

Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

hebben besloten in hun vergadering van 22 november 2016

De gewijzigde beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017 vast te stellen, waarbij de belangrijkste wijzigingen zijn:

- 3.1. Beleidsregel 1 Huishouden: vervallen begrip woongroep.
- 3.2. Beleidsregel 2 Inkomen: indexering inkomensgegevens.
- 3.3. Beleidsregel 3 Beoordeling woonruimte: verwijzing naar wezenlijke voorzieningen gewijzigd, keuken en toilet wordt 'sanitaire voorzieningen', zodat dit ook een douche kan betreffen.
- 3.4. Beleidsregel 4 Verblijfstatus: Geen wijzigingen
- 3.5. Beleidsregels 5 Urgenties: beleidsregel 5 vervangt beleidsregel 5, 6 en 7 ten behoeve van de leesbaarheid, geen inhoudelijke wijzigingen.
- 3.6. Beleidsregel 8 Vaststellen peildatum: alleen een niet inhoudelijke wijziging doorgevoerd.
- 3.7. Beleidsregel 9 Wonen zonder huisvestingsvergunning bij sloop of verbetering: vervallen begrippen woongroep en 'woongroep in zelfstandige woonruimte'.
- 3.8. Beleidsregel 10 Huisbewaring: Geen wijzigingen
- 3.9. Beleidsregel 11 Tijdelijke verhuur: toegevoegd is dat ook corporatiewoningen die te koop staan tijdelijk verhuurd kunnen worden.
- 3.10. Beleidsregel 12 Wijzigen woonruimtevoorraad: aangepast n.a.v. nieuw beleid woningdelen. Omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte onder voorwaarden toegestaan. Woongroep als vergunningvrije categorie vervalt.
- 3.11. Beleidsregel 13 Splitsen: de eis voor een splitsingsvergunning bij het omzetten van lidmaatschapsrechten naar appartementsrechten vervalt. Tevens is in de beleidsregel de toelichting op de bouwkundige toetsing gewijzigd.

Inleiding

De beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017 zijn in dit document gebundeld als een set regels en zijn vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam op 22 november 2016

Datum van ingang: 1 januari 2017.

1. Beleidsregel Huishouden

Relatie met Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Artikel 1, onder m Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

Samenvatting

Een huishouden bestaat uit een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. In deze beleidsregel wordt behandeld wie meetellen bij de huishoudensamenstelling.

Uitgangspunt

Iemand kan slechts van één (voorgenomen) huishouden deel uitmaken. Een huishouden kan daarom slechts één woning toegewezen krijgen. Gehuwden of geregistreerde partners die ieder afzonderlijk willen gaan wonen, maar waarvan de scheiding niet in de basisregistratie personen is ingeschreven, komen niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking.

Uitwerking

Huishoudensamenstelling

Tot het huishouden worden gerekend: één of twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren (artikel 1, onder m).

a. Personen

Met één of twee personen wordt bedoeld één volwassene of twee volwassenen die samen een gemeenschappelijke huishouding voeren of een gemeenschappelijke huishouding willen voeren.

a. Kinderen

Kinderen worden tot het huishouden gerekend indien zij beschreven staan in de basisregistratie personen op het adres van de ouder(s) of voogd(es), daar ook daadwerkelijk wonen én niet onttrokken zijn aan het ouderlijk gezag:

- a. tijdelijk het ouderlijk huis hebben verlaten als gevolg van verpleging, detentie, e.d.;
- b. ongeborene(n) zijn, vanaf het moment dat de vrouw tenminste 4 maanden zwanger is.

Een kind wordt **niet** (meer) tot het huishouden van de ouder(s) gerekend als:

- a. het 18 jaar of ouder is;
- b. blijkt dat het, ondanks beschrijving in de basisregistratie personen op het ouderlijk adres, (mede)huurder en/of (mede)vergunninghouder van een zelfstandige woonruimte op een ander adres is, of
- c. dat kind tot een ander (voorgenomen) huishouden behoort (bijvoorbeeld als partner/aanvrager van een huisvestingsvergunning, e.d.).

Een kind van 18 jaar en ouder wordt niet tot het huishouden gerekend in het kader van de toekenning van een urgentieverklaring.

Co-ouderschap

Kinderen kunnen na scheiding worden verzorgd door beide ouders in de vorm van co-ouderschap. Voor het meetellen van kinderen als lid van beide eenouder huishouden, moeten de aanvrager met een scheidingsvonnis of -convenant, aantonen dat hij/zij voor 50% de zorg voor het kind draagt.

Inwoners

Inwoners aan wie een vertrek wordt verhuurd of in gebruik wordt gegeven (kamerbewoners) worden niet tot het huishouden gerekend, tenzij sprake is van een zorgrelatie. Dan is sprake van hospitaverhuur.

Medehuuderschap in relatie tot overlijden van de huurder en de huisvestingsvergunning

De gehuwde partner of de geregistreerde partner is van rechtswege medehuuder zolang de partner hoofdverblijf heeft in de woning, ook als dit niet als zodanig in een huurcontract is opgenomen.

Bij overlijden van de huurder kan, als er geen sprake was van een huwelijk of geregistreerd partnerschap, de achterblijvende partner die nog geen medehuuder is, een beroep doen op medehuuderschap.

Daarvoor is vereist dat hij zijn hoofdverblijf in de woning had en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voerde.

De duur van het hoofdverblijf moet worden aangetoond aan de hand van een uittreksel uit de gemeentelijke basisregistratie of aannemelijk worden gemaakt met behulp van op naam gestelde en gedateerde officiële stukken (bank- of giroafschriften, zorgverzekeringpapieren e.d.).

De niet-gehuwde of niet-geregistreerde partner, die na vertrek of overlijden van de hoofdbewoner achterblijft op een vergunningplichtige woning, moet een huisvestingsvergunning aanvragen.

Er zijn twee typen gezinnen:

1. Gezinnen met een of twee (minderjarige) kinderen;
2. Gezinnen met drie of meer minderjarige kinderen. Deze laatste zijn grote gezinnen. (zie artikel 2.4.6a van de huisvestingsverordening)

2. Beleidsregel Inkomen

Relatie met Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 a rtikel 1, eerste lid onder:

m.Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

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 woningwaarderingssysteem behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;

r.inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag.

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 € 44.360,-.
2. Burgemeester en wethouders kunnen dit bedrag jaarlijks aanpassen overeenkomstig de ministeriële regeling op grond van artikel 10, tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzenwet woonruimte.

Samenvatting

Het huishoudeninkomen speelt in een aantal situaties een rol:

1. In verband met toelating tot woningen in de sociale huursector worden inkomensnormen gehanteerd die er voor zijn bedoeld om de goedkope woningen af te schermen voor huishoudens met een relatief hoog inkomen. Voor de corporaties geldt het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Voor de particuliere verhuurder staat de inkomensnorm in de verordening.
2. Bij de beoordeling van aanvragen voor een huisvestingsvergunning, wordt door corporaties de inkomenscontrole gedaan. Als het huishouden niet aan de vergunningscriteria voldoet en aan de BTIV inkomenseis (Deze normen zijn vastgelegd in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuis-

vesting die hoort bij het BTIV), dan wordt de huisvestingsvergunning niet verleend. De gemeente toetst bij particulieren zelf de vergunningscriteria.

3. Bij de aanvraag voor een urgentieverklaring gelden dezelfde inkomenseisen als in het RTIV, dat wil zeggen: het inkomen van het huishouden mag niet hoger zijn dan € 35.739. Bij een huishouden dat bestaat uit een gezin met tenminste 3 minderjarige kinderen mag het inkomen niet hoger zijn dan € 39.874,-.

Uitwerking

1. Berekening toetsingsinkomen huishouden

Er wordt uitgegaan van de berekeningssystematiek van de Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen (AWIR). (artikel 80) Het gezamenlijke toetsingsinkomen van het huishouden in het berekeningsjaar bestaat uit:

- a. de inkomsten waarover inkomstenbelasting wordt geheven (het verzamelinkomen) van alle meetellende leden van het huishouden;
- b. niet in Nederland belastbaar loon van alle meetellende leden van het huishouden.

Meetellende leden van het huishouden zijn de aanvrager, de toetsingspartner en tevens de inwonende minderjarige kinderen.

2. Het beoordelen van het inkomen bij een aanvraag voor een urgentieverklaring

Er wordt uitgegaan van het toetsingsinkomen. Dit is het gezamenlijke verzamelinkomen van de woningzoekende en de partner die medebewoner wordt in het jaar dat het huurcontract zal worden getekend. Het verzamelinkomen is het gezamenlijke bedrag van:

- a. het inkomen uit werk en woning;
- b. het inkomen uit aanmerkelijk belang en
- c. het belastbare inkomen uit sparen en beleggen verminderd met daarin te conserveren inkomen.

Het verzamelinkomen wordt op één van de volgende manieren vastgesteld

1. Op basis van Inkomensverklaring (IBRI-formulier). Bepaal het verzamelinkomen op basis een IBRI-formulier van de belastingdienst. Voorheen was dat het formulier IB-60.
2. Op basis van een (voorlopige) aanslag Inkomstenbelasting. Bepaal het verzamelinkomen op basis van de meest recente (voorlopige) aanslag inkomstenbelasting.
3. Op basis van salarisstroken van de afgelopen 3 maanden. Bepaal het verzamelinkomen op basis van 3 recente salarisstroken van werkgevers of uitkeringsinstanties.
4. Op basis van de winst- en verliesrekening voor zelfstandig ondernemers die niet beschikken over een IBRI of een voorlopige aanslag inkomstenbelasting. Uit de winst- en verliesrekening van het vorige jaar kan de nettowinst worden berekend.

Het toetsingsinkomen wordt als volgt vastgesteld

Bij het verzamelinkomen optellen hoeveel inkomen er méér verwacht wordt over het gehele kalenderjaar (bijvoorbeeld als gevolg van een loonsverhoging, langer werken of het aanvragen van een uitkering). Van het verzamelinkomen aftrekken hoeveel inkomen er minder verwacht wordt over het hele kalenderjaar (bijvoorbeeld als gevolg van korter werken, pensionering, etc.).

N.B. Omdat in geval van woningtoewijzing geen toetsing achteraf kan plaatsvinden, mag van een huishouden verlangd worden dat een te verwachten lager fiscaal inkomen aangetoond wordt met aanvullende gegevens.

3. Beleidsregel Beoordeling woonruimte

Relatie met:

Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Artikel 1 onderaa

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 sanitaire voorzieningen.

Artikel 1 onderddd

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;

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.

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.

Samenvatting

De beoordeling van woonruimte is aan de orde in verband met het volgende:

- betreft de zelfstandige dan wel onzelfstandige woonruimte;
- is de woonruimte vergunningplichtig;
- hoe is de woonsituatie i.v.m. het verlenen of intrekken van een urgentieverklaring.

Uitwerking

Huur

De huurprijs speelt een rol bij de vraag in welk huursegment de woning valt in verband met het verlenen van een huisvestingsvergunning. De huurprijs wordt vastgesteld op grond van het puntenaantal, behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte. In geval van twijfel over de juistheid van de huur wordt aan de afdeling Buitendienst een beoordeling gevraagd. Deze afdeling kan ter plekke een rapport opmaken, waaruit het puntenaantal blijkt en waaruit kan worden berekend wat de maximaal redelijke huur mag zijn.

Onzelfstandige woonruimte

Onzelfstandige woonruimte is woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en/of geen toegang heeft die rechtstreeks bereikbaar is vanaf de openbare weg en/of niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat die daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen, dat wil zeggen toilet of douche. De essentie is dat de bewoners deze voorziening delen. Hieronder kunnen de volgende woonsituaties vallen:

- onzelfstandige HAT-eenheid;
- onzelfstandige woonruimte in studentenflat;
- onzelfstandige woonruimte in een begeleid wonen project;
- onzelfstandige woonruimte in een gezinsvervangend tehuis.

In het geval van onzelfstandige woonruimte is er geen sprake van dakloosheid; een aanvraag voor urgentie zal in dat geval worden afgewezen.

Bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is een woning zonder eigen toegang, die alleen via het bedrijf of winkel toegankelijk is. Hierdoor is sprake van onzelfstandige woonruimte.

Zelfstandige woonruimte

Naast de 'gewone' zelfstandige woonruimte, komen ook andere vormen van zelfstandige woonruimte voor. Bijvoorbeeld een woonruimte in de directe omgeving van een winkel of een bedrijf die in gebruik is bij een medewerker van die winkel of dat bedrijf. Deze woonruimte wordt gezien als *dienstwoning*. Voor zover een dienstwoning beschikt over een eigen toegang die bereikbaar is vanaf de openbare weg wordt deze gezien als een zelfstandige woonruimte.

Ook een zogenaamde onvrije woningen wordt aangemerkt als zelfstandige woning. Een onvrije woning heeft eigen voorzieningen (keuken, w.c., bad en doucheruimte). Een of meerdere van deze voorzieningen komen uit een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals hal, overloop, opgang.

4. Beleidsregel Verblijfsstatus

Relatie met:

- Huisvestingsverordening Amsterdam 2016
- Huisvestingswet 2014
Artikel 10, tweede lid Huisvestingswet: Voor een huisvestingsvergunning komen slechts in aanmerking woningzoekenden die:
 - a. de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of
 - b. vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en I, van de Vreemdelingenwet 2000.
- Vreemdelingenwet 2000

Samenvatting

De afdeling Wonen geeft uitvoering aan de Huisvestingswet.

Uitwerking

Voor het betrekken van deze woonruimten moet men beschikken over een geldige verblijfstitel. Voor afdeling Wonen betekent dit een toetsing op een geldige verblijfstitel bij aanvragen van:

- een huisvestingsvergunning;
- een urgentieverklaring.

De rechten bij de verblijfsstatus/codes

Een huisvestingsvergunning of een urgentieverklaring kan worden verstrekt in de volgende gevallen:

- de aanvrager heeft de Nederlandse nationaliteit, ook in combinatie met een andere nationaliteit;
- de aanvrager heeft de nationaliteit van een land van de Europese Unie (EU) of de Europese Economische Ruimte (EER);
- de aanvrager is in het bezit van een geldig verblijfsdocument I, II, III (zie uitzonderingen) IV of EU/EER document waarvan de geldigheidsduur niet is verstreken. In de basisregistratie personen staat de code 21 t/m 29, 35 t/m 37 (en 91, 92 of 93 als tijdelijke codes). De hierboven opgesomde voorzieningen worden afgewezen in geval van de gemeentelijke basisadministratiecodes 30 t/m 34 (procedurecodes) en 98 (geen verblijfstitel); de beslissing van de vreemdelingendienst moet worden afgewacht. De houder van een document III komt niet voor een urgentieverklaring in aanmerking als hij in het kader via de Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) in de taakstelling van een andere gemeente is geplaatst. Aanvragen voor een huisvestingsvergunning worden afgewezen bij de codes 30 t/m 34 en 98;

Toetsing van de verblijfsstatus

Corporaties verlenen de huisvestingsvergunning namens de gemeente in mandaat. In dat geval toetst de corporatie de verblijfsstatus. Bij het toewijzen van de woning moeten de corporaties de verblijfstitel met behulp van verblijfsdocumenten controleren:

1. een Nederlands paspoort of identiteitskaart, waaruit de Nederlandse nationaliteit blijkt;
2. een geldig paspoort van een van de landen van de Europese Unie of de Europese Economische Ruimte;
3. een geldig verblijfsdocument, dat kan worden aangetoond door:
 - a. een document I, II, III of IV waarvan de geldigheidsduur nog niet is verstreken;
 - a. een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie om het woonadres aan te tonen;
 - b. kopieën van een geldig paspoort of een verblijfsdocument én het uittreksel worden opgeslagen in het dossier bij de corporatie.

