is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
- alle leden van het huishouden mogen rechtmatig in Nederland verblijven.

Deze toelatingscriteria zijn, via artikel 2.3.2, eerste lid, en artikel 2.4.2, eerste lid, tevens weigeringsgronden voor de huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad

Dit artikel bevat een aanvullend toelatingscriterium voor het aangewezen deel van de particuliere huurvoorraad. Ook dit toelatingscriterium is via artikel 2.3.2, eerste lid, een weigeringsgrond voor de huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.3 Bekendmaken en aanbieden van woonruimte

Dit artikel regelt de wijze waarop corporaties hun voor verhuur beschikbare woonruimte aanbieden. Deze aanbieding geschiedt, gelet op het bepaalde in het eerste lid, eenduidig en transparant via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.

Het tweede lid heeft tot doel te waarborgen dat het voor de woningzoekende duidelijk is aan welke voorwaarden hij dient te voldoen om in aanmerking te komen voor de via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte.

Als woonruimte via directe bemiddeling wordt aangeboden, is het bepaalde in het eerste en tweede lid niet van toepassing.

Verwezen wordt verder naar paragraaf 1.5.4.

Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving

Een woningzoekende kan zich vanaf het moment waarop hij de leeftijd van 18 jaar bereikt, inschrijven als woningzoekende. Dat doet hij in een aanbodinstrument. De inschrijving in één aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument. Zo wordt bewerkstelligd dat de woningzoekende in de hele woningmarktregio dezelfde inschrijfduur opbouwt.

Ingevolge het bepaalde in het tweede lid is de inschrijfduur gelijk aan de periode dat men als woningzoekende staat ingeschreven. Ingevolge het bepaalde in het derde lid eindigt de inschrijving nadat een woningzoekende als huurder aangewezen woonruimte in gebruik heeft genomen.

Als eventueel huisgenoten (niet-zijnde meeverhuizende inwonende kinderen) ook zelfstandig als woningzoekende zijn ingeschreven én hun medeverhuizing is noodzakelijk voor het verkrijgen van de huisvestingsvergunning voor de bewoning van de desbetreffende woonruimte (bijvoorbeeld: in verband met passendheid gelet op de grootte van de woning), eindigt ook hun inschrijving als woningzoekende, zo volgt uit het vierde lid.

Artikel 2.2.5 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Aan de inschrijving als woningzoekende via een aanbodinstrument kunnen voorwaarden worden verbonden. Te denken valt aan inschrijfgeld of per jaar dat men ingeschreven staat te betalen verlengingsgeld.

Artikel 2.2.6 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is, zijn bevoegdheid om een huisvestingsvergunning te verlenen, weigeren of intrekken.

De huisvestingsvergunning wordt verleend op aanvraag. Artikel 2.2.6 van de HVV bevat regels voor het doen van zo'n aanvraag:

- de aanvraag moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is;
- de aanvraag moet vergezeld gaan van diverse stukken met nadere informatie;
- de aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden te tonen;
- burgemeester en wethouders kunnen nog andere, niet in dit artikel genoemde, informatie opvragen bij aanvrager;

in bepaalde gevallen moet de aanvrager over een indicatie beschikken, waaruit blijkt dat de woning waarvoor hij een huisvestingsvergunning wil verkrijgen, bij uitstek geschikt is voor hem.

Overigens bevat afdeling 4.1 van de Awb een algemene, ook voor de huisvestingsvergunning geldende, regeling over beschikkingen. De voor de praktijk belangrijkste artikelen uit dit deel van de Awb zijn:

- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan. Zie daarvoor ook artikel 2.2.7 van de HVV.

Artikel 2.2.7 Beslistermijn

Het eerste lid van dit artikel bepaalt de reguliere beslistermijn op acht weken. Het tweede lid bepaalt dat die termijn eenmalig met vier weken verlengd kan worden.

Artikel 2.2.8 Gegevens op de vergunning

Deze bepaling spreekt voor zich.

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

Als gevolg van het bepaalde in dit artikel is paragraaf 2.3 alleen van toepassing op de ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte, voor zover die geen eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

Dit artikel bevat de gronden waarop een huisvestingsvergunning voor een particuliere huurwoning die aangewezen is ingevolge artikel 2.1.1 wordt geweigerd. Alle vier genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:

- a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria;
- b. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;
- c. het huishouden op grond van bezettingsnormen bedoeld in artikel 2.3.3 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
- d. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.

Zie overigens ook paragraaf 1.6.

Artikel 2.3.3 Intrekking vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn (zie artikel 2.2.8, eerste lid, aanhef en onder d) in gebruik heeft genomen. In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimte is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt.
- 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 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

Op grond van dit artikel is het bepaalde in paragraaf 4 uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

Ingevolge het bepaalde in het eerste lid wordt de huisvestingsvergunning geweigerd indien:

- a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1. Deze criteria houden in dat tenminste één van de leden van het huishouden bevoegd is een huurovereenkomst te sluiten (het onder a van artikel 2.2.1 genoemde criterium) en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven (het onder b van artikel 2.2.1 genoemde criterium).
- b. het huishouden al in het bezit is van een huisvestingsvergunning;
- c. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.4.6 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt. Dit is de koppeling naar de regels over toewijzing van corporatiewoningen via het aanbodinstrument of via directe bemiddeling.
- d. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als aannemelijk is dat het huishouden zelf niet in de woning gaat wonen maar deze (illegaal) zal onderverhuren; of,
- e. 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 heeft kunnen weigeren. Deze weigeringsgrond maakt het mogelijk om bij de beslissing over het al dan niet verlenen van de huisvestingsvergunning rekening te houden met de specifieke positie die een corporatie heeft ten gevolge van de Woningwet en haar positie als verhuurder sec.

Alle genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond.

Zie overigens ook paragraaf 1.5.

Artikel 2.4.3 Intrekking vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen. In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimte is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt.
- 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: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte

Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bepaalde categorieën woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor bepaalde categorieën woonruimte. Dit, gelet op de aard, grootte of prijs van die woonruimte. Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 biedt dus niet de mogelijkheid om woningzoekenden uit te sluiten van de mogelijkheid om een huisvestingsvergunning te krijgen. Zie daarvoor overigens ook de tweede alinea van paragraaf 1.5 van deze toelichting.

Passendheidscriteria zijn voorrangsregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde passendheidseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen met voorrang in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een passendheidseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de passendheidseis voldoen.

Het eerste lid van artikel 2.4.4 beschrijft dat de categorieën woonruimte genoemd in kolom 2 van de in het tweede lid opgenomen tabel, categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 zijn. Deze categorieën woonruimte zijn als het ware gematcht met de in kolom 1 van de tabel genoemde, categorieën woningzoekenden. Het tweede lid van artikel 2.4.4 bepaalt dan ook dat de woningzoekenden uit kolom 2 met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte uit kolom 1, uiteraard voor zover categorie woningzoekende en categorie woonruimte in dezelfde rij van de kolom staan.