Aanvragers die in Amsterdam wonen kunnen door de afdeling Wonen aan de hand van de gemeentelijke basisregistratie personen op hun verblijfstitel worden gecontroleerd. Woont de aanvrager niet in Amsterdam, dan kan de verblijfsstatus alleen met een paspoort of een geldig verblijfsdocument worden vastgesteld. In dit geval moet ook een uittreksel uit basisregistratie personen (BRP) geleverd worden om het huidige woonadres en grootte van het huishouden aan te tonen.

Verskil tussen de gemeentelijke basisadministratie en het verblijfsdocument

Als er een verschil wordt geconstateerd tussen de registratie in de gemeentelijke basisadministratie en het verblijfsdocument moet contact opgenomen worden met de Vreemdelingendienst. Voor de informatie-uitwisseling met de Vreemdelingendienst worden vaste contactpersonen bij de dienst aangewezen.

Verwijzing naar de Vreemdelingendienst

Heeft de aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van een van de landen van de Europese Unie of de Europese Economische Ruimte en is hij niet in het bezit van een geldige verblijfstitel, dan wordt hij naar de Vreemdelingendienst verwezen om zijn verblijfsstatus te regelen.

Twee situaties kunnen zich voordoen:

1. de aanvrager staat niet in de gemeentelijke basisregistratie personen geregistreerd, maar woont wel in Amsterdam: de aanvrager moet zich vervoegen bij het Immigratie Loket, Stadhouderskade 85, 1073 AT te Amsterdam;
2. de aanvrager staat wel in de gemeentelijke basisadministratie geregistreerd, maar beschikt niet over een geldige verblijfsstatus (geen verblijfsstatus of verlopen verblijfsstatus): de aanvrager moet zich vervoegen bij de Vreemdelingendienst, Stadhouderskade 85, 1073 AT te Amsterdam; alleen na telefonische afspraak via telefoonnummer 088-0430430.

Aanvraag huisvestingsvergunning voor een particuliere huurwoning

Wanneer de aanvrager niet in Amsterdam woont, moet de particuliere verhuurder altijd een kopie van een geldig paspoort of een geldig verblijfsdocument én het uittreksel uit de gemeentelijke basisregistratie personen (geen kopie) meesturen met de voordracht, zodat huishoudensamenstelling, woonadres, nationaliteit en verblijfstitel geverifieerd kunnen worden.

Als de aanvrager in Amsterdam woont dan toetst de Afdeling Wonen de verblijfsstatus in de gemeentelijke basisregistratie personen. Woont de aanvrager niet in Amsterdam dan wordt de verblijfsstatus gecontroleerd met de kopieën die met de voordracht zijn meegestuurd.

Standplaatsen voor woonwagens

Voor woonwagens met vaste staanplaatsen is een huisvestingsvergunning vereist. Bij de toewijzing moet getoetst worden op een geldige verblijfstitel.

Urgentieverklaring in verband met stadsvernieuwing

Alleen wanneer een stadsvernieuwingsurgent een geldige verblijfstitel heeft, kan hij als stadsvernieuwingsurgent bemiddeld worden naar vervangende vergunningplichtige woonruimte.

BIJLAGE I

Rechtmatig verblijf BRP

		code
Artikel 8 onder a	Verblijfsvergunning bepaalde tijd regulier, arbeid vrij	21
Artikel 8 onder a	verblijfsvergunning bepaalde tijd regulier, arbeid mits TWV	22
Artikel 8 onder a	verblijfsvergunning bepaalde tijd regulier, arbeid specifiek	23
Artikel 8 onder a	verblijfsvergunning bepaalde tijd regulier, geen arbeid	24
Artikel 8 onder b	verblijfsvergunning onbepaalde tijd regulier, arbeid vrij	25
Artikel 8 onder c	verblijfsvergunning bepaalde tijd asiel, arbeid mits TWV	26
Artikel 8 onder d	verblijfsvergunning onbepaalde tijd asiel, arbeid vrij	27
Artikel 8 onder e	gemeenschapsonderdaan, economisch actief, arbeid vrij	28
Artikel 8 onder e	gemeenschapsonderdaan, economisch niet actief, arbeid vrij	29
Artikel 8, onder e	toetsing aan het gemeenschapsrecht, arbeid vrij	30
Artikel 8 onder f en h	in procedure voor vergunning bepaalde tijd regulier	31
Artikel 8 onder f en h	in procedure vergunning bepaalde tijd asiel	32
Artikel 8 onder g en h	in procedure voor voortgezet verblijf, tijdige aanvraag	33
Artikel 8 onder g en h	in procedure voor voortgezet verblijf, ontijdige aanvraag	34
Artikel 8 onder l	Associatiebesluit 1/80 EEG/Turkije, arbeid specifiek	35
Artikel 8, onder e	gemeenschapsonderdaan, economisch actief, arbeid specifiek	36
Artikel 8, onder e,	gemeenschapsonderdaan, economisch niet actief, arbeid specifiek	37
Artikel 8, onder e	toetsing aan het gemeenschapsrecht, arbeid specifiek	38
Artikel 8, onder e	gemeenschapsonderdaan duurzaam verblijf, arbeid vrij	40
Artikel 8, onder e	gemeenschapsonderdaan duurzaam verblijf, arbeid vrij	42
	Rechtmatig verblijf op aanwijzing Minister van Justitie, geen arbeid	43
Artikel 115, lid 4	verblijfsvergunning onbepaalde tijd, arbeid vrij	91
Artikel 115, lid 6	verblijfsvergunning bepaalde tijd asiel, arbeid vrij	92
Artikel 8, onder a	verblijfsvergunning bepaalde tijd regulier, arbeidsmarktaantekening nader te bepalen	93
	Geen verblijfstitel (meer)	98

BIJLAGE II

Woonplaats	Controle bij niet gemeentelijke in- en uitstapies	Controle bij Wonen (via gemeentelijke basisregistratie personen)
	Geldig Nederlands paspoort of gemeentelijk identiteitsbewijs	GBS-codes: leeg (of 00)
Woonachtig binnen Amsterdam	Geldig EU-paspoort EU/EER document	GBS-codes: 28, 29
	Geldig vreemdelingendocument: Document I, II, III of IV	GBS-codes: 21, 22, 23, 24, 25, 26, 35 of tijdelijk 91, 92 of 93
Woonachtig buiten Amsterdam	Een uittreksel GBR van de betreffende gemeente tezamen met bovenstaand document	

N.B. Onderdanen van de lidstaten van de Europese Unie en de Europese Economische Ruimte zijn niet verplicht om een verblijfsdocument te hebben.

BIJLAGE III**Schematisch Overzicht documenten Vreemdelingenwet 1994 / 2000****Vreemdelingenwet 1994**

A - document
B - document
C - document
D - document
E - document
F 1, 2, 3 - document
W - document

Vreemdelingenwet 2000

Document I
Document II

Document III
Document IV

EU/ EER document
W - document

Vreemdelingenwet 2000

Document II
Document IV
Document II
Document I, II of IV
EU / EER document
Document III
W - document

Vreemdelingenwet 1994

D - document (reguliere vergunning zonder beperking)
A - document;
C - document;
D - document (reguliere vergunning zonder beperking)
F 1, 2, 3 - document
B - document
D - document (asielgerechtigde vergunning zonder beperking)
E - document
W - document

BIJLAGE IV

Conversie tabel verblijfstitels en verblijfsdocumenten 1994/2001.

Code in GBR en BWV	Document	Huisvestingsvergunning , urgentie mogelijk
Geen of 98	Geen/verlopen	Nee
Geen of 98	Ned. Nationaliteit	Ja
25, 27 of tijdelijk 91	Document II Document IV	Ja
21, 22, 23 of tijdelijk 93	Document II Document I, II of IV	Ja
24 of tijdelijk 93	Document II Document I, II of IV	Ja
26 of tijdelijk 92	Document III ¹⁾	Ja ¹⁾
28	EU/EER document	Ja
29	EU/EER document	Ja
32	W – document Document III ²⁾	Nee ²⁾
30, 31, 33, 34	In procedure of toetsing gemeenschapsrecht	Vergunning: nee, tenzij code 30 ³⁾ Subsidie: nee, tenzij code 30 of 33 ³⁾
23, 35	Document I, II of IV	Ja
21	Document I, II of IV	Ja

¹⁾ Dit zijn de asielzoekers die voorheen via de zorgwet VVTV geholpen werden. De taakstelling voor de gemeenten blijft gehandhaafd, de asielzoekers blijven via het team Statushouders binnenkomen. Daarnaast heeft de asielzoeker de mogelijkheid zich vrijelijk in Nederland bij elke gemeente aan te melden, maar dan wordt hij/zij beschouwd als een normale woningzoekende; er volgt geen voorrangsbemiddeling.

²⁾ Zie de wijziging onder 1): in beginsel behoren de houders van een document 3 niet (meer) onder code 17 oud, of 32 nieuw voor te komen.

³⁾ Indien de vreemdeling in de gemeentelijke basisadministratie met code 30 staat geregistreerd en een geldig paspoort heeft uit een van de lidstaten van de Europese Unie of de Europese Economische Ruimte *) moet een huisvestingsvergunning worden verstrekt.

*) Lidstaten van de Europese Unie (EU)

België, Bulgarije, Cyprus, Denemarken, Duitsland, Estland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Hongarije, Ierland, Italië, Letland, Litouwen, Luxemburg, Malta, Oostenrijk, Polen, Portugal, Roemenië, Slovenië, Slowakije, Spanje, Tsjechië, Verenigd Koninkrijk van Groot Brittannië en Noord-Ierland, Zweden,

*) Lidstaten Europese Economische Ruimte (EER)

IJsland, Noorwegen, Liechtenstein, Zwitserland

5. Beleidsregels urgenties

- I. Inleiding
- II. Beleidsregels
 1. Bevoegdheid en uitvoering
 2. Aanvraagprocedure en beoordeling
 3. Weigeringsgronden algemeen
 4. Aanvullende voorwaarden schulden
 5. Urgentiecategorie Huiselijk geweld / Blijf-groep
 6. Urgentiecategorie Mantelzorg
 7. Urgentiecategorie Statushouders
 8. Urgentiecategorie Uitstroom maatschappelijke opvang
 9. Urgentiecategorie Acute noodsituatie
 10. Urgentiecategorie sociaal medisch
 11. Aanvullende voorwaarden ernstige medische problemen
 12. Aanvullende voorwaarden (dreigende) dakloosheid met kinderen
 13. Aanvullende voorwaarden ernstige bedreiging of geweld
 14. Aanvullende voorwaarden scheiding en verbroken partnerschap
 15. Urgentiecategorie Stadsvernieuwing (SV)
 1. Voorrang lokale doelgroepen zonder urgentie
 1. Overlastgevende Multi Probleem gezinnen
 2. Laatste Kans-beleid
 3. Treiteraangepak
 4. Uitstapprogramma Prostitutie
 5. Slachtoffers van mensenhandel
 6. Rolstoelgebruikers
 7. SOS wibo-indicatie
 8. Kunstenaars CAWA

I. Inleiding

In deze beleidsregels wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam uitvoering geeft aan de regels op het gebied van urgentieverlening die zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening (HVV) Amsterdam, paragraaf 2.6.

De Huisvestingswet 2014, artikel 12 vormt de juridische basis voor de regels voor urgentieverstrekking in de Huisvestingsverordening. Definities van gehanteerde termen in deze beleidsregels zijn gelijk aan die van artikel 1 van de HVV.

De Algemene wet bestuursrecht (4:81 lid 1) regelt de mogelijkheid voor gemeente om beleidsregels te stellen bij de uitvoering van regels in een verordening.

De beleidsregels zijn opgebouwd in de volgorde van de artikelen van paragraaf 6 (urgentie) in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. De titels van de beleidsregels bevatten tussen haakjes het uitgewerkte artikel in de HVV.

II. Beleidsregels urgentie

1. Bevoegdheid en uitvoering (HVV artikel 2.6.1)

Aanvullende op de bepaling omtrent de bevoegdheid geldt dat;

- a. De directeur Wonen conform het Bevoegdhedenbesluit gemandateerd is voor het beslissen op aanvragen van urgentie;
- b. De beoordeling van de aanvraag en het nemen van besluit op urgentie-aanvragen wordt uitgevoerd door de afdeling Wonen;
- c. De website www.amsterdam.nl, de Stadsloketten en het centrale informatienummer (14020) van de gemeente Amsterdam zijn de aangewezen loketten voor het verstrekken van informatie krijgen en beantwoorden van vragen;
- d. De Stadsloketten zijn aangewezen als loket voor het indienen van aanvragen van urgentie, het inschatten van de mate waarin aan de voorwaarden wordt voldaan en het verstrekken van verdere informatie rondom de voorwaarden, het proces en de stukken die aanvragers moeten indienen;
- e. De GGD is aangewezen voor het uitvoeren van eventueel medisch onderzoek en het geven van advies bij aanvragen.

2. Aanvraagprocedure en beoordeling (HVV artikel 2.6.2)

- a. Voor het aanvragen van urgentie door burgers hanteert de gemeente vijf stappen:
 1. Afspraak maken voor intake; bij een Stadsloket
 2. Intakegesprek; bij een Stadsloket
 3. Beoordeling en beslissing; door de afdeling Wonen, team Indicaties
 4. Zoeken van een woning door de aanvrager (bij sociaalmedische- of SV-urgentie), of het aanbieden ervan via directe bemiddeling door de afdeling Wonen (overige urgenties)
 5. Beëindiging of intrekking van de urgentie; door de afdeling Wonen, team Indicaties.
- a. De aanvrager moet alle gevraagde stukken en leveren waaronder tenminste;
 1. een geldig Nederlands identiteitsbewijs of geldige verblijfsvergunning;
 2. de meest recente loon- of uitkeringsspecificatie en een recente jaaropgave of winst- en verliesrekening;
 3. een recente Inkomensverklaring van de Belastingdienst;
 4. een geldig bewijs van inschrijving en registratienummer bij Woningnet;
 5. een echtscheidingsbeschikking (voorheen 'vonnis') indien het probleem (mede) gevolg is van echtscheiding;
 6. het verkoopcontract van de eigen woning, eindafrekening van de hypotheek en bewijs van overschrijving en akkoordverklaring van de bank, als de aanvrager een koopwoning had;
 7. een kopie van de aangifte bij de politie als de aanvraag voortkomt uit bedreiging of geweld;
 8. als de aanvraag voortkomt uit medische problemen dienen door de GGD gevraagde medische verklaringen te worden geleverd;
 9. een verklaring van het Bureau Kredietregistratie (BKR) van maximaal 3 maanden oud, indien de aanvrager schulden heeft de stukken genoemd onder beleidsregel 4 schulden
 11. andere documenten, verklaringen of bewijsstukken die nodig zijn ter onderbouwing van de aanvraag van urgentie;
 12. een ingevuld en ondertekend formulier waarmee de afdeling Wonen, team Indicaties gemachtigd wordt om benodigde gegevens op te vragen waarmee de geldigheid van de aanvraag onderzocht kan worden, bijvoorbeeld bij de behandeld arts, begeleidende instelling, verhuurder van de huidige woning, maatschappelijk werk, politie, en dergelijke.

3. Algemene weigeringsgronden (HVV artikel 2.6.5)

Bij alle categorieën van urgentie gelden de weigeringsgronden van de Huisvestingsverordening artikel 2.6.5. Kort verwoord weigert de gemeente de aanvraag als de aanvrager:

- a. Minderjarig is of geen Nederlandse -nationaliteit of geldige verblijfsstatus heeft (lid 1a), of;

- b. Geen urgent huisvestingsprobleem heeft (lid 1b), of;
- c. Het probleem redelijkerwijs kon voorkomen of op een andere manier oplossen (lid 1c), of;
- d. Het probleem op kan lossen door middel van een 'voorliggende voorziening' (lid 1d), of;
- e. Het probleem door eigen verwijtbaar doen of handelen heeft veroorzaakt (lid 1e), of;
- f. Een probleem heeft dat niet of onvoldoende wordt opgelost met een andere woonruimte (lid 1f), of;
- g. Een urgentieverklaring had welke minder dan 2 jaar geleden werd ingetrokken (lid 1g), of;
- h. Niet in eigen bestaan of de kosten van de woning kan voorzien (lid 1h), of;
- i. Met zijn of haar huishouden minder dan 2 jaar onafgebroken in Amsterdam woont (lid 1i en lid 2), of;
- j. Een inkomen heeft boven de DAEB-norm (lid 1j), of;
- k. In een onderkomen woont dat formeel geen zelfstandige woonruimte is (lid 2), of;
- l. Niet valt onder één van de urgentiecategorieën (lid 3).

De bovengenoemde weigeringsgronden worden hieronder uitgewerkt en worden beoordeeld aan de hand van de volgende voorwaarden en criteria:

Ad a) De aanvrager is geen 18 jaar of ouder, of heeft geen Nederlandse -nationaliteit of vreemdelingen-status

- Met het bezit van de vreemdelingenstatus wordt bedoeld dat de aanvrager en alle leden van diens huishouden rechtmatig in Nederland verblijven zoals is bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000;
- De verantwoordelijkheid voor opvang van vreemdelingen zonder verblijfstatus ligt bij de Dienst terugkeer en vertrek, uitvoeringsorganisatie van het Ministerie van Justitie.

Ad b) Géén urgent huisvestingsprobleem

De volgende situaties gelden niet als op zichzelf staande urgente huisvestingsproblemen:

- de huidige woning verkeert in slechte staat of is van onvoldoende kwaliteit, tenzij de woning onbewoonbaar is verklaard wegens bijvoorbeeld brand of instorting;
- de huidige woning is te klein of te groot voor het huishouden van de aanvrager;
- de aanvrager kan door medische klachten de huidige woning en/of behorende tuin niet meer zelf onderhouden;
- de aanvrager wil of moet vanwege zijn werk verhuizen;
- de aanvrager woont, met of zonder kinderen, bij een ander huishouden in;
- de aanvrager of diens partner is zwanger;
- de aanvrager is gescheiden of de samenwonings- of partnerrelatie is verbroken maar woont nog met de (ex-)partner in één woning ;
- de aanvrager wordt uit detentie vrijgelaten;
- de aanvrager heeft een tijdelijke huurovereenkomst;
- de aanvrager woont in onderhuur;
- de aanvrager wil een woning met voldoende ruimte in het kader van co-ouderschap of bezoekenregeling voor kinderen na scheiding of verbroken partnerschap, terwijl de kinderen elders onderdak hebben;
- de aanvrager heeft psychische problemen als gevolg van één of meer van de hierboven genoemde omstandigheden.

Ad c) Het huisvestingsprobleem was redelijkerwijs op te lossen of te voorkomen;

Van een dergelijk probleem is in ieder geval sprake als de aanvrager:

- niet alles wat redelijkerwijs tot diens mogelijkheden behoort heeft gedaan om het huisvestingsprobleem te voorkomen of op te lossen;
- een gezin heeft gesticht zonder over daartoe passende woonruimte te beschikken;
- een passende reguliere woning aangeboden kreeg in de periode dat aannemelijk werd dat hij een huisvestingsprobleem zou gaan krijgen, tot een jaar voorafgaand aan het indienen van de aanvraag van urgentie;
- zelf de financiële middelen heeft om het huisvestingsprobleem op te lossen;
- 55 jaar of ouder is, waardoor de aanvrager een ouderen- of seniorenwoningen kan krijgen;
- een huishouden van maximaal 3 personen heeft alsmede inschrijfduur bij Woningnet van 9,5 jaar of meer, waarmee ook zonder urgentie ook een passende woning verkrijgbaar is;
- een huishouden van 4 personen of meer heeft alsmede inschrijfduur bij Woningnet van 11 jaar of meer, waarmee zonder urgentie ook een passende woning verkrijgbaar is.

Ad d) Het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;

Met 'voorliggende voorzieningen' worden bedoeld;

- de publieke voorzieningen op het gebied van zorg, hulp en ondersteuning zoals aanleg van een traplift of andere woningaanpassingen die de gemeente in het kader van de WMO mogelijk maakt, hulp bij het huishouden of vervoersvoorzieningen, wijkverpleging, thuiszorg, maatschappelijk werk, schuldhulpverlening, geestelijke gezondheidszorg of jeugdhulp, of;
- andere voorzieningen en maatregelen die hier niet zijn beschreven of die vermeld staan in de beleidsregels per urgentiecategorie.

Ad e) Het probleem is gevolg van verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden, hiervan is in ieder geval sprake:

- bij woninguitzetting wegens huurschuld, overlast, fraude of criminele activiteiten, veroorzaakt door de aanvrager of een lid van diens huishouden, of;
- als de aanvrager in de gemeente is komen wonen zonder te zorgen voor adequate woonruimte voor zichzelf en eventuele andere leden van zijn of haar huishouden.

Ad f) Het probleem kan niet of onvoldoende opgelost worden met verhuizing naar een andere woonruimte, waarmee bedoeld worden:

- de aanvragen wegens problemen of omstandigheden die meer gebaat zijn bij inzet van een voorliggende voorziening of medische zorg, dan met een andere woning;
- de voorliggende voorzieningen behelzen alle voorzieningen zoals in bovenstaande regel (Ad d) is gedefinieerd.

Ad g) Minder dan 2 jaar geleden een urgentieverklaring is vervallen of werd ingetrokken;

Waarmee bedoeld wordt dat een weigering volgt als korter dan 2 jaar voorafgaand aan het moment van indienen van de aanvraag een urgentie van de aanvrager of lid van diens huishouden

- verviel of
- werd ingetrokken.

Ad h) De aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien, waarvan sprake is als de aanvrager

- onvoldoende inkomen uit arbeid, onderneming of uitkering heeft rekening houdend met eventuele aflossingsverplichtingen, of
- schulden heeft die niet zijn geregeld zoals is beschreven in artikel 4 'Schulden; aanvullende voorwaarden' verderop in dit document.

Ad i) De aanvrager woont minder dan twee jaar onafgebroken in de gemeente waar urgentie wordt aangevraagd, waarbij geldt dat;

- deze eis zowel voor de aanvrager als diens huishouden geldt;
- de twee jaar berekend worden vanaf het moment van het indienen van de aanvraag;
- het woonadres vastgesteld wordt op basis van de inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) en indien noodzakelijk een aanvullende controle;
- de urgentiecategorieën Blijf-groep (HVV 2.6.6 lid 1a), mantelzorg (HVV 2.6.6 lid 1b) en statushouders (HVV 2.6.6 lid 1c) niet onder deze weigeringsgrond vallen, en
- voor de urgentiecategorie Uitstroom maatschappelijke opvang geldt een afwijkende regel (zie onder 8 lid e);

Ad j) Het inkomen is hoger dan de DAEB-norm,

waarbij geldt dat;

- gerekend wordt met het gezamenlijk belastbaar jaarinkomen van het huishouden, uitgezonderd het inkomen van kinderen,
- de aanvrager moet voldoen aan de normen voor het passend toewijzen op inkomen welke door corporaties worden gehanteerd op basis van het BTIV (besluit toegelaten instelling volkshuisvesting).
- een uitzondering op deze regel wordt gemaakt voor degenen die in aanmerking komen voor een calamiteiten-urgentie op basis van artikel 2.6.8, lid 1a onderdeel 'acute noodsituatie (zie onder 8).
- een afwijkende inkomensgrens gehanteerd wordt voor de urgentiecategorie Stadsvernieuwing (artikel 2.6.8 lid 1c), conform de Amsterdamse Kaderafspraken 2015-2019.

Ad k) In de twee jaar voor het moment van aanvraag in een onderkomen woonde welke niet bestemd is voor permanente bewoning krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening,

Hiervan is in elk geval sprake als de aanvrager

- woont in een onzelfstandige woonruimte (zoals gedefinieerd in artikel 1 lid Z van de HVV),
- een bedrijfspand, caravan, een provisorisch onderkomen of een gebouw ongeschikt voor bewoning verbleef.

4. Schulden (HVV artikel 2.6.5 lid 1h)

Bij de weigeringsgrond omtrent het 'voorzien in kosten van bewoning' (HVV artikel 2.6.5 lid 1h) geeft de beleidsregel aan dat urgentie geweigerd wordt als de aanvrager schulden heeft, tenzij deze maatregelen heeft genomen om de schulden beheersbaar te maken.

Hiermee wordt bedoeld dat:

- a. De aanvrager aantoont te beschikken over een
 - een bewijs van toelating en een overeenkomst met een door de gemeente Amsterdam erkend bureau voor schuldhulpverlening,
 - een overzicht van de schulden en Plan van Aanpak van het schuldhulpverleningsbureau;
- a. De aanvrager heeft een redelijkerwijs na te komen betalingsregeling met de schuldeisers getroffen, waarbij een besteedbaar inkomen na aftrek van de aflossing in stand is gehouden ter hoogte van minimaal 90% van een bijstandsuitkering inclusief vakantietoeslag;
- b. Afhankelijk van de aard en omvang van de schulden, de inkomsten en situatie van de aanvrager kan als voorwaarde voor de urgentie worden gesteld dat extra maatregelen worden genomen te beheersing van de schulden zoals beschermingsbewind, inkomensbeheer, toelating tot de Gemeentelijke Kredietbank Amsterdam (GKA) of Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP).
- c. De aanvrager mee moet werken aan het traject van schuldhulpverlening, het staken van de medewerking of uitvoering van de afspraken leidt tot intrekking van de urgentie;
- d. Als de aanvrager gescheiden is en de schulden zijn nog niet geregeld, moet een deel van de in het huwelijk gemaakte schulden zijn toebedeeld aan de ex-partner, en moet de aanvrager aantonen dat de schuldeisers hiermee akkoord gaan;
- e. Als de aanvrager (mede-) eigenaar is van een koopwoning dient deze te zijn verkocht of de hypotheek zijn overgenomen door de ex-partner, de aanvrager moet in alle gevallen een vrijwaringsbewijs van de hypotheekverstrekker indienen zodat getoetst kan worden of de aanvraag geweigerd wordt op basis van HVV artikel 2.5.6
 - lid 1h (onvoldoende inkomen) wegens een hypotheekschuld, of
 - lid 1c (probleem is op andere wijze oplosbaar) met behulp van restwaarde na verkoop.

5. Urgentiecategorie Blijf-groep (HVV artikel 2.6.6 lid 1a)

De aanvraag van urgentie voor mensen die verblijven in een instelling voor tijdelijke opvang van slachtoffers van huiselijk geweld oftewel de Blijf-groep, wordt beoordeeld op basis van de algemene weigeringsgronden, met uitzondering van lid 1i (lokale binding).

Daarnaast moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De aanvrager heeft aangifte gedaan van mishandeling door de partner of familielid bij de politie, of heeft een verklaring van de politie welke aangeeft dat de er geen aangifte kan worden gedaan vanwege een strafrechtelijk onderzoek naar een misdrijf waarvan de aanvrager van urgentie slachtoffer is;
- b. De aanvrager staat in de gemeentelijke Basisregistratie Personen ingeschreven op het adres van de bovengenoemde instelling;
- c. Voorliggende voorzieningen moeten door de aanvrager zijn benut, waaronder mogelijkheid om zich als medehuurder te laten erkennen en op basis van het huurrecht de voormalige gezamenlijke woning op te eisen;
- d. Indien de aanvrager getrouwd was met de dader dienen de echtscheidingsbeschikking en het ouderschapsplan te worden ingediend,
- e. Indien de aanvrager ongehuwd samenwonend was met de dader kinderen heeft, dient er een ouderschapsplan te worden meegestuurd bij de aanvraag;
- f. Aanvragers die niet getrouwd of samenwonend waren en vanuit een inwoonsituatie in de instelling terecht zijn gekomen, moeten 23 jaar of ouder zijn;
- g. Aanvragers die (mede-) eigenaar zijn van een koopwoning dienen deze eerst te verkopen en moeten een bewijs van vrijwaring van de hypotheekverstrekker tonen;
- h. De aanvrager heeft een risico-screening van de instelling van opvang, welke aansluit op de aangifte of verklaring van de politie en waaruit blijkt dat er risico is op herhaald geweld.

6. Urgentiecategorie mantelzorg (HVV artikel 2.6.6 lid 1b)

De aanvraag voor urgentiecategorie mantelzorg wordt beoordeeld op basis van de algemene weigeringsgronden met uitzondering van lid 1i (lokale binding). Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

- a. Er is sprake van mantelzorg waarbij in de 3 maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag 8 uur of meer mantelzorg per week is verleend of ontvangen;
- b. De onder 6a gestelde 8 uur mantelzorg per week zijn verleend gedurende 4 dagen of meer per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychische aandoeningen 24 uur per dag nabijheid vereisen en de hulp op onverwachte momenten wordt geboden.
- c. De mantelzorgsituatie zal naar verwachting nog minstens één jaar voortduren,

- d. De relatie tussen mantelzorggever en mantelzorgontvanger is gebaseerd op familiebanden of langdurige sociale omgang en komt niet voort uit vrijwilligerswerk ter vervulling van de mantelzorgtaken of daarmee vergelijkbare activiteiten;
- e. De mantelzorgontvanger en mantelzorggever wonen zelfstandig en niet in een intramurale instelling;
- f. Het betrekken van een woning in Amsterdam is de enige manier om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen;
- g. De voorliggende voorzieningen worden al benut, hiermee worden bedoeld alle professionele hulp, zorg, begeleiding of ondersteuning die redelijkerwijs verkrijgbaar is en de behoefte aan mantelzorg verlicht, waaronder:
 - Hulp bij het huishouden, woonvoorzieningen en/of overige voorzieningen die de gemeente biedt onder de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO);
 - Wijkverpleging, thuiszorg of andere zorg die verkregen worden via de zorgverzekering;
 - Zorg op basis van de Wet Langdurige Zorg (WLZ)
 - Overige voorzieningen, waaronder ambulante begeleiding of dagbesteding;
- a. De mantelzorggever en mantelzorgontvanger wonen op minimaal 5 kilometer afstand van elkaar;
- b. De mantelzorggever heeft geen medische, fysieke en/of psychische problemen die in de weg staan bij het uitvoeren van mantelzorg gedurende één jaar of meer minimaal 8 uur per week
- c. De aanvrager is redelijkerwijs niet in staat om het woonprobleem op te lossen door middel van:
 - de reguliere toegang tot een sociale huurwoning (zie weigeringsgrond artikel 2.6.5 lid 1c);
 - inwoning bij verzorger of verzorgde, in combinatie met een regeling voor huisbewaring ten behoeve van het huis dat hierdoor tijdelijk niet meer bewoond wordt;
 - een andere redelijkerwijs uitvoerbare, niet in dit artikel omschreven methode.
- a. de eigen woning moet zijn opgezegd of verkocht.

7. Urgentiecategorie vergunninghouders (HVV artikel 2.6.6 lid 2, of 2.6.8 eerste lid onder d)

Vergunninghouders oftewel statushouders komen in aanmerking voor urgentie als:

- a. zij direct na ontvangst van een verblijfsvergunning voor het eerst gaan uitstromen uit een COA-voorziening;
- b. nog niet eerder door het COA bij een andere gemeente zijn voorgedragen voor huisvesting;
- c. nog niet eerder in het kader van uitstroom uit de COA-voorziening aangeboden woonruimte hebben geweigerd;
- d. de gemeente nog niet aan haar voor dat jaar geldende taakstelling heeft voldaan.