Het met voorrang in aanmerking laten komen voor een huisvestingsvergunning maakt onderdeel uit van de voorbereiding van de beslissing tot verlening van een huisvestingsvergunning en is daarmee een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het is daarom dat de nadere invulling van de inkomenseis op grond van het derde lid van artikel 2.4.4 door burgemeester en wethouders geschiedt. Voor de volledigheid wordt hier opgemerkt dat het voorrang op basis van inkomen, gelet op de prijs van de woonruimte, betreft en geen uitsluiting op basis van inkomen.

Artikel 2.4.5 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

Artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50% van één of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.

Voor ten hoogste de helft van dat percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern, aldus de tweede zin van artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Bindingscriteria zijn, net als passendheidscriteria, voorrangsregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bindingseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen met voorrang in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bindingseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bindingseis voldoen.

In artikel 2.4.5 is van de HVV is van de in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 geboden mogelijkheid gebruikgemaakt. Dat betekent dat ten hoogste 50% van de huisvestingsvergunningen verleend met voorrang aan woningzoekenden met regionale binding verleend mag worden. In de helft van die gevallen, dus: in 25% van de gevallen, mag een huisvestingsvergunning met voorrang verleend worden aan woningzoekenden met lokale binding.

Let wel, alleen gevallen waarbij de huisvestingsvergunning daadwerkelijk verleend wordt omdat sprake is van binding, tellen mee in de bovengenoemde percentages.

Opgemerkt wordt verder dat de woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuis of vergunninghouders (statushouders) die de gemeente gelet op de taakstelling moet huisvesten, de bindingscriteria niet tegengeworpen kunnen krijgen, zie lid 3 van artikel 2.4.7 van de HVV en artikel 16 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2.4.6 Algemene volgordebepaling

Zie paragraaf 1.5.5.

Artikel 2.4.6a Bijzondere volgordebepaling

Deze volgordebepaling geldt als de woonruimte te huur wordt aangeboden met toepassing het label "grote huishoudens" zoals dat is opgenomen in artikel 2.4.4, vierde lid. De volgordebepaling treedt, wanneer de woonruimte wordt aangeboden via het aanbodinstrument, in de plaats van de algemene volgordebepaling opgenomen in artikel 2.4.6.

Artikel 2.4.7 Volgorde van de houders van de urgentieverklaring

Zie paragraaf 1.5.5.

Artikel 2.4.8 Volgorde overige woningzoekenden

Zie paragraaf 1.5.5.

Artikel 2.4.9 Directe bemiddeling

Zie paragraaf 1.5.6.

Artikel 2.4.10 Bijzondere gevallen

Zie paragraaf 1.5.6.

Artikel 2.5.1 Algemeen

De artikelen 2.5.1 tot en met 2.5.3 bevatten een regeling voor experimenten op het gebied van woonruimteverdeling. Belangrijk is het om vast te stellen dat experimenten weliswaar niet mogelijk zijn op grond van de (overige) bepalingen van de HVV, maar wel, gelet op de Huisvestingswet 2014, in een huisvestingsverordening opgenomen zouden kunnen worden. Het is dus zo dat experimenten niet in strijd mogen zijn met de uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014 zelf.

Artikel 2.5.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

Dit artikel regelt de experimenten die corporaties en gemeenten samen kunnen organiseren. Een experiment duurt maximaal 2 jaar en betreft ten hoogste 10% van de per jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn. Een experiment mag pas starten als de Stuurgroep Wonen de opzet ervan heeft goedgekeurd.

Artikel 2.5.3 Experimenten met overige aangewezen woonruimten

Ook andere verhuurders dan corporaties kunnen samen met gemeenten experimenten organiseren.

Artikel 2.6.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

Dit artikel bepaalt dat burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgentieverklaring moet worden aangevraagd, beslissen op de aanvraag Artikel 2.6.2 bepaalt waar de aanvraag ingediend moet worden.

Eén urgentiegrond kent een eigen bevoegdheidsregeling: dit betreft de in artikel 2.6.7 van de HVV geregelde urgentiegrond "uitstroom", zie daarvoor paragraaf 1.8.3 van de algemene toelichting en de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 2.6.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

Het eerste lid van dit artikel bevat een regeling voor het indienen van de aanvraag om een urgentieverklaring:

- woont aanvrager binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van zijn woonplaats;
- woont aanvrager niet binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar hij wil gaan wonen.

Deze laatste situatie (een aanvrager van buiten de woningmarktregio) doet zich in het bijzonder voor bij de zogenoemde "wettelijke urgentiegronden": deze woningzoekenden zullen vaak niet in de woningmarktregio woonachtig zijn.

Op een aanvraag wordt, gelet op het bepaalde in artikel 2.6.2, tweede lid, van de HVV, binnen acht weken besloten. Deze termijn kan met ten hoogste vier weken verlengd worden. Uiteraard is een behandeltermijn van acht weken respectievelijk 12 weken langer dan in de meeste gevallen, gelet op het urgente karakter van veel huisvestingsproblemen, wenselijk is.

Het derde lid van artikel 2.6.2 van de HVV somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden:

- a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument;
- 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 aanvrager.

Artikel 2.6.3 Inhoud van de urgentieverklaring

In artikel 2.6.3 van de HVV wordt beschreven welke gegevens de urgentieverklaring zelf dient te bevatten:

- de urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte. Het zoekprofiel bestaat uit een woningtype en het zoekgebied waarop de voorrangswerking van de urgentieverklaring van toepassing is.
- de urgentieverklaring bevat informatie over aanvrager, het dossier van de aanvrager en de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Het in het woningtype op te nemen zoekprofiel bevat qua ligging, grootte, en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit meest sobere woningtype kan per regiogemeente verschillen: wat "meest sober" is, hangt immers af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden. Dit geldt voor urgentieverklaringen met uitzondering van de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaring in verband met calamiteiten (de urgentiecategorie genoemd in artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder a). Verder wordt opgemerkt dat binnen de gemeente Amsterdam de houders van een wegens een calamiteit verleende urgentieverklaring zelf in WoningNet kunnen zoeken en reageren op woningen die zijn gelabeld voor voorrangskandidaten. De woningcorporaties labelen in hun ogen geschikte woningen voor de urgenten.

Zie voor de bepaling van het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied artikel 2.6.4 van de HVV.

Artikel 2.6.4 Het zoekgebied

Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft verleend, aldus eerste lid.