8. Urgentiecategorie uitstroom maatschappelijke opvang (HVV Artikel 2.6.7)

Deze urgentiecategorie is bedoeld voor personen die een woning nodig hebben omdat ze moeten uitstromen uit een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling, een situatie van beschermd wonen of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling.

De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de criteria in de HVV artikel 2.6.7, waarin is bepaald dat ook de algemene weigeringsgronden in artikel 2.6.5 van toepassing zijn met uitzondering van lid 1 sub b, e, g en i.

Daarnaast moet de aanvraag voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. De aanvraag wordt gedaan ten behoeve van een cliënt van de Maatschappelijk Opvang of Beschermd Wonen welke is toegelaten op basis van een besluit van de Centrale Toegang en voldeed aan de gehanteerde criteria voor toegang;
- b. De aanvraag wordt gedaan door een vertegenwoordiger van de maatschappelijke instelling in het overleg van de Uitstroomtafel met behulp van een daartoe bestemd aanmeldformulier
- c. De zelfredzaamheid van de cliënt is vastgesteld door de Uitstroomtafel;
- d. Conform artikel 2.6.7 lid 3 van de HVV wordt de aanvraag gedaan in de gemeente waar de locatie van opvang van de cliënt gelegen is,
- e. Conform artikel 2.6.7 lid 4 van de HVV wordt als zoekgebied in de urgentieverklaring de gemeente gekozen waar de cliënt tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan opname in de instelling verbleef;
- f. Van bovenstaande bepaling wordt afgeweken als dat wenselijk is gelet op de problematiek van de cliënt.
- g. De aanvrager voldoet aan de criteria 'stabiele mix' wat betekent dat de aanvrager :
 - een passende zinvolle dagbesteding heeft of een sociaal- of begeleidingstraject volgt;
 - op stabiele wijze sociaal functioneert, afspraken nakomt en kan omgaan met het eigen netwerk, hulpverleners en de omgeving;
 - op stabiele wijze psychisch functioneert en, indien nodig, behandeling ondergaat op het gebied van geestelijke gezondheidszorg en/of verslavingszorg;
 - door middel van een expliciete verklaring instemt met begeleiding of zorg zoals boven is omschreven of met enig ander soort van zorg of begeleiding ter bevordering van de zelfredzaamheid en/of voorkoming van overlast voor anderen;

- a. De aanvrager voldoet aan de criteria 'stabiele mix financiën' dat betekent dat de aanvrager:
 - de afgelopen 3 maanden een stabiel inkomen had en aan de overige inkomenseisen voldoet;
 - in geval van schulden meewerkt of zorgt voor inzicht in zijn of haar schuldpositie op basis van een uitdraai van de Bureau Krediet Registratie en een overzicht van alle schulden en lopende afbetalingen, of ;
 - in inkomensbeheer zit en een stabiel werkend budgetplan heeft, of;
 - een overeenkomst heeft met een schuldhelpverleningsbureau, waarbij sprake is van regelmatig contact tussen begeleider vanuit de hulpverlening met de schuldhelpverlener en het schuldhelpverleningstraject voorspoedig loopt;
 - meewerkt of zorgt voor een actueel overzicht van alle CJIB-boetes en aantoont dat er geen kans is op detentie vanwege openstaande boetes.
- a. Bij een aanvraag van urgentie in het kader van Discus, Housing First Jeugd of Opstapwoningen wordt uitzondering gemaakt op de bovengenoemde voorwaarden (onder 8g en 8h) en dient het daarvoor bestemde aanmeldformulier te worden gebruikt.

9. Urgentiecategorie acute noodsituatie (Bij HVV art. 2.6.8, lid 1a)

Deze urgentiecategorie wordt ook de 'calamiteitenurgentie' genoemd. Calamiteiten zijn plotselinge gebeurtenissen waar de aanvrager geen invloed op kon uitoefenen en die tot een acuut woonprobleem leiden zoals brand, explosie of verzakking.

De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de algemene weigeringsgronden uitgezonderd lid 1j (inkomenseis) en dient daarnaast te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. De aanvrager is inschreven op een woning waarvan de ongeschiktheid voor bewoning is vastgesteld door, of in opdracht van, een toezichthouder die bevoegd is toe te zien op naleving van de bouwregelgeving in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Woningwet;
- b. Het herstel van de woning duurt langer dan vier maanden volgens de toezichthouder;
- c. Alleen de hoofdbewoner komt in aanmerking van urgentie, inwoners dienen met de hoofdbewoner mee te verhuizen; en,
- d. De calamiteit is niet met opzet veroorzaakt door de aanvrager.

10. Urgentiecategorie medische of sociale redenen (sociaal-medische urgentie HVV 2.6.8 lid 1b)

De aanvraag van urgentieverklaring op basis van dit artikel wordt beoordeeld op basis van de algemene weigeringsgronden.

- a. Daarnaast kan de urgentie alleen worden verkregen als de aanvrager met één of meer van de volgende problemen wordt geconfronteerd:
 - I. Ernstige medische problemen
 - II. Dakloosheid of dreigende dakloosheid met zorg voor minderjarige kinderen
 - III. Geweld of ernstige bedreiging.
- a. De bovengenoemde problemen zijn levensontwrichtend en leiden ertoe dat de aanvrager niet meer in staat is om zelfstandig te functioneren;
- b. Een zelfstandige woning vormt een substantieel deel van de oplossing voor bovengenoemd probleem;
- c. Indien het probleem niet of slechts beperkt opgelost wordt door een andere woonruimte, of als de aanvrager meer gebaat is bij inzet van een voorliggende voorziening (medische of psychische zorg, of begeleiding) wordt dat aanvraag afgewezen op grond van artikel 2.6.5 lid 1 d) of lid 1 f);

11. Aanvullende voorwaarden bij regel 10, lid a I (ernstige medische problemen)

- a. De ernstige en levensontwrichtende aard van het medische probleem blijkt uit medische verklaringen van één of meer behandelend artsen of specialisten, welke door de GGD kunnen worden opgevraagd;
- b. Psychische problemen zijn aantoonbaar chronisch, en de aanvrager moet op het moment van aanvraag minimaal 6 maanden onder behandeling zijn voor het betreffende medische probleem bij een GGZ instelling of vrijgevestigd psychiater in Nederland;
- c. Het probleem wordt mede veroorzaakt door de woonsituatie, dan wel de behandeling van het probleem wordt aantoonbaar in hoge mate ongunstig beïnvloed door de woonsituatie;
- d. Bij een chronische psychische stoornis kan de voorwaarde worden opgelegd dat de aanvrager of een lid van diens huishouden psychiatrische zorg of begeleiding aanvaardt.

12. Aanvullende voorwaarden bij regel 10, lid a II (dreigende dakloosheid met minderjarige kinderen)

- a. Te hoge huurlasten moeten aangetoond worden met een beschikking voor bijzondere bijstand voor woonlasten van de gemeente Amsterdam;
- b. In geval van te hoge hypotheeklasten dient de aanvrager het eigen huis te verkopen en de hypotheek te beëindigen zodat getoetst kan worden of er geen alternatieve (financiële) oplossing is voor het huisvestingsprobleem;

- c. In het lid b) hierboven gestelde geval wordt tevens getoetst of er na verkoop van het eigen huis een problematische restschuld optreedt welke geregeld moet worden op basis van de aanvullende voorwaarde schulden (onder 4 van deze beleidsregel) of welke leidt tot weigering basis van artikel 2.6.5 lid 1h);
- d. Bij een verbroken relatie of echtscheiding moet een door de rechter of notaris bekrachtigd ouderschapsplan en eventueel een echtscheidingsbeschikking (echtscheidingsvonnis) ingediend worden (zie ook de overige eisen bij beleidsregel 14).

13. Aanvullende voorwaarden ernstige bedreiging of geweld

- a. De aanvrager heeft zijn of haar woning als gevolg van een levensbedreigende situatie door stelsmatig geweld of bedreiging acuut moeten verlaten;
- b. De levensbedreigende situatie moet blijken uit een proces verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door gegevens van justitie;
- c. in geval van bedreiging en/of geweld door de ex-partner of huisgenoot moet de aanvrager een beroep gedaan hebben op de hierbij passende voorliggende voorzieningen, te weten inzet van een huisverbod, straatverbod of contactverbod voor de dader, of gebruik van een AWARE-veiligheidsvoorziening door de aanvrager van de urgentie;
- d. In geval van geweld of bedreiging door een ander dan een ex-partner of huisgenoot, dient de aanvrager een verklaring van de politie te overhandigen waaruit blijkt dat de aanvrager uit veiligheidsredenen niet langer in de eigen woning kan verblijven, ook niet na een opgelegd of eventueel op te leggen straatverbod of contactverbod.

14. Aanvullende voorwaarden scheiding en verbroken partnerschap

Indien scheiding of verbroken partnerschap de achterliggende oorzaak is van de (dreigende) dakloosheid met zorg voor minderjarige kinderen en daarop gebaseerde aanvraag van urgentie, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. aangetoond moet worden dat het partnerschap en de duurzaam gemeenschappelijk gevoerde huishouding is geëindigd;
- b. bij echtscheiding moet de echtscheidingsbeschikking worden ingediend, deze dient te zijn geregistreerd bij de basisregistratie personen;
- c. bij een verbroken relatie zonder echtscheiding moet een ouderschapsplan worden ingediend, welke is bekrachtigd door een notaris of rechtbank;
- d. de aanvraag moet binnen één jaar na datering van de echtscheidingsbeschikking worden ingediend;
- e. de echtscheidingsbeschikking moet aantonen dat er géén woning beschikbaar is voor de minderjarige kinderen;
- f. bij verbroken partnerschap en samenwoning, dient de aanvrager aan te tonen minimaal 2 jaar te hebben samengewoond;
- g. de verbroken relatie is aangetoond doordat de aanvrager tenminste drie maanden niet meer geregistreerd staat op het samenwoonadres;
- h. bij samenwoning kan de urgentie worden aangevraagd tot één jaar na geregistreerd vertrek uit de gezamenlijke woning;
- i. het (tijdelijke inwoon-)adres van de aanvrager en diens kinderen moet overeenkomen met de gegevens in het BRP (Basisregistratie Personen);
- j. de aanvrager gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om zich als medehuurder te laten erkennen en heeft geprobeerd om op basis van het huurrecht de voormalige gezamenlijke woning op te eisen;

15. Stadsvernieuwing (HVV artikel 2.6.8 lid 1c)

Degene die woonruimte nodig heeft in verband met de sloop of ingrijpende renovatie van de huidige woning kan urgentie krijgen. Deze urgentie kan worden verleend aan:

- a. de huishoudens die op de, door Burgemeester en Wethouders vastgestelde, peildatum feitelijk hoofdbewoner zijn van een woonruimte van een particuliere eigenaar, met een rekenuur tot de prijs als beschreven in de huisvestingsverordening, of
- b. de huishoudens die op de, door Burgemeester en Wethouders vastgestelde, peildatum feitelijk hoofdbewoner zijn van een woonruimte van een corporatie, of
- c. de ingezetenen die hieraan door Burgemeester en Wethouders worden gelijkgesteld en die hun woonruimte moeten ontruimen in het kader van de stadsvernieuwing of herstructurering, of daarmee door Burgemeester en Wethouders gelijkgestelde activiteiten. Onder stadsvernieuwing wordt hier verstaan: slopen; ingrijpend verbeteren; optoppen; aanbouwen en samenvoegen.

III. Voorrang lokale doelgroepen zonder urgentie

Naast de wettelijke en regionale urgentiecategorieën zijn er lokale doelgroepen die een voorrangspositie hebben op de Amsterdamse woningmarkt. Daarnaast worden bepaalde doelgroepen benoemd die met voorrang voor een bepaalde categorie woonruimte in aanmerking komen.

16. (Overlastgevende) Multiprobleemgezinnen

Gezinnen die overlast veroorzaken en meervoudige complexe problemen hebben, die niet kunnen worden gestabiliseerd of opgelost door hulpverleners, kunnen worden geholpen door de inzet van een MPG-traject. De procesmanager MPG bij de afdeling OJZ besluit of een gezin bij de afdeling Wonen wordt voorgedragen voor urgentie. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. voorafgaand aan het moment van aanmelden woont het gezin minimaal twee jaar in Amsterdam;
- b. het gezin heeft voldoende inkomen om de huur te kunnen betalen en er is een regeling getroffen voor de schulden;
- c. het gezin krijgt een eenmalige aanbieding van een woning;
- d. er is een Gezinsplan van aanpak, waarin ook de begeleiding is uitgewerkt en aanvullende eisen kunnen worden geformuleerd;
- e. het gezin krijgt geen huurcontract maar tekent een bewonersovereenkomst;
- f. voldoet het gezin aan het Gezinsplan van aanpak, dan kan na 2,5 jaar de bewonersovereenkomst worden omgezet in een huurcontract op naam van het gezin;
- g. als het gezin de afspraken in het gezinsplan van aanpak niet nakomt, dan wordt de bewonersovereenkomst ontbonden en de woning ontruimd; er is geen huurbescherming mogelijk en Bureau Jeugdzorg wordt ingeschakeld voor onderdak van de kinderen.

17. Laatste Kansbeleid

Veroorzakers van extreme (buren)overlast kunnen door een ontruimingsprocedure dakloos worden. Als onderdeel van het gemeentelijk Preventiebeleid kunnen zij onder strikte voorwaarden nog eenmaal (als laatste kans) een andere woning aangeboden krijgen. Het Laatste Kansbeleid wordt uitgevoerd door de GGD en de afdeling Wonen in samenwerking met de Meldpunten Zorg en Overlast, het Leger des Heils en de woningcorporaties. Het Laatste Kansbeleid wordt voornamelijk ingezet voor alleenstaanden en stellen zonder kinderen met psychiatrische en/of verslavingsproblematiek. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. in aanmerking komen personen van wie het Groot Overleg Bestrijding Extreme Overlast verwacht dat zij met begeleiding in de nieuwe woonsituatie geen extreme overlast meer zullen veroorzaken, er is een Einde Interventieverklaring afgegeven en een Laatste Kans voorgesteld;
- b. er is een ontbindingsvonnis van het bestaande huurcontract;
- c. inkomen, schulden (incl. inkomensbeheer), dagbesteding, begeleiding en/of behandeling zijn geregeld;
- d. de betrokkene gaat schriftelijk akkoord met de afspraken die horen bij het Laatste Kanstraject;
- e. de betrokkene krijgt een eenmalige aanbieding van een woning;
- f. het huurcontract van de woning komt twee jaar op naam van het Leger des Heils, die ook de begeleiding verzorgt;
- g. een casemanager van de GGD ziet er op toe dat de afspraken worden nagekomen;
- h. als de betrokkene zich houdt aan de afspraken en niet opnieuw overlast veroorzaakt wordt het huurcontract na twee jaar overgezet op naam van de bewoner en het Laatste Kanstraject beëindigd;
- i. als de betrokkene zich niet aan de afspraken houdt of opnieuw overlast veroorzaakt kan het Leger des Heils of de verhuurder ontruiming van de woning bij de kantonrechter vorderen;
- j. de eerste drie jaar na ontruiming komt de betrokkene niet in aanmerking voor urgentie voor een sociale huurwoning.