De urgentieverklaring verleend wegens de toepasselijkheid van een in artikel 2.6.8 van de HVV opgenomen urgentiecategorie heeft regionale werking. Dit betekent dat een woningzoekende onder bepaalde omstandigheden de urgentieverklaring kan inzetten bij het verkrijgen van woonruimte, gelegen in een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven. Het tweede tot en met vijfde lid van artikel 2.6.4 van de HVV bevat hiervoor de volgende regeling:

- de houder van een urgentieverklaring meldt zich bij de regiogemeente waar hij naar toe wil verhuizen. Deze regiogemeente wordt in het artikel aangeduid als "de ontvangende gemeente". De houder van de urgentieverklaring verzoekt burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente om het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel aan te passen.
- burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen het verzoek. Het vierde lid van artikel 2.6.4 van de HVV geeft aan welke belangen burgemeester en wethouders daarbij

- in acht nemen: zij kunnen het verzoek weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen. Daarmee grijpt het vierde lid terug op het motief om een huisvestingsverordening vast te stellen: het bestrijden van de effecten van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Opgemerkt wordt dat burgemeester en wethouders in deze situatie niet opnieuw beoordelen of de urgentieverklaring zelf terecht is verleend.
- als burgemeester en wethouders gelet op het vierde lid geen redenen zien om het verzoek te weigeren, wijzigen zij het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel. Het zoekgebied wijzigen zij in hun gemeente. Het woningtype wijzigen zij in het woningtype dat voor hun gemeente in het geval van deze woningzoekende als meest sobere woningtype geldt.
 - burgemeester en wethouders kunnen ook, gelet op het bepaalde in het vierde lid, tot de conclusie komen dat het verzoek geweigerd moet worden.

Het ligt voor de hand om op gemeentelijk niveau beleid vast te stellen waarin beschreven wordt hoe invulling wordt gegeven aan de toets van verzoeken aan het bepaalde in het vierde lid.

Zowel een toekenning van het verzoek als een weigering van het verzoek is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2.6.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Deze zijn opgenomen in artikel 2.6.5, eerste en tweede lid, van de HVV. Niet elke algemene weigeringsgrond is van toepassing op elke urgentie categorie, zie het schema in paragraaf 1.8.2.

De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentie categorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders : als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Het betreft de volgende weigeringsgronden:

- a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen. Dit betekent dat tenminste één lid van het huishouden van aanvrager niet minderjarig is en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven.
- b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem. Uit deze weigeringsgrond volgt dat sprake moet zijn van een urgent huisvestingsprobleem.
- c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen. In bepaalde gevallen is wel sprake van een urgent huisvestingsprobleem, maar had aanvrager dit redelijkerwijs zelf kunnen voorkomen. Bijvoorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar meer geschikte woonruimte. Of door met eigen vermogen geschikte woonruimte te kopen.
- d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening. Het begrip 'voorliggende voorziening' is gedefinieerd in artikel 1 en kan eventueel in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.
- e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden. Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als aanvrager met zijn gezin is gaan inwonen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.
- f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte. Deze weigeringsgrond doet zich bijvoorbeeld voor indien aanvrager als gevolg van specifieke problematiek een urgent huisvestingsprobleem heeft gekregen en redelijkerwijs te verwachten is dat die problematiek hem nog steeds belet om zelfstandig woonruimte te bewonen. Het kan daarbij gaan om problematiek van sociaal-medische aard.
- g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 2.6.10, tweede lid, aanhef en onder a en d. Bij intrekking wegens de toepasselijkheid van deze intrekkinggronden (a. onvolledige of onjuiste gegevens verstrekt en d. aangeboden woonruimte geweigerd dan wel zich onvoldoende ingespannen) kan gezegd worden dat aanvrager het ontstane of voortdurende huisvestingsprobleem in belangrijke mate aan zichzelf te wijten heeft.
- h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien. Indien aanvrager niet in de kosten van bestaan of de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte kan voorzien, is het, via een urgentieverklaring verkrijgen van zelfstandige woonruimte, geen duurzame oplossing van het huisvestingsprobleem.

- i. de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was. Deze weigeringsgrond spreekt voor zich.
- j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt. Huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm worden verondersteld in beginsel zelf voor hun huisvesting te kunnen zorgen.

De weigeringsgrond in het tweede lid heeft een facultatief karakter: indien zich deze weigeringsgrond voordoet, kan de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Deze weigeringsgrond stelt burgemeester en wethouders in staat om een urgentieverklaring te weigeren indien het huisvestingsprobleem veroorzaakt wordt door het

- bewonen van onzelfstandige woonruimte;
- bewonen van voor tijdelijke bewoning geschikte woonruimte; of
- in een in strijd met een bestemmingsplan permanent bewonen van een bouwwerk.

Aanvrager kon immers bij de start van deze vormen van bewoning verwachten dat op een zeker moment als gevolg daarvan een huisvestingsprobleem zou gaan ontstaan. Het ligt overigens voor de hand dat gemeenten die voornemens zijn om van deze weigeringsgrond gebruik te maken, ter zake beleid ontwikkelen.

Artikel 2.6.6 Wettelijke urgentiecategorieën

Artikel 2.6.6 bevat de zogenoemde wettelijke urgentiecategorieën. Dit zijn de urgentiecategorieën waarvan in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat als een gemeenteraad besluit tot instelling van een urgentieregeling, hij in ieder geval die categorieën onder de reikwijdte van de urgentieregeling moet laten vallen. Concreet gaat het om:

- 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;
- b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
- c. vergunninghouders (vroeger ook wel "statushouders" genaamd).

In het eerste lid zijn de onder a. en b. genoemde categorieën opgenomen. Er wordt op gewezen dat op deze categorieën de algemene weigeringsgronden van artikel 2.6.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j van toepassing zijn. Over de onder a. genoemde categorie wordt opgemerkt dat deze urgentiegrond zich, naast de overige in het eerste lid onder a genoemde omstandigheden, pas voordoet als "de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte" naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is.

Over de onder b. genoemde categorie wordt opgemerkt dat het enkele bestaan van een mantelzorgrelatie tussen een inwoner van de regiogemeente en een woningzoekende van elders, geen grond is voor toekenning van een urgentieverklaring. Het verlenen of ontvangen van mantelzorg moet een dusdanige impact op het leven van aanvrager hebben, dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een voor aanvrager dringend noodzakelijke behoefte aan andere woonruimte.

De onder c. genoemde categorie is opgenomen in het tweede lid van artikel 2.6.6. Een vergunninghouder (statushouder) komt pas in aanmerking voor een urgentieverklaring als:

- de vergunninghouder, gelet op de op burgemeester en wethouders rustende taakstelling, gehuisvest moet worden in de desbetreffende regiogemeente;
- de vergunninghouder door het COA niet bij een andere gemeente is voorgedragen; en,
- de vergunninghouder niet reeds eerder aangeboden woonruimte heeft geweigerd.

Artikel 2.6.7 Regionale urgentiegrond "uitstroom"

De woningzoekenden die tot deze urgentiecategorie behoren stromen uit een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling uit naar de gemeente waar zij voorafgaand aan hun verblijf in die instelling tenminste twee van de drie jaar woonachtig waren. Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar zo'n instelling staat, beslissen op de aanvraag om een urgentieverklaring. Vervolgens wordt de houder van de urgentieverklaring door burgemeester en wethouders doorgeleid naar de regiogemeente waar hij tenminste twee van de drie jaar direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was of, als dat eerste gelet op de problematiek niet wenselijk is, een andere regiogemeente. Burgemeester en wethouders van die gemeente bepalen het voor de woningzoekende passende woningtype.

Artikel 2.6.8 Overige regionale urgentiecategorieën

De regionale urgentiecategorieën genoemd in artikel 2.6.8 van de HVV betreffen:

- een urgentiecategorie voor woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.6.7 bedoelde urgentiecategorie (artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder b); en,
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex waaruit zij moeten verhuizen in verband met met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied (artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder c).

Ten aanzien van de de eerste twee genoemde urgentiecategorieën is regionaal afgestemd beleid tot stand gekomen.

Voor de derde genoemde urgentiecategorie betreft de zogenoemde SV-urgenten. Dit zijn huishoudens die een, in het kader van stedelijke herstructurering, te slopen of ingrijpend te renoveren complexen bewonen. Om hen in aanmerking te laten komen voor een urgentieverklaring, moeten burgemeester en wethouders eerst het complex aanwijzen. Het tweede lid van artikel 2.6.8 van de HVV bevat hier een regeling voor. Zo'n aanwijzing kan pas plaatsvinden als aannemelijk is dat de huidige bewoners van het complex binnen twee jaar moeten verhuizen. Na zo'n aanwijzing komen de bewoners in aanmerking voor een urgentieverklaring, gelet op het bepaalde in het eerste lid, aanhef en onder c.

Artikel 2.6.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

Dit artikel van de HVV bevat een regeling voor de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. Deze regeling is niet van toepassing op:

- zogenoemde SV-urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder c, van de HVV);
- de aan vergunninghouders verleende urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.6.6, tweede lid); en,
- de urgentieverklaringen verleend wegens uitstroom (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.6.7, eerste lid).

Een verleende urgentieverklaring is geldig:

- totdat de woningzoekende niet meer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij was ingedeeld bij de beslissing op de aanvrager. Hiervan is onder meer sprake wanneer de woningzoekende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem geëindigd is;
- tot het moment waarop een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring eindigt. Binnen die 26 weken moet het huisvestingsprobleem in beginsel opgelost zijn. Is dat niet het geval, dan kunnen burgemeester en wethouders de geldigheidsduur van de urgentieverklaring verlengen met ten hoogste 26 weken.

Artikel 2.6.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

Dit artikel van de HVV bevat een regeling voor wijziging en intrekken van de urgentieverklaring. Dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.

Het tweede lid van artikel 2.6.10 bevat de intrekingsgronden. Deze zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekingsgrond voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden. Er zijn de volgende intrekingsgronden:

- a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt. Deze grond leidt tot intrekking indien volledigheid of juistheid had geleid tot weigering van de aangevraagde urgentieverklaring. De omstandigheid dat bij volledigheid of juistheid een andere urgentieverklaring - of bijvoorbeeld een ander woningtype - zou zijn verleend, is gelet op het derde lid een reden om de urgentieverklaring te wijzigen.
- b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of er doen zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.6.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voor;

- c. de houder van de urgentieverklaring verzoekt om intrekking van de urgentieverklaring;
- d. de houder van de urgentieverklaring heeft aangeboden passende woonruimte geweigerd of heeft zich anderszins onvoldoende ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen. Van dat laatste is onder meer sprake als hij niet heeft gereageerd op via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte, voor zover die woonruimte paste binnen zijn zoekprofiel.

Het derde lid van artikel 2.6.10 bevat de wijzigingsgronden. Deze zijn facultatief geformuleerd. Doen er zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen. Er zijn de volgende wijzigingsgronden:

- 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; en
- b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentie categorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

Artikel 2.6.11 Hardheidsclausule

Het eerste lid van deze bepaling spreekt voor zich. Het tweede lid bevat een registratie en verantwoordingsverplichting voor burgemeester en wethouders. 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 HVV aangepast dient te worden.

Artikel 2.6.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Verwezen wordt naar de artikelsgewijze toelichting.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woningvoorraad

Het hoofdstuk woonruimteverdeling is per 1 juli 2015 in regionaal verband herzien. De regio raad is niet meer bevoegd een nieuwe huisvestingsverordening op te stellen, zodat de verordening nu door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Een uitgebreidere beschouwing hierover is gegeven in paragraaf 1.1.

Het hoofdstuk woonruimtevoorraad is aan de Huisvestingswet 2014 aangepast.

Voor dit hoofdstuk is beleid geformuleerd het Beleid woonruimtevoorraad Amsterdam 2016 . In de huisvestingsverordening zijn als gevolg daarvan bepalingen over het voorraadbeleid opgenomen.

Afdeling I Onttrekking

Artikel 3.1.1. Werkingsgebied

Dit artikel geeft aan welke woonruimte behorend tot een gebouw in het werkingsgebied valt van het hoofdstuk wijziging van de woningvoorraad. Op deze aangewezen voorraad kan de gemeente sturen. De woningvoorraad dient afgebakend te zijn naar prijsgrens. 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 "Schaarstepatronen in de woningvoorraad van de stadsregio Amsterdam d.d. 10 november 2014", en het Eindverslag onderbouwing schaarste ten behoeve van de huisvestingsvergunning van de Stadsregio Amsterdam van 31 oktober 2014. Conclusie uit het onderzoek en het Eindverslag is 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 woonruimte blijkt zowel uit de wachttijden voor gereguleerde huurwoningen als uit de moeilijke (financiële) bereikbaarheid van woningen in de geliberaliseerde huursector of koopwoningen.

Sterke bevolkingsontwikkeling (sinds 2008 met ruim 10.000 personen per jaar) en achterblijvende toename van woningen leidt tot toenemende schaarste van passende woningen. Er is sprake van schaarste zowel binnen als buiten de ring van Amsterdam binnen alle segmenten.

De gemiddelde woningbezetting groeit weer sinds 2012 met de daarbij ongewenste neveneffecten voor de leefbaarheid. Er is een sterke verhuisbehoefte die niet gehonoreerd kan worden. De vraag naar betaalbare huurwoningen overtreft in grote mate het aanbod hetgeen resulteert in lange wachttijden

(inschrijfduur gemiddeld 8 jaar). Het aantal personen dat is aangewezen op woningen in de vrije sector is hoger en groeit sterker dan het aantal woningen dat voor deze groep beschikbaar is hetgeen resulteert in hoge huurprijzen, waardoor deze woningen ook voor de middengroepen vaak niet meer bereikbaar zijn. Hetzelfde geldt voor koopwoningen. Dit heeft mede tot gevolg dat de doorstroming laag is en de woningen die geschikt zijn voor primair de lagere inkomens ook bezet worden door huishoudens die een middensegment huur- of koopwoning zouden kunnen bewonen.

Daarnaast is sprake van vormen van economische functies die de woonfunctie van woningen bedreigen, zoals bijvoorbeeld het verhuren van woningen aan toeristen. De conclusie is dat de woningmarkt van de Amsterdam zodanig wordt beheerst door schaarste dat naast beleid voor woonruimteverdeling (de goedkope voorraad) een beleid ruimtevoorraad noodzakelijk is.