18. Treiteraankpak

De Amsterdamse treiteraankpak is bedoeld om ernstige woonoverlast aan te pakken. Namens de gemeente Amsterdam nemen de stadsdeelregisseurs het initiatief bij de aanpak van individuele treitersituaties. Er kan worden opgeschaald naar een multidisciplinair interventieteam. Aan daders en of slachtoffers kan een vervangende woning worden aangeboden, daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. er is bij herhaling sprake van overlast in de woonomgeving in combinatie met ernstige bedreigingen van personen en/of vernielingen van eigendommen;
- b. de vermoedelijke dader is een direct omwonende;
- c. het slachtofferschap is onbetwist;
- d. de gemeente Amsterdam zoekt samen met de woningcorporaties naar een andere woning voor notoire treiteraars in een ander stadsdeel dan waar de overlast plaatsvond;
- e. de betrokken treiteraar krijgt een eenmalige aanbieding van een woning;
- f. de betrokkene gaat schriftelijk akkoord met de afspraken die horen bij de treiteraankpak;
- g. het huurcontract van de woning komt twee jaar op naam van het Leger des Heils;
- h. Restart begeleidt de betrokkene in de nieuwe woonomgeving;
- i. als de betrokkene zich houdt aan de afspraken die in de overeenkomst zijn opgenomen, dan kan na twee jaar het huurcontract op naam van de bewoner worden overgezet;
- j. als de betrokkene zich niet aan de afspraken houdt, dan wordt de betrokkene ontruimd;

- k. de eerste drie jaar na ontruiming komt de betrokkene niet in aanmerking voor urgentie voor een sociale huurwoning.

19. Uitstapprogramma Prostitutie

De gemeente Amsterdam heeft in 2012 het uitstapprogramma voor prostituees verbeterd, onder meer wat betreft huisvesting. De afdeling Wonen heeft in samenwerking met de GGD en HVO-Querido (P&G292) twee routes naar huisvesting ingesteld voor vrouwen die geen eigen woning hebben: één voor vrouwen met OGGZ-problematiek en één voor vrouwen zonder OGGZ-problematiek. Huisvesting is een voorwaarde voor het bieden van zorg en begeleiding om de zelfstandigheid van de betrokkene te ondersteunen.

Met OGGZ-problematiek

De aanmelding van uittredende prostituees wordt gedaan door P&G292 bij de Instroomtafel Volwassenen voor plaatsing in de Maatschappelijke Opvang of in Begeleid Wonen. Verder gelden de volgende voorwaarden:

- op het moment van aanmelden woont de betrokkene en diens huishouden minimaal twee jaar gedurende de drie jaar direct voorafgaand aan de aanmelding in Amsterdam;
- een betrokkene, die wordt geplaatst in Begeleid Wonen, moet naast aan de instroomcriteria ook voldoen aan de criteria van de stabiele mix;
- de betrokkene krijgt een eenmalige aanbieding van een woning via de Uitstroomtafel Volwassenen;
- het huurcontract van de woning komt voor minimaal een jaar op naam van HVO-Querido;
- de betrokkene wordt begeleid door P&G292 van HVO-Querido;
- voldoet de betrokkene aan alle uitstroomcriteria, dan kan de Uitstroomtafel Volwassenen besluiten om het huurcontract over te zetten op naam van de betrokkene.

Zonder OGGZ-problematiek

De aanmelding van uittredende prostituees wordt gedaan door P&G292 bij de Instroomtafel Volwassenen voor tijdelijke plaatsing in één van de drie woningen die HVO-Querido permanent huurt voor de opvang van prostituees die gebruik maken van het uitstapprogramma. Tevens gelden de volgende voorwaarden:

- op het moment van aanmelden woont de betrokkene minimaal twee jaar gedurende de drie jaar direct voorafgaand aan de aanmelding in Amsterdam;
- de betrokkene verblijft niet langer dan ongeveer een jaar in de woning, daarna draagt P&G292 de betrokkene voor bij het Team Indicaties van de afdeling Wonen voor de eenmalige aanbieding van een woning;
- om in aanmerking te komen voor een eenmalige aanbieding moet de betrokkene voldoen aan:
 - stabiele leefgebieden: woonvaardigheden, financiën, dagbesteding en zorg/begeleiding;
 - er is een regulier inkomen en de schulden zijn geregeld;
 - inschrijving bij WoningNet;

20. Slachtoffers van mensenhandel

Slachtoffers van mensenhandel kunnen een tijdelijke verblijfsvergunning op humanitaire gronden krijgen als ze aangifte doen tegen de mensenhandelaar en meewerken aan het strafrechtelijk onderzoek. Daarbij worden ze eerst in de Maatschappelijke Opvang geplaatst. Vervolgens kunnen ze met voorrang uitstromen naar een woning via het initiatief 'Doorstroomwoningen' van de Stadsregio Amsterdam, het Amsterdam Coördinatiepunt Mensenhandel (ACM), HVO-Querido en de gemeente Amsterdam. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

Slachtoffers met een verblijfsvergunning "humanitair tijdelijk" (voorheen B-9 vergunning)

- worden per tweetal geplaatst in een tijdelijke woning voor de duur van de verblijfsvergunning in Amstelveen, Haarlemmermeer, Purmerend of Zaanstad (niet in Amsterdam);

de onder a) genoemde woningen worden gehuurd door HVO-Querido,;

a. Slachtoffers met een vergunning 'humanitair niet tijdelijk' van 5 jaar of meer kunnen doorstromen naar een zelfstandige woning met contract op eigen naam.

21. Rolstoelgebruikers

De gemeente Amsterdam begeleidt de toewijzing van rolstoelgeschikte woningen aan mensen die rolstoelgebonden zijn en over een Wmo-indicatie daarvoor beschikken. Het gaat om woningen die met subsidie voor een rolstoelwoning zijn gebouwd of die rolstoelgeschikt zijn gemaakt. De corporaties adverteren vrijkomende rolstoelgeschikte woningen in WoningNet. Verder gelden de volgende voorwaarden:

- woningzoekenden dienen een Wmo-beschikking voor een rolstoelgeschikte woning te hebben;
- moeten zich in Amsterdam bij WoningNet inschrijven en bij de afdeling Wonen aanmelden.
- de afdeling Wonen begeleidt de rolstoelgebruikers bij het vinden van een rolstoelgeschikte woning via WoningNet (matching);

22. SOS wibo-indicatie

Ouderen van 55 jaar en ouder kunnen voorrang krijgen voor een wibo- of een seniorenwoning in het kader van de 'verkeerde beddenproblematiek'. Hierbij gaat het om tijdelijk verblijf in een intramurale instelling en de onmogelijkheid om na revalidatie terug te keren naar de eigen woning in Amsterdam. De snelle toewijzing van een andere woning is nodig om een dure intramurale plek vrij te maken. De instelling geeft bij de afdeling Wonen aan dat er sprake is van de verkeerde beddenproblematiek. Bij deze urgentie gelden de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager is minimaal 55 jaar oud;
- b. de aanvrager is in het bezit van een door AWBZ gefinancierde en door ClZ afgegeven functiegerichte zorgindicatie (niet: hulp bij het huishouden);
- c. er zijn geen aanvullende voorwaarden voor gezinssamenstelling, inkomen en binding aan Amsterdam;
- d. de aanvrager wordt altijd door de afdeling Wonen via directe bemiddeling begeleid naar een woning.

23. Ateliers en atelierwoningen via de CAWA

De Commissie Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) adviseert het College van Burgemeester en Wethouders over de toewijzing van atelierruimte en atelierwoningen. De commissie beoordeelt voordrachten van kunstenaars voor een atelier of een atelierwoning. Bij dit type woonruimte gelden de volgende voorwaarden:

- a. kandidaten voor een atelier of een atelierwoning moeten zich aanmelden bij het secretariaat van de CAWA bij de afdeling Wonen;
- b. de toegang en selectie van kandidaten voor atelierwoningen wordt uitgevoerd door de Commissie Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) op basis van het Reglement CAWA.

6. Beleidsregels Regionale urgenties

Vervallen.

7. Aanvullende beleidsregels urgentie en voorrang

Vervallen.

8. Beleidsregel Vaststellen peildatum sloop- en renovatiecomplexen van woningcorporaties

Relatie met de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Art. 2.6.8, lid 1.c en lid 2 Aanwijzen complexen en stadsvernieuwingsurgentie

Relatie met de verordening op de bestuurscommissies

Art. 24 en 25 Bevoegdheden algemeen bestuur en dagelijks bestuur

Bijlage 2 Takenlijst 5.2 Adviseren herhuisvesting, peildatum

Begripsbepalingen

- a. **Stadsvernieuwingsurgent:** bewoner in een aangewezen complex die vervangende woonruimte nodig heeft in verband met sloop of ingrijpende renovatie van de huidige woning en voldoet aan de criteria voor stadsvernieuwingsurgentie.
- b. **Woningcorporatie:** woningcorporaties waarop de Kaderafspraken van toepassing zijn (de Alliantie, de Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot en Ymere, DUWO, Habion en Woonzorg Nederland).
- c. **Stadsvernieuwingsurgenten van woningcorporaties:** Stadsvernieuwingsurgenten die worden begeleid in hun herhuisvesting door een woningcorporatie. Meestal gaat dat om huurders van de betreffendewoningcorporatie, maar het kunnen ook bewoners zijn van te slopen woningen op een plek waar de betreffende woningcorporatie gaat bouwen, of de woningcorporatie kan om een andere reden de herhuisvesting van de bewoners op zich hebben genomen.
- d. **Kaderafspraken:** Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering 2015 t/m 2019; overeenkomst tussen de Amsterdamse woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gemeente Amsterdam.
- e. **Peildatum:** de datum die door Burgemeester en Wethouders wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van de bewoners. Het vaststellen van de peildatum is een besluit van Burgemeester en Wethouders.
- f. **WoningNet:** De organisatie/het aanbodsysteem voor woonruimteverdeling in de regio Amsterdam. WoningNet zorgt ervoor dat woningcorporaties hun vrijkomende woningaanbod kunnen publiceren en dat woningzoekenden op deze woningen kunnen reageren.

Deze beleidsregel is van toepassing bij sloop en renovatie (vernieuwing en verbetering) van woningen van woningcorporaties en geschreven vanuit de invalshoek beroepsmatig betrokkenen bij de peildatum afgifte. Het vaststellen van de peildatum is een besluit van Burgemeester en Wethouders, de afdeling Wonen voert uit (mandaat).

1 Achtergrond vaststellen peildatum

Huishoudens in complexen die gesloopt of gerenoveerd gaan worden kunnen vooruitlopend op de uitvoering van deze plannen voorrang krijgen als stadsvernieuwingsurgent bij het vinden van een andere woning.

Op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet en artikel 2.6.8 van de Huisvestingsverordening kan de gemeente stadsvernieuwingsurgentie verlenen aan bewoners in aangewezen complexen. Het aanwijzen van complexen (adressen van woningen) die in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie gebeurt door middel van een gemeentelijk peildatumbesluit.

Met het vaststellen van een peildatum wordt bepaald dat bewoners van een specifiek adres die aan de urgentiecriteria voldoen vanaf een bepaalde datum met voorrang kunnen reageren op sociale huurwoningen in WoningNet.

Voordat deze peildatum wordt afgegeven vindt een zorgvuldige afweging plaats. Daarbij ligt de focus op het voorkomen van leefbaarheidsproblemen en/of leegstand van huurwoningen vanwege te vroeg gestarte herhuisvesting.

De peildatum gaat over het aanwijzen van complexen die in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie en is nadrukkelijk geen beslissing of beslismoment voor het wel of niet doorgaan van sloop of renovatie. Voorafgaand aan dit peildatumbesluit is er een traject geweest waarbij de woningcorporatie de mogelijkheden en draagvlak voor haar plannen heeft verkend en afspraken heeft gemaakt met belanghebbenden (huurders, omwonenden, gemeente).

Figuur 1 Moment peildatum in proces Kaderafspraken

Voor het participatietraject met geschillenregeling zijn de Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering leidend. De peildatum en de daaruit volgende stadsvernieuwingsurgentie wordt afgegeven bij de afronding van de planontwikkelingsfase en voor de start van de uitvoering van de herhuisvesting (realisatiefase).

In Amsterdam wordt de aanvraag van de peildatum gedaan door de eigenaar van het aangewezen complex. De daadwerkelijke verlening van stadsvernieuwingsurgentie wordt uit naam van Burgemeester en Wethouders uitgevoerd door de betreffende woningcorporatie (mandaat). Hieronder staat aangegeven welke criteria de woningcorporaties hanteren bij het afgeven van stadsvernieuwingsurgentie aan bewoners en informatie over de looptijd van de stadsvernieuwingsurgentie. Hoe de aanwijzing van complexen in zijn werk gaat, wordt in het tweede deel van deze beleidsregel "de werkinstructie" toegelicht.

Wie komen in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie?

De algemene regel is dat hoofdhuurders van een aangewezen woning van een woningcorporatie met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en die hun woning daadwerkelijk en rechtmatig bewonen in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie.

Niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie komen:

- Bewoners die na de peildatum in het peildatumbesluit de woning betrekken.
- Bewoners die zonder toestemming van de eigenaar de woning in gebruik hebben genomen.
- Bewoners die, indien vereist, zonder toestemming van de gemeente een woning in gebruik hebben genomen. Voor toelichting zie beleidsregel 9 "Wonen zonder huisvestingsvergunning bij sloop en verbetering".
- Bewoners met een tijdelijk huurcontract op basis van de leegstandwet.
- Bewoners met een gebruiksovereenkomst.
- Studenten met een campuscontract; zij worden direct begeleid naar een andere woning met campuscontract. (Bewoners met een jongerencontract komen wel in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie.)
- Bewoners jonger dan 18 jaar.
- Hoofdbewoners met een belastbaar huishoudeninkomen van €51.000 of meer (prijsspeil 2015, jaarlijkse indexatie CPI). Voor toelichting zie beleidsregel 2 "Inkomen". Deze bewoners worden wel begeleid door de woningcorporatie bij het zoeken naar vervangende woonruimte in de marktsector.
- Inwonenden. (Inwonenden blijven inwonen in de "nieuwe" woning van het huishouden dat in aanmerking komt voor stadsvernieuwingsurgentie).

Semi- stadsvernieuwingsurgentie

Kinderen in een huishouden die in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie en hoofdhuurders van een onzelfstandige woning kunnen onder voorwaarden in aanmerking komen voor semi-stadsvernieuwingsurgentie. Semi-urgentie houdt in dat ook zij voorrang krijgen bij het zoeken naar een (zelfstandige) woning in WoningNet, maar geen of beperkt recht hebben op verhuiskostenvergoeding.