Ook de Raad van State oordeelde (in 2011) dat “er terecht op is gewezen dat alle woonruimte in Amsterdam schaars is en niet slechts woonruimte in de sociale sector”. Zoals uit bovenstaande blijkt is sinds die tijd de situatie niet verbeterd.

De schaarste aan woningen, zeker in de sociale voorraad, is voor het college aanleiding geweest om zowel in het coalitieakkoord, als in de onlangs gesloten samenwerkingsafspraken met de Federatie van Amsterdamse woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam, een minimumgrens te stellen aan het aantal te behouden woningen in de gereguleerde woningvoorraad.

Bij sturing op woonruimtevoorraad gaat het niet alleen gaat om behoud en samenstelling met het oog op schaarste, maar onder behoud en samenstelling valt ook het belang van de leefbaarheid. Leefbaarheidsproblemen kunnen zich in elk segment van de woonruimtevoorraad voordoen.

Onder ‘leefbaar’ in het kader van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt op het niveau van een gebied verstaan: Een gebied waarin voldoende menging is van woon-, werk- en recreatieve functies en een wijk die de bewoners een veilig en vertrouwd aanvoelende woonomgeving biedt in een geordend woon- en leefmilieu. Om de sociale cohesie te waarborgen moet binnen de woonfunctie een duidelijk aandeel zijn van ‘wonen’ in de zin zoals die in de jurisprudentie voor de Huisvestingswet geldt. Wonen wordt hierin gedefinieerd als “wonen zoals dat in het normale spraakgebruik wordt omschreven, dat wil (onder meer) zeggen volgens een vast patroon met een normaal huurcontract door een huishouden voor langere tijd”. Aanvullend kan de leefbaarheid in het geding zijn als een aanzienlijk deel van de woonruimtevoorraad op een zodanige manier gebruikt of bewoond wordt dat dit een onevenredig grote druk op de woonomgeving betekent. Voorbeelden hiervan (dus niet uitputtend) zijn een overmatig groot aandeel van studentenwoningen, veel kamergewijze verhuur of een groot aandeel van tijdelijke verhuur. Tenslotte is de leefbaarheid in het geding als in een wijk sprake is van een grote mate van criminaliteit of anderszins maatschappelijk ongewenste activiteiten, die direct gerelateerd zijn aan het gebruik van woningen/gebouwen en de woonomgeving.

De aangewezen woonruimte die valt onder hoofdstuk 3 is ingedeeld in prijssegmenten die gerelateerd zijn aan het puntenstelsel volgens het Woningwaarderingssstelsel (Wws). Hieronder vallen huur- en koopwoningen. Het Wws is een objectief en toetsbaar instrument dat rekening houdt met de WOZ-waarde, grootte, kwaliteit en duurzaamheid van de woning. Elke woning heeft een puntenwaarde die gerelateerd wordt aan de maximaal redelijke huurprijs voor die woning. De geldende huur- of koopprijs is derhalve niet bepalend voor de indeling van de woning in prijssegmenten.

Woongroep in één zelfstandige woning

Omdat in Amsterdam woningen schaars zijn en daarmee de huren hoog, besluiten woningzoekenden soms om een woning te delen. De keuze voor deze vorm van samenwonen wil de gemeente niet ontmoedigen. Deze vorm van het gebruiken van een woning is uitgezonderd van het werkingsgebied. Dit wordt niet gezien woningonttrekking.

Woongroep in één zelfstandige woning onderscheid zich van de (traditionele) woongroep. De leden van een woongroep in één zelfstandige woning hebben geen voorop gezette intentie om een duurzame gemeenschappelijke huishouding te voeren. Woningen die worden gebruikt door een woongroep in één zelfstandige woning, vallen buiten de aangewezen voorraad, indien en voor zolang aan de gestelde voorwaarden worden voldaan. In de beleidsnota Woongroepen in één zelfstandige woning zijn deze voorwaarden nader uitgewerkt.

Van belang is om hierbij op te merken dat niet alle bestemmingsplannen het wonen door een woongroep in één zelfstandige woonruimte toestaan. Het bewonen van een zelfstandige woning door een dergelijk groep is derhalve uitsluitend mogelijk indien dit geen strijdigheid oplevert met het bestemmingsplan.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel bepaalt voor welke handelingen waarbij de woonruimtevoorraad wijzigt een vergunningsplicht geldt. Het gaat daarbij om het onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen. Hieronder wordt verstaan:

- het geheel of gedeeltelijk onttrekken van een woonruimte aan de woonbestemming, voor bedrijfsmatig gebruik dan wel sloop,
- het samenvoegen van twee of meer woonruimten tot één woonruimte;
- het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten;
- het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten.

Voor sommige vormen van onttrekken is geen vergunning vereist. Deze vormen zijn genoemd in artikel 3.1.2 en worden verderop toegelicht. In alle andere gevallen is wel een vergunning nodig.

Geheel of gedeeltelijk onttrekken van een woonruimte aan de woonbestemming

Onder "aan de bestemming onttrekken" wordt verstaan elk ander gebruik dan permanente bewoning. Met andere woorden, een woning mag niet worden gebruikt voor een ander doel dan voor permanente bewoning. De betekenis van het begrip "bewoning" is gelijk aan de betekenis die daaraan in het normale spraakgebruik wordt gehecht. Wie een huis "bewoont" en is ingeschreven in de basisregistratie personen heeft daar – permanent – zijn hoofdverblijf. Permanent houdt in een periode van tenminste zes maanden. Sturen op het handhaven van de bestemming tot bewoning, wordt noodzakelijk geacht vanwege de grote druk op de Amsterdamse woningmarkt.

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 komen, of woningen komen waar in de buurt een groot tekort aan is.

Omzetten

Voor het omzetten van een zelfstandige woning naar twee of meer onzelfstandige woonruimten is altijd een onttrekkingsvergunning noodzakelijk. Omzetting hoeft niet altijd gepaard te gaan met een verbouwing. De wijze waarop de woning wordt bewoond is bepalend voor de vraag of er sprake is van omzetting.

Het omzetten van woonruimte onder de liberalisatiegrens is in beginsel niet wenselijk, maar in sommige situaties kan het nodig zijn, bijvoorbeeld om door burgemeester en wethouders aangewezen bijzondere doelgroepen te huisvesten. Inwoning in de vorm van hospitaerverhuur valt niet onder omzetting. Het begrip "inwoning" veronderstelt de aanwezigheid van een hoofdbewoner die tevens verhuurder is.

Woningvormen

Het woningvormen is een nieuw begrip in de Huisvestingswet 2014.

Als gevolg van woningvormen verandert de samenstelling van de woningvoorraad en is vergunning nodig. Van woningvorming is altijd sprake wanneer van één woonruimte, meerdere woonruimten worden gevormd. Bij woningvorming wordt doorgaans grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd tot kleinere woonruimten voor meerdere kleinere huishoudens. Om die reden wordt sturing hierop noodzakelijk geacht. De omstandigheid dat hiervoor relatief weinig voor hoeft te worden verbouwd, is daarbij niet van belang. Als een zelfstandige woonruimte deels wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte en deels verbouwd wordt tot zelfstandige woonruimte, dan wordt een dergelijke combinatie beschouwd als woningvorming.

Ontstaan door woningvorming nieuwe zelfstandige woonruimten, dan mogen deze niet kleiner zijn dan 18m² gebruiksoppervlak. Ontstaan door woningvorming vanuit onzelfstandige woonruimten nieuwe onzelfstandige woonruimten, dan is de minimumoppervlakte 12 m² gebruiksoppervlak.

Door woningvorming ontstaat wel een intensievere vorm van bewoning, daarom worden bij de afgifte van de vergunning de effecten op de leefbaarheid meegewogen.

Woningvorming is niet hetzelfde als omzetting. Indien een zelfstandige woonruimte wordt verbouwd tot één of meerder onzelfstandige woonruimte, dan is sprake van omzetting.

Een aantal vormen van gebruik van woonruimte die onttrekking inhouden, zijn zonder vergunning toegestaan. Dit is het geval bij onttrekking of samenvoegen voor gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, gebruik als tweede woning, gebruik voor bed & breakfast en gebruik als studentenwoning. Deze uitzonderingsgronden, opgenomen in artikel 3.1.2 worden hieronder toegelicht.

Onttrekken of samenvoegen voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte door eigenaar (artikel 3.1.2 eerste lid onder a en b)

Artikel 21 van de Huisvestingswet bepaalt dat in twee situaties geen onttrekkingsvergunning nodig is. Het gaat om de gevallen waarbij een woning aan de voorraad wordt onttrokken ten behoeve van gebruik als kantoor- en praktijkruimte en het samenvoegen van woningen met een andere woning 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 woning als kantoor of praktijkruimte er niet toe leiden dat de woonfunctie ongeschikt 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 het vergunningstelsel niet wordt uitgehouden en anderzijds onnodige belemmeringen voor eigenaren zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Hierbij is gekozen voor een maximum van 40% van het vloeroppervlakte 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 dient te worden gedacht aan tandartsen, fysiotherapeuten, psychologen, doctoren en andere dienstverleningsbedrijven. De kantoor- of praktijkruimte maken een ongeschikt deel uit van de woning. Het gebruik als kantoor- of praktijkruimte moet tevens in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

De vrijstelling van vergunning geldt ook wanneer een eigenaar bewoner zijn woning samenvoegt met een andere woning waarvan hij eigenaar is. Het gaat hierbij om situaties waarbij twee of meer naast of boven elkaar gelegen zelfstandige woningen bouwkundig worden samengevoegd. Dit kan dus uitsluitend zonder vergunning indien één van de woningen voor én na de samenvoeging wordt bewoond door de eigenaar van de woningen of een deel daarvan als kantoor of praktijkruimte gebruikt.

Van samenvoeging van woonruimte is sprake indien de woningen zowel bouwkundig als één woning kan worden aangemerkt en tevens ook feitelijk als zodanig wordt gebruikt. De eigenaar dient na samenvoeging voor de nieuw gevormde woning een nummerbeschikking aan te vragen en zorg te dragen voor de aanpassing in het Kadaster.

Tweede woning (artikel 3.2.1, derde lid)

Voor het gebruik van woonruimte als permanente tweede woning – een pied-à-terre-is geen vergunning vereist. Het begrip tweede woning is gedefinieerd om een duidelijk begrenzing te geven: niet iedere tweede woning wordt als tweede woning in de zin van deze verordening aangemerkt. Zo kunnen huurwoningen onder de liberalisatiegrens geen tweede woningen zijn in de zin van deze verordening en kunnen dan ook niet vergunningsvrij als tweede woningen worden gebruikt. Dit vanwege de schaarste van deze woningen. Verder dient de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam hebben en mag hij 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.

Bed & Breakfast (artikel 3.2.1, vierde lid)

Ook het gedeeltelijke gebruik van de woning te behoeve van verhuur aan toeristen, ongeacht de huurprijs van de woning is vrijgesteld van de vergunningplicht. Dit gebruik wordt ook wel bed & breakfast genoemd. Ook dit begrip is gedefinieerd en hieraan zijn voorwaarden verbonden. De hoofdbewoner moet zijn hoofdverblijf in de woning houden en het gebruik voor bewoning moet overheersend zijn. Dat betekent dat de woning voor ten hoogste 40% mag worden gebruikt voor verhuur aan toeristen. In verband met de leefbaarheid mag aan niet meer dan vier personen tegelijk overnachting worden geboden. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, dan is sprake van woningonttrekking, waarvoor een vergunning nodig is.

De bewoner dient zich tevens aan andere toepasselijke regelgeving te houden. Er dient toestemming te zijn van de eigenaar, en toeristenbelasting te worden betaald en mag geen overlast worden veroorzaakt. Het starten van een bed & breakfast moet tevens worden gemeld. Zowel eigenaren als huurders kunnen onder de vrijstelling vallen.

Studentenwoningen (artikel 3.2.1, vijfde lid)

Studentenwoningen zijn uitgezonderd van de vergunningplicht in het voorraadbeleid. Om onder deze uitzondering te kunnen vallen moeten de woningen met een campuscontract worden verhuurd aan studenten en moeten de woningen als zodanig, na overleg met de eigenaar, worden erkend door burgemeesters en wethouders.

Misbruik (artikel 3.2.1, zesde 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. In het laatste lid van artikel 3.1.2 is 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 (sociale) woningen samen te voegen om vervolgens de samengevoegde woning weer op de huurmarkt aan te bieden. Deze bepaling heeft een zelfstandige betekenis naast artikel 4.2.1 en 4.2.2 aangezien die artikelen betrekking hebben op handelen in strijd met een vergunning. Artikel 3.2.1, zesde lid, is daarentegen bedoeld om op te kunnen treden tegen oneigenlijk gebruik.

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

Een aanvraag mag betrekking hebben op meerdere aangrenzende gebouwen, mits sprake is van een samenhang. Onder gebouwen in dit artikel wordt bedoeld een woning of een pand. Een aanvraag moet afzonderlijk worden behandeld indien een gezamenlijke behandeling leidt tot ongewenste effecten. Alleen de eigenaar kan de vergunning aanvragen.

Artikel 3.2.2 Op de nemen gegevens

De aanvrager moet bij de vergunningaanvraag onder meer adresgegevens van eigenaar en bewoners aanleveren, alsmede de koopprijs of de feitelijk betaalde dan wel maximale redelijke huurprijs van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft. Ook moet de aanvrager de voorgenomen onttrekking, samenvoeging of omzetting motiveren.

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 verlenging van vier weken.

Artikel 3.2.5 Beschikkingseisen

Dit artikel schrijft voor wat op de onttrekkingsbeschikking moet worden vermeld. Het moet duidelijk zijn om welke woonruimte(n) het gaat, welke compensatie moet worden geboden. Nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, moet binnen één jaar van de vergunning gebruik worden gemaakt.