De voorwaarden om in aanmerking te komen voor semi-stadsvernieuwingsurgentie zijn:

- Kinderen: op de peildatum is het kind 23 jaar of ouder en de inwoontijd (inschrijving op adres GBA) bedraagt minimaal 5 jaar. Het kind wordt niet meer tot het huishouden gerekend dat voor

stadsvernieuwingsurgentie in aanmerking komt. Het kind heeft geen recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

- **Hoofdbewoner van een onzelfstandige woning:** Op de peildatum is de hoofdbewoner van de onzelfstandige woning 18 jaar of ouder. De hoofdbewoner van de onzelfstandige woning heeft recht op de helft van de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

2 Instructie vaststellen peildatum: stappen en criteria

2.1 Stappen peildatumverlening

1. De peildatum wordt in het overleg met het stadsdeel (ambtelijk), na het afsluitende gesprek met de bewonerscommissie en de woningcorporatie over de reactie op het gekwalificeerd advies, door de woningcorporatie aangevraagd bij de afdeling Wonen door middel van een beargumenteerde aanvraag. De beoogde peildatum wordt zo gekozen dat bewoners minimaal één tot anderhalf jaar de tijd hebben voor het zoeken naar vervangende woonruimte (Als een woningcorporatie een peildatum wil laten vaststellen die korter dan één jaar, of langer dan anderhalf jaar voor de sloop- of renovatiedatum ligt, dan dient zij dit te motiveren bij de afdeling Wonen. De reden voor korter dan één jaar is dat er voldoende tijd resteert voor de herhuisvesting van bewoners).
2. Vervolgens vraagt de afdeling Wonen het betreffende stadsdeel om een advies voor het vaststellen van de peildatum.
3. Het beargumenteerd advies van het stadsdeel wordt binnen 12 weken na de aanvraag schriftelijk verstrekt aan de afdeling Wonen, de betreffende woningcorporatie en de bewonerscommissie.
4. Afhankelijk van het oordeel in het advies van het stadsdeel over de peildatum heeft de afdeling Wonen drie opties.
 - I. Indien de afdeling Wonen het advies niet volledig acht, kan de afdeling Wonen het stadsdeel verzoeken het advies nader te motiveren.
 - II. Na een volledig en positief advies van het stadsdeel wordt de peildatum door de afdeling Wonen vastgesteld door middel van een schriftelijk besluit namens B&W aan de woningcorporatie. Het stadsdeel, de bewonerscommissie en de woningcorporatie worden tegelijkertijd schriftelijk door de afdeling Wonen ingelicht.
 - III. Indien het stadsdeel niet positief of niet adviseert binnen de adviestermijn van maximaal 12 weken dan organiseert de afdeling Wonen een overleg met de woningcorporatie en het stadsdeel. Het vervolg wordt apart toegelicht in deze beleidsregel.
5. Na afgifte van de peildatum kan de woningcorporatie overgaan tot het verlenen van stadsvernieuwingsurgenties voor de huurders van de betrokken woningen.

Geldigheid, monitoren en beëindigen van stadsvernieuwingsurgentie

De stadsvernieuwingsurgentie gaat in vanaf de peildatum in het peildatumbesluit, de urgentieduur is gekoppeld aan de looptijd van het stadsvernieuwingsproces en heeft daarom een standaard looptijd van anderhalf jaar.

Er kunnen zich na de peildatum onvoorziene omstandigheden voordoen waardoor er redenen kunnen zijn om de duur van de stadsvernieuwingsurgentie te verlengen. Om een vinger aan de pols te houden wordt de voortgang van de herhuisvesting in projecten met peildatum per kwartaal gemonitord door de Amsterdamse Federatie van woningcorporaties (AFWC), de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en de afdeling Wonen. Verlenging van de looptijd van de stadsvernieuwingsurgentie wordt door de drie monitorende partijen uiterlijk twee maanden voor de einddatum besproken. Een eventuele verlenging van de looptijd wordt voorzien van een gezamenlijke motivatie en een, in overleg met de betrokken woningcorporatie, nieuw gekozen einddatum.

De afdeling Wonen informeert na afloop van de einddatum bij de betreffende woningcorporatie of de stadsvernieuwingsurgentie daadwerkelijk is beëindigd en registreert de datum waarop de stadsvernieuwingsurgentie in het aangewezen complex is beëindigd.

2.2 Advies peildatum stadsdeel

Vanwege de lokale kennis van zaken geeft het stadsdeel een advies aan de afdeling Wonen over het wel of niet vaststellen van een peildatum.

Doel en inhoud stadsdeeladvies peildatum

Op basis van de kennis die het stadsdeel in huis heeft, eerder verkregen informatie uit de evaluatie aan het eind oriëntatiefase, het gesprek naar aanleiding van de reactie op het gekwalificeerd advies en de informatie die verstrekt is door de woningcorporatie (denk bijvoorbeeld aan; participatieplan, ontwerp, sociaalplan, rapportage achterbanraadpleging, reactie op gekwalificeerd advies, interne besluitvorming) brengt het stadsdeel een advies uit.

Het stadsdeel kijkt bij het uitbrengen van het peildatumadvies naar drie criteria: 1) het realisme in de planning, 2) de haalbaarheid van het project en 3) bewonersparticipatie volgens de Kaderafspraken. Met als doel te adviseren op de vraag die centraal staat: "Is het aannemelijk dat binnen één tot anderhalf jaar¹ gesloopt of gerenoveerd gaat worden?"

Het woord "aannemelijk" is met opzet gebruikt in de centrale vraagstelling, omdat geadviseerd wordt op basis van de op dat moment beschikbare informatie. Het verleden leert dat ondanks een zorgvuldige voorbereiding gewijzigde omstandigheden voor onvoorziene vertraging in de uitvoering kunnen zorgen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan: wijzigingen in het rijksbeleid ten aanzien van de activiteiten of het functioneren van woningcorporaties, economische laagconjunctuur of juridische procedures van belanghebbenden.

In het stadsdeeladvies worden de onderstaande deelvragen per criterium en gemotiveerd beantwoord. Het stadsdeeladvies sluit af met een positieve of negatieve conclusie met betrekking tot de centrale vraagstelling, bijvoorbeeld "stadsdeel x acht het (niet) aannemelijk dat binnen één tot anderhalf jaargesloopt/gerenoveerd gaat worden en adviseert voor complex x met de adressen x een/geen peildatum op datum x vast te stellen."

1. *Planning van het project*

- a. Is de planning van het project zodanig ingericht dat binnen anderhalf jaar gestart kan worden met de sloop of renovatie?

1. *Haalbaarheid van het project*

In eerdere stadia heeft de woningcorporatie de haalbaarheid van het project verkend en plannen ontwikkeld. Bij dit criterium wordt nagegaan of de woningcorporatie over kan gaan naar de realisatiefase en na de herhuisvesting kan starten met de daadwerkelijke ingreep. De volgende vragen zijn hierbij aan de orde:

- a. Is de aanleiding voor herhuisvesting een ingrijpende renovatie of sloop van het complex of de woning?
- b. Is er overeenstemming met het stadsdeel of de plannen van de woningcorporatie aansluiten op het gemeentelijk beleid (woonvisie, gebiedsgerichte aanpak, bestemmingsplan, prestatieafspraken e.d. (De peildatum heeft betrekking op de herhuisvesting en is geen beleidsinhoudelijke goedkeuring van het plan door de gemeente. Wel kan meespelen dat het stadsdeel verwacht dat zij bij eventuele formele besluitvorming niet zal meewerken en er dus geen haalbaar plan ligt)) of is het aannemelijk dat dit binnen anderhalf jaar zo zal zijn?
- c. Is het aannemelijk dat de benodigde vergunningen met betrekking tot bouwen en of slopen binnen anderhalf jaar worden verleend?
- d. Is de interne besluitvorming bij de woningcorporatie voor de uitvoering van de ingreep afgerond? Heeft het bestuur ingestemd met de ingreep door middel van bijvoorbeeld een opdrachtbesluit? Is er sprake van afronding van het projectplan (ontwerp en sociaal plan)?
1. *Bewonersparticipatie volgens de Kaderafspraken*

Participatie door bewoners is belangrijk voor een succesvolle uitvoering van de plannen. Van belang daarbij is dat de woningcorporatie en de bewonerscommissie samenwerken volgens de Amsterdamse Kaderafspraken. Het participatietraject moet afgerond zijn. Hierbij staat niet de vraag centraal of bewoners en woningcorporatie het eens zijn over de aanpak, maar wel of beide partijen elkaar in de gelegenheid hebben gesteld om overeenstemming te vinden of een geschillentraject af te ronden. Bij dit criterium gaat het over de vraag of de procedure correct is gevolgd en niet over de inhoud of uitkomst. Bij een complexgewijze aanpak geeft het stadsdeel bij de afgifte van haar advies over de peildatum in relatie tot bewonersparticipatie antwoord op de volgende vragen:

- a. Heeft de bewonerscommissie van het complex gekwalificeerd advies kunnen geven op het sociaal plan (en het ontwerpplan bij renovatie met behoud van huurovereenkomst) zoals vastgelegd in de Overlegwet en volgens de in de Amsterdamse Kaderafspraken beschreven procedure?
- b. Is de bewonerscommissie in staat gesteld om een (door een externe partij ondersteunde) achterbanraadpleging uit te voeren ter onderbouwing van dit gekwalificeerd advies?
- c. Heeft de woningcorporatie inhoudelijk gereageerd op het gekwalificeerd advies? Indien de woningcorporatie afwijkt van het advies van de bewonerscommissie: heeft de woningcorporatie dit voldoende beargumenteerd en onderbouwd? Wordt deze beargumentering en onderbouwing ondersteund door de bewonerscommissie?
- d. Heeft de bewonerscommissie ingestemd met de aanvraag peildatum of is er een uitspraak over het geschil? Loopt er een zaak bij de geschillencommissie en/of kantonrechter?
1. *Geen bewonerscommissie in kleinere complexen?*

De Overlegwet kent formele belangenbehartigende plichten en rechten toe aan de bewonerscommissie. De Amsterdamse partijen hebben afgesproken dat de informatieplicht en het adviesrecht uit de Overlegwet ook geldt bij kleinere renovatieprojecten van 10-25 woningen. Voor complexen met minder dan tien woningen wordt een uitzondering gemaakt. In deze complexen worden de huurders bij de start van een project als groep benaderd.

Procedure stadsdeeladvies peildatum

Het stadsdeel (ambtelijk) informeert tijdens het afsluitende gesprek "over de reactie van de woningcorporatie op het gekwalificeerd advies" of de bewonerscommissie instemt met de aanvraag van de peildatum door de woningcorporatie bij de afdeling Wonen of dat zij een geschil wil voorleggen aan de Geschillencommissie (bijlage 5 Kaderafspraken) of de Kantonrechter.

De woningcorporatie vraagt een peildatum aan bij de afdeling Wonen nadat:

- a. Er instemming is van de bewonerscommissie of;
- b. Er uitspraak is gedaan inzake het geschil, dat gezamenlijk door de Bewonerscommissie en de betreffende woningcorporatie wordt voorgelegd aan de Geschillencommissie van de Amsterdamse kaderaftspraken.

Het adviesverzoek door de afdeling Wonen is het formele startsein voor het opstellen van het stadsdeeladvies voor de aanvraag peildatum. Het stadsdeeladvies wordt ambtelijk voorbereid en gaat langs het Dagelijks Bestuur (DB) en Algemeen Bestuur (AB). Voor de route van de besluitvorming over het advies in het stadsdeel zijn twee varianten:

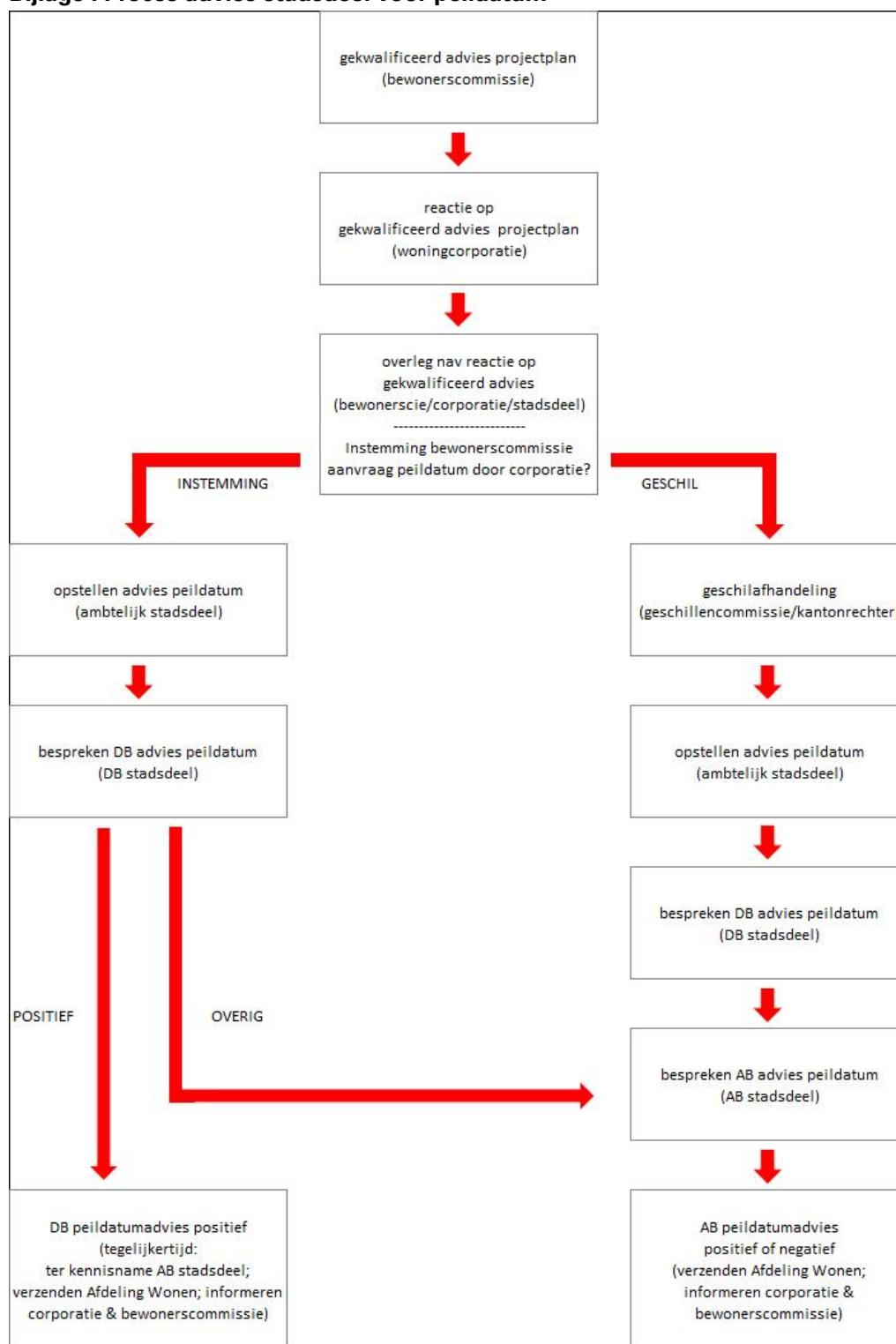
- I. Bewonerscommissie en woningcorporatie bereiken overeenstemming over de aanvraag peildatum en het DB stemt in met het positieve ambtelijke peildatumadvies. Advies gaat tegelijkertijd naar de afdeling Wonen, ter kennisname naar het AB en ter informatie naar de Bewonerscommissie en de woningcorporatie.
- II. Bewonerscommissie en woningcorporatie bereiken geen overeenstemming over de aanvraag peildatum (geschil) of het DB adviseert negatief. Peildatumadvies met uitspraak geschil gaat langs DB en AB ter bespreking en instemming. Advies gaat daarna naar de afdeling Wonen en ter informatie naar de Bewonerscommissie en woningcorporatie.

Zie bijlage I voor een processchema van het stadsdeeladvies.

Indien een stadsdeel niet positief of niet binnen de gestelde termijn van 12 weken adviseert over het vaststellen van een peildatum dan kan de woningcorporatie vragen om een ambtelijk overleg tussen de woningcorporatie, het stadsdeel en de afdeling Wonen. Doel van dit overleg is om tot een toelichting van het stadsdeel en een oplossing te komen. De bewonerscommissie wordt over dit overleg geïnformeerd en kan hierbij op verzoek worden gehoord.

Als dit ambtelijk overleg geen uitkomst biedt dan kan een beslissing over de peildatum niet op uitvoeringsniveau worden genomen. De situatie zal dan worden voorgelegd aan de wethouder Wonen en er zal bestuurlijk overleg met het stadsdeel plaatsvinden over het definitieve besluit voor de peildatum.