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

Dit artikel geeft de inhoudelijke criteria op grond waarvan de onttrekkingsvergunning wordt verleend of wordt geweigerd. Het gaat bij de vergunningverlening steeds om een individuele belangenafweging tussen het belang van de aanvrager enerzijds en het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad of de leefbaarheid anderzijds.

Is het belang van de aanvrager even groot als of groter dan het belang tot behoud of 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 gewaarborgd, dan wordt de vergunning ook verleend. Is het waarborgen van het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad niet meer mogelijk door het stellen van voorwaarden en voorschriften, dan wordt de vergunning geweigerd. Bij de belangenafweging kan leefbaarheid in een wijk, buurt of straat worden betrokken. Leefbaarheid is onderdeel van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad. Te denken valt aan gevaar voor overlast, te eenzijdige bewoning of teveel bedrijven in een woonomgeving. Het beschermen van de leefbaarheid in een straat, wijk of buurt vormt derhalve onderdeel van de belangenafweging.

Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften

Met de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders aan de onttrekkingsvergunning kunnen verbinden, wordt het door hen gewenste beleid bij behoud en samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid door woningonttrekking mogelijk gemaakt. Het stellen van voorwaarden en voorschriften is een bevoegdheid, geen verplichting. Er kunnen verschillende voorwaarden en voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Deze moeten logischerwijs wel samenhangen met de impact van onttrekking op het behoud of samenstelling van de woningvoorraad dan wel de leefbaarheid. Zo kan samenvoeging de samenstelling van de woningvoorraad verbeteren omdat hiermee een betere huisvesting van een groot gezin mogelijk wordt. Door het samenvoegen van woningen, wordt de omvang van de woningvoorraad kleiner. Verlies van woningen in een krappe woningmarkt is in beginsel ongewenst, waarbij het belang bij behoud en samenstelling van de woningvoorraad bij woningen in het goedkope en middensegment zwaarder weegt dan bij woningen in het duurdere segment.

Burgemeester en wethouders kunnen bij de vergunningverlening de voorwaarde stellen van reële compensatie. Daarmee wordt het verlies aan woonruimte gecompenseerd door een gelijkwaardige woonruimte aan de voorraad toe te voegen. Deze woonruimte moet worden gerealiseerd in hetzelfde gebied als waar de onttrekken woonruimte lag. Dit kan bijvoorbeeld bij het samenvoegen van woningen, waarbij één of meer woningen zijn betrokken met huurpunten van 200 of minder. Ook kan de voorwaarde worden gesteld dat de ontstane nieuwe woonruimte alleen voor bewoning mag worden gebruikt. Hiermee wordt voorkomen dat daarin ander gebruik plaats kan vinden, bijvoorbeeld verhuur aan toeristen.

Als voorwaarde voor het samenvoegen van woonruimten onder de liberalisatiegrens kan ook worden gesteld dat de samengevoegde woning gedurende een bepaalde periode wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 43.786,-. Hiermee zou, tijdelijk, woonruimte ter beschikking komen voor huishoudens die voornamelijk zijn aangewezen op het goedkope en middensegment.

Door middel van het samenvoegen van woonruimten wordt het mogelijk om meer woonruimte te creëren voor huishoudens voor wie een woning te klein is (geworden). Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om een samenvoegingsvergunning toe te kennen onder de voorwaarde dat het krap wonend gezin na samenvoeging passender woont. Omzetten van niet geliberaliseerde woonruimte is alleen mogelijk voor door burgemeester en wethouder aangewezen bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld statushouders.

Bij woningvorming kunnen voorwaarden worden verbonden aan de vergunning. Ontstaan door woningvorming nieuwe zelfstandige woonruimten, dan mogen deze niet kleiner zijn dan 18m² gebruiksoppervlak. Ontstaan door woningvorming vanuit onzelfstandige woonruimten nieuwe onzelfstandige woonruimten, dan is de minimumoppervlakte 12 m² gebruiksoppervlak.

Bij het omzetten of samenvoegen van woonruimte kan als voorwaarde worden gesteld dat een woonruimte geschikt moet zijn voor een door burgemeester en wethouders aangewezen doelgroep.

Het onttrekken, omzetten, samenvoegen en vormen van woningen kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Om de risico's op een te grote impact op de buurt en de leefomgeving, kan aan de vergunning een voorwaarde worden verbonden ter voorkoming van bijvoorbeeld overlast of ter behoud of verbe-

tering van de veiligheid. Anders gezegd, de onttrekking mag geen inbreuk maken op een geordend woon- en leefmilieu in de nabije omgeving van de woonruimte.

Artikel 3.3.3 Intrekking vergunning

Dit artikel geeft de gronden waarop een onttrekkingsvergunning kan worden ingetrokken. De intrekingsgronden zijn vergelijkbaar met die voor de huisvestingsvergunning en de splitsingsvergunning. De vergunning kan ook worden ingetrokken als niet aan de daarbij gestelde voorwaarden en voorschriften wordt voldaan.

Artikel 3.3.4 Tijdelijke onttrekking

De verordening biedt de mogelijkheid om ook vergunning te verlenen voor die gevallen dat woonruimte tijdelijk wordt onttrokken. Deze vergunning kan voor ten hoogste 5 jaar worden verstrekt. Een voorbeeld hiervan is zelfstandige woning in gebruik geven als onzelfstandige woonruimte aan studenten, totdat voor hen bestemde nieuwbouw gereed is. De zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte. De tijdelijkheid moet worden aangetoond door de aanvrager. De intrekingsgronden (artikel 3.3.3) en de te stellen voorwaarden (artikel 3 2.3). Ook aan deze vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden

Afdeling II Splitsing

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

In Amsterdam vallen alle gebouwen die vóór 1940 tot stand gekomen zijn in het gebied vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nr 19 in het werkingsgebied. Voor juridische splitsing van deze of delen van deze gebouwen in appartementsrechten is een vergunning nodig. Door een vergunningplicht in te voeren kunnen veranderingen door woningsplitsing worden beoordeeld op wenselijkheid. Zoals bij artikel 3.1.1 beargumenteerd is er in grote delen van de Amsterdamse woningvoorraad sprake van schaarste. Er is behoefte aan voldoende goedkope voorraad, maar ook aan huurwoningen in het middensegment bestaat een grote behoefte. Als woningen gesplitst en verkocht worden is, met de huidige marktdruk, de kans groot dat de prijzen snel stijgen boven het niveau dat voor middeninkomens haalbaar is. Bij splitsen vindt geen woningonttrekking plaats maar wel een segmentale verschuiving binnen de woningvoorraad.

Artikel 3.4.2. Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel bepaalt dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders een (eigendoms)recht op een gebouw dat onder de aangewezen categorie van artikel 3.1.1 valt, te splitsen in appartementsrechten of lidmaatschapsrechten. Voor woningen gebouwd na 1940 is geen vergunning nodig om gesplitst te worden in appartementsrechten. Woningen boven de liberalisatiegrens gebouwd vóór 1940 hebben een vergunning nodig, maar deze wordt verleend mits er aan bepaalde kwaliteitseisen wordt voldaan.