Bijlage I Proces advies stadsdeel voor peildatum



9. Beleidsregel Wonen zonder huisvestingsvergunning bij sloop of verbetering

Relatie met: Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Artikel 1, onder m Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

Samenvatting

Bij herhuisvesting ten behoeve van sloop of verbetering kunnen bewoners van zelfstandige woonruimte betrokken zijn, die niet in het bezit zijn van een huisvestingsvergunning. In die gevallen bewonen zij een woning:

- die zonder toestemming van de gemeente in gebruik is genomen; of
- waarvoor geen huisvestingsvergunning vereist was om deze te mogen betrekken; of
- die verhuurd wordt of werd met een tijdelijke verhuurvergunning op grond van de leegstandswet.

In deze Beleidsregel wordt aangegeven wie van hen recht heeft op vervangende woonruimte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen stadsvernieuwingsurgente en semi-stadsvernieuwingsurgente.

Begripsbepalingen

- a. Bewonen: daadwerkelijk en als hoofverblijf gebruik maken van woonruimte.
 - b. Peildatum: de datum die door Burgemeester en Wethouders wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van de bewoners.
 - c. Stadsvernieuwingsurgent: bewoner die ten behoeve van sloop of verbetering moet verhuizen. Een stadsvernieuwingsurgent heeft ruime huisvestingsmogelijkheden.
 - d. Semi-stadsvernieuwingsurgent: bewoner die ten behoeve van sloop of verbetering moet verhuizen en ten opzichte van een stadsvernieuwingsurgent beperktere huisvestingsmogelijkheden heeft. Hij krijgt hetzelfde zoekprofiel als een huishouden in het bezit van een urgentieverklaring.
 - e. Tijdelijke huurders: bewoners die met een tijdelijke verhuurvergunning in het kader van de Leegstandwet of op grond van een andere overeenkomst tijdelijk een woning huren of in gebruik hebben
 - f. Zelfstandige woonruimte: een woonruimte, voorzien van eigen voordeur, keuken, wasgelegenheid en toilet. De toestand op het tijdstip van betrekken van de woonruimte bepaalt of de woning wel of niet als vergunningplichtig wordt beschouwd.
 1. Een als zelfstandige woonruimte geschikt gemaakte bedrijfs- of andere ruimte, die op het tijdstip van betrekken niet als woning bij de rve Wonen geregistreerd, wordt beschouwd als een niet-vergunningplichtige woning.
 2. Een winkel- of dienstwoning, die door de bewoner bij het betrekken als woning in gebruik is genomen, wordt beschouwd als een vergunningplichtige woning.
1. Woonduur: de periode van onafgebroken gebruik als woonruimte voorafgaand aan de peildatum.

Uitwerking

Algemeen

- Het komt voor dat voor een woning ten tijde van het betrekken geen huisvestingsvergunning vereist was, maar nu wel. De bewoners worden dan beschouwd als bewoners van een niet-vergunningplichtige woonruimte.
- Bewoners komen niet in aanmerking voor vervangende huisvesting, als zij
 - die woonruimte na de peildatum betrekken;
 - jonger zijn dan 18 jaar;
 - zonder toestemming van de eigenaar de woning in gebruik hebben genomen;
 - een tijdelijk huurcontract op basis van de leegstandwet hebben;
 - een gebruiksovereenkomst hebben;
- Studenten met een campuscontract worden direct begeleid naar een andere woning met campuscontract.

Hoofdbewoners van vergunningplichtige woonruimte

Het gaat om woningen, waarvoor de bewoner volgens de bij het betrekken geldende huisvestingsverordening in het bezit moest zijn van een huisvestingsvergunning. Indien de bewoner niet in het bezit is van een huisvestingsvergunning:

- komt de bewoner niet in aanmerking voor vervangende huisvesting als de woonduur op de peildatum minder dan 1 jaar is;
- komt de bewoner in aanmerking voor vervangende huisvesting als semi-stadsvernieuwingsurgent als de woonduur op de peildatum meer dan 1 jaar maar minder dan 2 jaar is;
- komt de bewoner in aanmerking voor vervangende huisvesting als stadsvernieuwingsurgent als de woonduur op de peildatum meer dan 2 jaar is.

Hoofdbewoners van niet-vergunningplichtige woonruimte

Onder niet-vergunningplichtige woningen worden verstaan: woningen waarvoor de bewoner op het moment van betrekken geen huisvestingsvergunning nodig had. Hieronder vallen bijvoorbeeld woningen

in Amsterdam Zuidoost (toegewezen vóór 2009) en woningen die bij toewijzing een huurprijs boven de huurprijsgrens hadden.

- Indien de hoofdbewoner niet beschikt over een huurcontract voor onbepaalde tijd, komt hij niet in aanmerking voor vervangende huisvesting.
- Indien de hoofdbewoner in het bezit is van een huurcontract voor onbepaalde tijd, niet zijnde een huurcontract dat is afgegeven in het kader van de Leegstandswet, komt hij in aanmerking voor vervangende huisvesting als stadsvernieuwingsurgent.

Niet zelfstandig wonende bewoners

Dit zijn bewoners van 18 jaar of ouder die niet over een zelfstandige woonruimte beschikken, zoals pensionbewoners, bewoners van onzelfstandige wooneenheden, bewoners van bedrijfs- en andere gebouwen.

- Indien de woonduur op de peildatum minder dan 2 jaar is, komt de bewoner niet in aanmerking voor vervangende huisvesting.
- Indien de woonduur op de peildatum meer dan 2 jaar is, komt de bewoner in aanmerking voor vervangende huisvesting als semi-stadsvernieuwingsurgent.

NB: bij ingebruikneming van bedrijfs- en andere gebouwen, terwijl de gemeente of corporatie woningbouwplannen daarvoor ontwikkelt, komen de bewoners niet in aanmerking voor vervangende huisvesting.

Inwoners

Dit zijn thuiswonende (pleeg)kinderen en overige inwoners:

- indien een thuiswonend kind op de peildatum jonger is dan 23 jaar, komt hij niet in aanmerking voor vervangende huisvesting.
- Indien de inwoonduur op de peildatum minder dan 5 jaar is, komt een inwonend kind niet in aanmerking voor vervangende huisvesting.
- Overige inwoners komen niet in aanmerking voor vervangende huisvesting.
- Indien de inwoonduur op de peildatum meer dan 5 jaar is en de leeftijd is 23 jaar of ouder, komt een thuiswonend kind in aanmerking voor vervangende huisvesting als semi-stadsvernieuwingsurgent.

Tijdelijke huurders

Tijdelijke huurders komen niet in aanmerking voor vervangende huisvesting. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarin ontruiming zonder het aanbieden van passende woonruimte niet mogelijk, bijvoorbeeld door het verlopen van de geldigheidsduur van de van de tijdelijke verhuur vergunning of als gevolg van het niet tijdig opzeggen van de huur. Alleen in die gevallen, waarin het doen van een aanbieding noodzakelijk is, komt de bewoner in aanmerking voor vervangende huisvesting als semi-stadsvernieuwingsurgent.

Bewoners van uitgestelde projecten

Onder uitgestelde projecten worden verstaan: woonruimten, waarvan in het verleden de voorgenomen sloop of verbetering na de peildatum niet heeft plaatsgevonden.

Bewoners die na de peildatum een woonruimte in een uitgesteld project hebben betrokken, komen volgens de algemene regeling niet in aanmerking voor vervangende huisvesting. Als de woonruimte alsnog wordt aangepakt, wordt een nieuwe peildatum vastgesteld. Echter, als de oude peildatum langer dan 5 jaar geleden is gelden de gewone regels ten aanzien van vergunningplichtige woonruimte.

10. Beleidsregel huisbewaring

Relatie met Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

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.

Samenvatting

Het in gebruik geven en nemen van vergunningplichtige woonruimte zonder in bezit te zijn van een huisvestingsvergunning is verboden. Toch kunnen zich situaties voordoen waarbij een hoofdbewoner tijdelijk geen gebruik kan maken van de woonruimte en het uit doelmatigheidsoverwegingen niet zinvol is te eisen dat de woonruimte gedurende de afwezigheid niet in gebruik gegeven wordt.

Onder huisbewaring wordt verstaan het in gebruik geven en nemen van een woning bij tijdelijke afwezigheid van de hoofdbewoner. Indien een hoofdbewoner om hieronder vermelde redenen gedurende 2 jaar of korter geen gebruik maakt van de woning, kan de hoofdbewoner bij de verhuurder een verzoek indienen tot huisbewaring. Voor het tijdelijk in gebruik geven van woonruimte aan derden tijdens nor-

male vakantieperiodes (korter dan 2 maanden) is wat betreft de afdeling Wonen geen toestemming nodig.

Door toe te staan dat woonruimte bij tijdelijke maar betrekkelijk langdurige afwezigheid van de hoofdbewoner door een huisbewaarder wordt bewoond, wordt onnodige leegstand voorkomen.

Huisbewaring hoeft niet te worden aangevraagd voor niet-vergunningplichtige woonruimte.

Huisbewaring wordt alleen toegestaan indien de hoofdbewoner aantoonbaar of aannemelijk:

- tijdelijk voor arbeidsdoeleinden buiten de regio woonachtig moet zijn;
- tijdelijk in verband met studie buiten de regio of woonachtig moet zijn;
- tijdelijk in verband met mantelzorg afwezig is;
- tijdelijk vanwege detentie afwezig is;
- vanwege een langdurige vakantie (wereldreis) afwezig is;
- het voornemen heeft samen te gaan wonen met een partner met wie geen huwelijk of geregistreerd partnerschap bestaat;
- in verband met remigratie naar het land van herkomst vertrekt en de mogelijkheid wil hebben om binnen een jaar terug te keren indien de remigratie mislukt.

Uitvoering

Aanvragen huisbewaring

Huisbewaring wordt door middel van een formulier bij de rve Wonen of bij de woningcorporaties aangevraagd. Het formulier moet door de aanvrager en de verhuurder worden ondertekend, waaruit tevens blijkt dat de verhuurder geen bezwaar heeft. Bijgevoegd moet zijn (een kopie van):

- de arbeids- of studieovereenkomst, waaruit de duur van de afwezigheid blijkt; óf
- een verklaring waaruit de medische noodzaak blijkt tot langdurige opname of waaruit de detentie blijkt; óf
- reisbescheiden waaruit de langdurige afwezigheid kan worden vastgesteld óf
- een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie van de partner waarmee hij/zij de samenwoning mee aangaat; of
- bescheiden waaruit de remigratie aannemelijk wordt gemaakt.

Een aanvraag voor huisbewaring wordt niet in behandeling genomen als:

- de hoofdbewoner al vertrokken is én de woning al in bewaring heeft gegeven. In dat geval is sprake van clandestiene bewoning;
- het aanvraagformulier onvolledig is ingevuld;
- de gevraagde bescheiden niet zijn bijgevoegd;
- de verhuurder het aanvraagformulier niet heeft ondertekend.

Verlenen van toestemming

Aanvragen voor huisbewaring voor woningen van de woningcorporaties worden door de corporatie zelf afgehandeld. Een aanvraag voor een woning van een particuliere eigenaar waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist wordt afgehandeld door de rve Wonen. De rve Wonen verwerkt de aanvraag en geeft binnen veertien dagen nadat de aanvraag is ontvangen uitsluitel over het verlenen van toestemming aan de eigenaar/verhuurder en aan de in bewaring geveer.

Onthouden van toestemming

Met huisbewaring wordt niet ingestemd als:

- het gaat om niet noodzakelijke of niet aantoonbare afwezigheid;
- de voorgedragen huisbewaarder de leeftijd van 18 jaar nog niet heeft bereikt;
- de huisbewaarder beschikt over zelfstandige woonruimte in Amsterdam, die als gevolg van de huisbewaring leeg komt te staan;
- er bij proefsamenwonen sprake is van een tweede huur- of koopcontract;
- de aanvraag voor de tweede keer in vijf jaar wordt gedaan.

Eindigen huisbewaring

Huisbewaring eindigt op het moment dat de periode van huisbewaring is verlopen, dan wel eerder als gebleken is dat de inbewaringgever definitief niet meer terugkeert op de woning door definitieve vestiging elders in Nederland, definitieve vestiging in het buitenland, definitieve beëindiging van de mantelzorg of door overlijden.

Huisbewaring eindigt in geval van (proef-)samenwonen ook door in het huwelijk treden of het aangaan van een geregistreerd partnerschap.

Overig

Voor de huisbewaarder zijn geen normen voor woningbezetting of inkomenseisen van toepassing.

Gedurende de periode van huisbewaring blijft de eventuele inschrijfdur bij WoningNet van de inbewaringgever en van de huisbewaarder gehandhaafd.

De eigenaar/verhuurder kan bij het toestaan van huisbewaring, van de hoofdbewoner een gedateerde schriftelijke huuropzegging verlangen. Hierdoor is het voor de verhuurder mogelijk tot ontruiming over te gaan indien de oorspronkelijke hoofdbewoner niet terugkeert. Zolang de totale periode van 2 jaar niet wordt overschreden, kan verlenging van huisbewaring worden aangevraagd, maar in geval samenwoning en remigratie wordt huisbewaring slechts toegestaan voor een periode van maximaal één jaar.

11. Beleidsregel tijdelijke verhuur

Relatie met Leegstandwet

Artikel 1 Algemene bepalingen

Artikel 15 Bepalingen m.b.t. vergunningverlening

Artikel 16 Bepalingen m.b.t. huur en verhuur

Relatie met Legesverordening

Legestarieven voor het in behandeling nemen van een aanvraag van een vergunning voor tijdelijke verhuur of een verlenging van een vergunning voor tijdelijke verhuur.

Samenvatting

De Leegstandwet weegt het verhuurderbelang af tegen het privaatrechtelijke belang van huurbescherming. Gedurende de looptijd van de vergunning zijn op de overeenkomsten van huur en verhuur de bepalingen van de Huisvestingsverordening en de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

In deze beleidsregel wordt aangegeven in welke gevallen een vergunning zal worden verleend en op welke gronden een aanvraag zal worden afgewezen. Tevens worden de gronden waarop een vergunning kan worden ingetrokken nader omschreven.

Begripsbepalingen

- a. **wet:** de Leegstandwet;
- b. **vergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid van de Wet;
- c. **eigenaar:** degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of woonruimte in een gebouw;
- d. **eigenaar-bewoner:** eigenaar die gedurende een tijdvak van tenminste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop de woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan of,

indien die woning in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaand aan dat tijdstip voor bewoning gereed is gekomen, gedurende het overblijvende gedeelte van het Laatstgenoemd tijdvak, onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar bewoond is geweest, hetzij gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest;

- a. **woning:** een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte ervan, die een zelfstandige wooneenheid vormt;
- b. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- c. **leegstaan:** het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn, alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandwet.

Uitwerking

Omvang van de voorraad waarop de verordening betrekking heeft

Een vergunning kan worden verleend voor een woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimten in een gebouw.

Leegstaan

Een vergunning voor tijdelijke verhuur wordt slechts verstrekt indien:

- de woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimte in een gebouw leegstaat of
- de woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimte in een gebouw op de ingangsdatum van de vergunning leeg zal staan. Hiervan is in de regel sprake ingeval van een huuropzegging. Indien op de woning na het vertrek van de rechtmatige bewoners inwoners achterblijven of sprake is van clandestiene bewoning wordt de woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimte in een gebouw eveneens geacht leeg te staan.

Vergunningverlening

De vergunning wordt verstrekt aan de eigenaar en is gebonden aan de woning of de woonruimte in het gebouw. Voor een woning of woonruimte in een gebouw wordt slechts eenmaal een vergunning

verstrekt, tenzij tussen de aanvraag en de laatste geldigheidsdag van een voorgaande vergunning een termijn van tenminste vijf jaar ligt. De woning moet in die periode wel regulier verhuurd zijn geweest. Van de vergunningverlening of de weigering ervan wordt geen mededeling gedaan aan (eventuele) bewoners van de woning, waarvoor de vergunning is afgegeven, noch aan overige bewoners van het pand waarin de woning gelegen is.