Op deze hoofdregel zijn in het vierde lid een drietal uitzonderingen gemaakt.

Artikel 3.5.1 Aanvraag vergunning

De aanvraag voor een splitsingsvergunning moet worden ingediend op een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. Een aanvraag mag meerdere gebouwen betreffen. Voorwaarde is dan wel dat deze gebouwen samenhangend en aangrenzend zijn. Met gebouw in dit verband wordt bedoeld wat in het spraakgebruik ook wel pand wordt genoemd. Alleen de eigenaar kan aanvragen.

Artikel 3.5.2 Op te nemen gegevens en in te dienen bescheiden

Deze artikelen regelen welke gegevens de aanvrager moet aanleveren en welke bescheiden moeten worden ingeleverd bij de aanvraag.

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. Deze termijn zal in veel gevallen te kort zijn omdat splitsingsaanvragen regelmatig samengaan met bouwkundige ingrepen. Ook kunnen er herstructureringsplannen in het geding zijn. Niet altijd zal daarom aan de gestelde voorwaarden worden voldaan voor het verstrekken van een splitsingsvergunning en zal de aanvrager meer tijd nodig hebben. In die gevallen zal de aan-

vragers een termijn worden gegund om alsnog aan de voorwaarden van een splitsingsvergunning te voldoen (zie artikel 3.6.2).

Artikel 3.5.5 Beschikkingseisen

De splitsingsvergunning moet aangeven op welke woonruimte(n) die betrekking heeft en binnen welke termijn die moet worden gebruikt. In het tweede lid is bepaald dat de vergunning één jaar geldig is, tenzij een langere tijd is aangegeven.

Artikel 3.6.1 Weigeringsgronden

De weigeringsgronden voor een aanvraag om een splitsingsvergunning zijn in dit artikel verwoord. Er zijn drie invalshoeken gegeven om een vergunning te weigeren. Weigering kan verband houden met de woonruimtevoorraad, met belemmering van de stadsvernieuwing of met de bouwkundige toestand van het gebouw.

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.

Artikel 3.6.3 Vergunningverlening corporaties

Woningcorporaties kunnen in het kader van herstructurering en voorraadbeheer behoefte hebben aan woningsplitsing om daarna de appartementen te verkopen. Hierover zijn afspraken gemaakt in het convenant inzake splitsen en verkoop sociale huurwoningen. Dit artikel regelt dat in die gevallen, naast instemming voor 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 splitsingsvergunningen per jaar zal worden afgegeven. Een dergelijk besluit moet worden genomen voor 1 september van het kalenderjaar.

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.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Artikel 4.2.2 Bestuurlijke boete

De verordening geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 8, 21 en 24 van de Huisvestingswet een bestuurlijke boete op te leggen. De boetes kunnen worden opgelegd voor het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven en nemen van een vergunningplichtige woonruimte, evenals bij het zonder vergunning onttrekken, omzetten, samenvoegen en verbouwen tot meerdere woonruimten van aangewezen woonruimte (woningvorming). Overtredingen van artikel 8 en 21 van de wet kunnen leiden tot onrechtmatige bewoning of gebruik, waarvoor boetes worden opgelegd, al dan niet in combinatie met een last onder dwangsom.

In de eerste plaats kan het gaan om onrechtmatige bewoning *sec*, dat wil zeggen dat een woning buiten de toewijzingsregels van een gemeente om aan iemand wordt verhuurd, dus in gebruik geeft, die hiervoor volgens de regels niet in aanmerking zou komen. Dit is een publiekrechtelijke aangelegenheid omdat de gemeentelijke huisvestingsverordening wordt overtreden.

Onrechtmatig gebruik is aan de orde wanneer wonen niet de hoofdactiviteit is en de woning voor andere doelen dan permanente bewoning wordt gebruikt. Daarbij kan gedacht worden aan pensionvorming, drugsverkoop, hennepcultuur, enzovoorts. Hierbij is veelal sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Vaak gaat dit gepaard met overlast.

Ook andere vormen van onrechtmatige gebruik die kunnen worden onderscheiden zoals bijvoorbeeld huisjesmelkers, verkamering, beddenverhuur of het huisvesten van illegalen of seizoenarbeiders, zijn niet mogelijk zonder vergunning en daarvoor kan bij een overtreding een boete worden opgelegd.

Het opleggen van boetes blijkt effectiever dan het opleggen van een last onder dwangsom. Dit is in het verleden vooral gebleken bij de handhaving van overtredingen van de verbodsbepalingen in de Huisvestingswet. Daarom zijn boete nodig en wordt gelet op de schaarste van woningen in Amsterdam en belang van het behoud en de samenstelling van deze schaarse woningvoorraad als mede de leefbaarheid door Amsterdam een "lik op stuk beleid" gevoerd waarbij op duidelijke en snelle wijze sancties worden opgelegd aan overtreders. Bij het vaststellen van de hoogte van de boetes is als uitgangspunt genomen dat deze dermate hoog moeten zijn dat zij een afschrikwekkende werking hebben. De op te leggen boetes zijn vastgelegd in bijlage 3. Er wordt een hogere boete opgelegd indien de overtreder in bezit is van meerdere panden. In dat geval mag van enige kennis van de regelgeving worden uitgegaan. Bij recidive (herhaling van de overtreding van hetzelfde feit, binnen drie jaar) wordt ook een hogere boete opgelegd. Burgemeester en wethouders kunnen slechts wegens bijzondere omstandigheden een lagere boete opleggen. De overtreder zal in dat geval een voldoende onderbouwd beroep moet doen op die bijzondere omstandigheden (artikel 5.46, derde lid, Algemene wet bestuursrecht).

Artikel 4.3.1 Experimenten

De ontwikkelingen op gebied van beleid en uitvoering staan niet stil. Met dit artikel kan voor een bepaalde periode worden 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 uitwerken. 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 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsbepalingen

Dit artikel geeft overgangsbepalingen die onder meer duidelijkheid geven hoe met aanvragen voor vergunningen en bezwaarschriften die voor 1 januari 2016 zijn ingediend, moet worden omgegaan. De overgangsregeling voor afgegeven urgentieverklaringen is opgenomen in artikel 2.6.12.

Artikel 5.2 Overgangsbepaling omzetten woonduur naar inschrijfduur

Dit artikel bevat de overgangsrechtelijke bepaling voor de overgang van woonduur naar inschrijfduur. Op de website van WoningNet is informatie te vinden over de voorwaarden waaronder de op grond van de Tijdelijke Regeling Behoud Inschrijfduur en Tijdelijke Regeling Behoud Woonduur tot 1 december 2015 opgebouwde inschrijf- en woonduur ingezet kan worden.

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd

in zijn vergadering op 16 december 2015.

De plv. voorzitter

E. Ünver

De raadsgriffier

mr. M. Pe