Gedurende de looptijd van de vergunning kan de eigenaar de woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimte in een gebouw tijdelijk verhuren aan één of meer tijdelijke huurders.

De vergunning wordt alleen verleend als van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten als bedoeld in de Leegstandwet, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vergunning geen andere dan de wettelijke eisen verbinden.

a. Woonruimte in een gebouw

Voor leegstaande woonruimte in een gebouw met een bestemming groepsgewijze huisvesting wordt een vergunning verleend voor een periode van twee jaar. Deze kan daarna worden verlengd met één jaar tot de maximale periode van tien jaar is bereikt. Wanneer voor het gebruik als woonruimte een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan is verleend, dan wordt de vergunning voor tijdelijke verhuur voor dezelfde duur ineens verleend (met een maximum van tien jaar). Deze vergunning kan niet worden verlengd. Indien al vóór 1 juli 2013 een vergunning is verstrekt kan deze worden verlengd met een periode van één jaar totdat de maximale termijn van tien jaar is bereikt.

b. Woonruimte in een voor verkoop bestemde woning

- die nimmer bewoond is geweest, hetzij
- die bewoond is geweest door de eigenaar-bewoner

De eigenaar dient een verkoopopdracht hebben verstrekt aan een makelaar en deze te overleggen óf, indien hij de woning zelf verkoopt, een recent (<3 maanden) taxatierapport te overleggen waaruit de vrije verkoopwaarde blijkt.

Er worden door Burgemeester en Wethouders geen beperkingen op de vergunning vermeld over de maximale prijs waarvoor de woning tijdelijk mag worden verhuurd als het gaat om de verkoop van een woning door de eigenaar-bewoner of om een woning die nimmer bewoond is geweest.

Vergunningverlening vindt plaats voor de maximale periode van vijf jaar en kan niet worden verlengd. Indien al voor 1 juli 2013 een vergunning is verstrekt wordt deze geacht te zijn verstrekt voor een periode van vijf jaar. In de nog lopende vergunningen voor koopwoningen die vóór 1 juli 2013 zijn verleend, blijft de (eventuele) maximale huurprijs staan tijdens de rest van de vergunning. Dit is geregeld in het overgangsrecht. Een verhuurder (= eigenaar-bewoner) met een vergunning voor een koopwoning van vóór 1 juli 2013 kan dus niet het huurcontract opzeggen en vervolgens een nieuw huurcontract afsluiten waarin een (veel) hogere huur is afgesproken.

c. Voorgenomen sloop of vernieuwbouw

Vooraf dient aannemelijk te zijn of aannemelijk gemaakt te worden dat de woonruimte binnen afzienbare tijd (binnen twee jaar) leeg moet worden opgeleverd ten behoeve van de uitvoering van sloop of vernieuwbouw. Van vernieuwbouw is sprake als woningverbetering redelijkerwijs niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd. De eigenaar dient een haalbaarheidsonderzoek te overleggen, waaruit blijkt wat de inhoud van het plan is en een planning, waaruit blijkt wanneer de uitvoering kan starten. Indien onvoldoende aannemelijk kan worden gemaakt dat een plan binnen twee jaar kan worden uitgevoerd, zal de aanvraag worden afgewezen. In geval van twijfel zal steeds het stadsdeel, waarin de woning of het gebouw gelegen is, om advies worden gevraagd. Indien het stadsdeel negatief adviseert zal de aanvraag eveneens worden afgewezen.

Een vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal twee jaar en kan verlengd worden met een periode van maximaal een jaar zolang de maximale periode van zeven jaar niet wordt overschreden. De huurprijs voor woningen die tijdelijk verhuurd wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld op een bedrag van 80% van de maximaal toegestane huur op basis van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte.

d. Woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning.

Per 1 juli 2016 mag ook een huurwoning bijvoorbeeld van een woningcorporatie die bestemd is om verkocht te worden, tijdelijk worden verhuurd. De vergunning wordt verleend voor ten hoogste twee jaren. Op verzoek van de eigenaar kunnen burgemeester en wethouders deze duur telkens met ten hoogste een jaar verlengen, met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning vijf jaren kan bedragen. Verder geldt hier de huurprijsbescherming zoals die ook voor de categorieën woonruimte in een gebouw en woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoningen geldt. Dat wil zeggen dat in al deze gevallen in de vergunning een maximale huurprijs wordt opgenomen, gebaseerd op het woningwaarderingsstelsel. Voor de huurwoningen in afwachting van verkoop wordt daarnaast een kortere minimum verhuurduur geregeld: drie maanden in plaats van zes maanden en een kortere opzeggingstermijn: twee maanden in plaats van drie maanden.

In een overspannen koopwoningenmarkt zal het niet zo vaak voorkomen dat een te koop staande huurwoning langdurig leegstaat. Soms moeten echter (hoge) kosten gemaakt worden om een huurwo-

ning «verkoopklaar» te maken, bijvoorbeeld door het kadastraal splitsen van panden. Het ligt dan niet voor de hand om de woning, wanneer deze niet meteen verkocht wordt, weer regulier te gaan verhuren.

Legesheffing

Het in behandeling nemen van een aanvraag voor tijdelijke verhuur en voor verlenging van een vergunning voor tijdelijke verhuur is legesplichtig. Als de vergunning of de verlenging niet verstrekt wordt kan op verzoek van de aanvrager 25% van de leges terugbetaald worden.

Intrekking van de vergunning

De vergunning kan gedurende de looptijd van de vergunning worden ingetrokken nadat is komen vast te staan dat de vergunning verleend is op oneigenlijke gronden, onder verstrekking van op het moment van de aanvraag feitelijk onjuiste informatie of als is komen vast te staan dat het oorspronkelijke doel waarvoor de vergunning werd verstrekt niet meer aanwezig is of niet meer binnen de aanvankelijk vastgestelde termijn kan worden gehaald.

Bij het intrekken van een vergunning op basis van gewijzigde omstandigheden houden Burgemeester en Wethouders een termijn van 3 maanden aan, ingaande op de eerste dag van de maand, volgend op de datum van de beschikking waarmee de vergunning wordt ingetrokken.

Tijdelijke Huurders

Gedurende de looptijd van de vergunning kan de eigenaar de woonruimte tijdelijk verhuren door het aangaan van tijdelijke overeenkomsten van huur en verhuur. Er gelden geen normen voor woningbezetting of inkomensnormen voor de tijdelijke huurders. De Afdeling Wonen hoeft niet in kennis gesteld te worden van de gegevens van de tijdelijke huurders. In de betreffende tijdelijke huurcontracten dient steeds het nummer van de vergunning, de periode waarvoor deze is afgegeven en de door Burgemeester en wethouders vastgestelde huur te worden vermeld.

Huurprijs

Indien Burgemeester en Wethouders een maximale huur vaststellen, wordt deze vermeld in de vergunning, maar mag jaarlijks op 1 juli aangepast worden aan de hand van de door het Rijk vastgestelde maximaal toegestane huurverhoging voor het betreffende jaar.

De beoordeling van de maximaal redelijke huur vindt plaats op basis van gegevens die reeds bekend zijn bij de Afdeling Wonen of aan de hand van beschikbare gegevens kan worden herberekend. Indien de door de eigenaar gevraagde huur afwijkt van de bekende of herberekende huur kan deze worden vastgesteld door een onderzoek van de Buitendienst van de Afdeling Wonen.

Aanvraag

Aanvragen en aanvragen voor verlenging dienen per afzonderlijk te verhuren woning of gebouw te worden aangevraagd. De aanvrager kan daar het formulier, dat verkrijgbaar is bij de Afdeling Wonen voor gebruiken. De aanvraag dient volledig ingevuld en ondertekend te zijn en vergezeld te zijn van de gevraagde bijlagen. Aanvragen dienen vóór aanvang van de ingangsdatum van de periode van tijdelijke verhuur te worden ingediend. Aanvragen van verlenging van een vergunning dienen aangevraagd te worden voor de datum waarop de geldigheidsduur van de vergunning verloopt.

Bezwaar en beroep

Er zijn geen mogelijkheden voor bezwaar en beroep tegen een beschikking genomen op grond van de Leegstandwet.

Informatieverstrekking

Informatie over vergunningen wordt uitsluitend schriftelijk verstrekt aan belanghebbenden.

Dit zijn:

- de eigenaar, zijn vertegenwoordiger of rechtsopvolger;
- de tijdelijke huurder (voor zover beschreven op het adres) of zijn juridisch adviseur.

De informatie kan betrekking hebben op:

- de datum van aanvraag van de vergunning;
- de datum van verstrekken van de vergunning;
- de periode van geldigheid van de vergunning;
- de huurprijs, die op de vergunning is vermeld;
- het nummer van de vergunning.

Rechten en plichten van verhuurders en huurders

Gedurende de looptijd van de vergunning kan de verhuurder de huur opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. De huurder kan de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

De tijdelijke huur eindigt bij het aflopen van de geldigheidsduur van de vergunning. Indien de tijdelijke huurder de woning niet tijdig verlaten heeft, dient de verhuurder te zorgen voor de ontruiming van de woonruimte. Indien de verhuurder op dat moment geen spoedeisend belang kan aantonen voor het opzeggen van de tijdelijke verhuur overeenkomst (de plannen op grond waarvan de tijdelijke verhuur

werd toegestaan worden niet uitgevoerd of zijn uitgesteld), gaat de tijdelijke verhuur privaatrechtelijk over in een verhuur voor onbepaalde tijd. Indien het woningen betreft waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist, is voor de gemeente vanaf dat moment publiekrechtelijk sprake van clandestiene bewoning, omdat de woning betrokken is zonder dat een huisvestingsvergunning is verstrekt.

12. Beleidsregel wijzigen van de woonruimtevoorraad

Onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming

Relatie met:

- Huisvestingswet 2014, Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
- Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, Hoofdstuk 3 Afdeling I : Onttrekking Woonruimte
- Verordening op de Bestuurscommissies
- Art. 24 Bevoegdheden algemeen bestuur
- Bijlage 2 Takenlijst 5.1: Uitvoering geven aan stedelijk woonbeleid in de lokale context
- Bijlage 3 Bevoegdhedenregister Hoofdstuk 5 Wonen: delegatie vergunningverlening aan AB
- Beleid woonruimtevoorraad 2016

Begrippen

Gebied: één van de 22 gebieden volgens de geografische gebiedsindeling voor gebiedsgericht werken binnen de gemeente Amsterdam, B&W 28 januari 2014.

Gebiedsgerichte aanpak: Op een specifiek gebied gerichte samenhangende aanpak met sociale, economische en fysieke opgaven, ten behoeve van: de realisatie van maatschappelijke en economische ambities, een kwaliteitsimpuls of verbetering van de differentiatie.

Statushouder: Verblijfsgerechtigde vreemdeling die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende vergunning of over een voorwaardelijke vergunning tot verblijf.

Omgevingsvergunning: Een geïntegreerde vergunning ter vervanging van onder meer de bouwvergunning, milieuvergunning, gebruiksvergunning en aanlegvergunning.

Bouwbesluit: Een Algemene Maatregel van Bestuur waarin de minimale eisen en technische voorschriften voor het bouwen (zowel voor nieuwbouw en verbouw als voor de staat van bestaande bouwwerken) zijn vastgelegd.

Krap wonend: Een huishouden met minimaal drie kinderen jonger dan 18 jaar en wonend in een woning met een gebruiksoppervlakte van minder dan 60m². Bij een zwangerschap van minimaal drie maanden tellen ongebooren kinderen mee.

Reële compensatie: het toevoegen van een gelijkwaardige te achten woning aan de woningvoorraad voor de woonruimte die onttrokken wordt, voor wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs.

Leeswijzer

Beleidsregel 12 beschrijft het vergunningstelsel voor het wijzigen van de woningvoorraad. Hoofdstuk 1 van de beleidsregel omvat een samenvatting van de wettelijke kaders en de beleidsmatige onderbouwing van de beleidsregels. Een uitgebreide onderbouwing van de beleidsregels is te vinden in de notitie 'Beleid woonruimtevoorraad Amsterdam', behorende bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. In hoofdstuk 2 worden de toetsingscriteria voor de vergunningverlening benoemd. Voor elke categorie van het wijzigen van de woningvoorraad (onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvorming) worden de toetsingscriteria apart benoemd.

De uitvoering van het woonruimtevoorraadbeleid is voor de vergunningverlening door burgemeester en wethouders in Amsterdam gedelegeerd aan het algemeen bestuur van de bestuurscommissies. Als in de tekst wordt gesproken over de bestuurscommissie, kan dit betrekking hebben op het algemeen bestuur of het gemandateerd bestuursorgaan. Dit is afhankelijk van de keuze die het algemeen bestuur heeft gemaakt over het mandaat voor de uitvoering van de beleidsregel.

1. Toelichting

1.1 Inleiding: Huisvestingswet

De Huisvestingswet (art. 21) biedt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (voorraad). Een gemeente kan hiervoor in de huisvestingsverordening opnemen dat voor het wijzigen van de voorraad een vergunning verleend moet worden, de woningonttrekkingsvergunning. De vergunningplicht heeft als doel de samenstelling van de voorraad te beschermen en negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen. Beleidsregel 12 beschrijft het afwegingskader voor het verlenen van een woningonttrekkingsvergunning in Amsterdam.

De Huisvestingswet onderscheidt vier categorieën bij het wijzigen van de voorraad:

1. Onttrekken: de woonruimte verliest de woonfunctie door sloop of wijziging naar een niet-woonbestemming.
2. Samenvoegen: meerdere woonruimtes worden samengevoegd.

3. Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte.
4. Woningvorming: woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten.

Alle woonruimte in Amsterdam schaars is en sturing daarom in de hele voorraad noodzakelijk. Daarom geldt het vergunningstelsel voor woningonttrekking voor de gehele woningvoorraad. Om de vergunningplicht genuanceerd te kunnen toepassen, heeft Amsterdam de woningvoorraad onderverdeeld in 3 prijssegmenten, conform de bedoeling van de Huisvestingswet. De prijssegmenten worden toegelicht in het Beleid woonruimtevoorraad Amsterdam.

Naast schaarste is de bescherming van de leefbaarheid een belangrijk aspect bij veranderingen in de woningvoorraad en kan bij de vergunningverlening een afwegingscriterium zijn. Onder 'leefbaar' wordt in het kader van behoud en samenstelling van de woonruimte op het niveau van een buurt verstaan: Een (woon)wijk 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. Aanvullend kan de leefbaarheid in het geding zijn als woningen op een zodanige manier gebruikt of bewoond worden dat dit een onevenredig grote druk op de woonomgeving betekent. Een voorbeeld hiervan is het gebruik van een woning als illegaal hotel. Ook het begrip leefbaarheid wordt toegelicht in het Beleid woonruimtevoorraad Amsterdam.

1.2 Belangenafweging

De onttrekkingsvergunning wordt verleend door de bestuurscommissie op grond van beleidsregel 12. Bij het verlenen van een onttrekkingsvergunning wordt een afweging gemaakt tussen het belang van de aanvrager en het belang van de woningvoorraad en/of de leefbaarheid.

Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of het voorkomen van ongewenste effecten op de leefbaarheid, groter is dan het individuele belang van de aanvrager. Ook wordt een vergunning verleend als het belang van de voorraad kan worden gediend met het stellen van voorwaarden.

Een vergunning mag alleen worden geweigerd als het belang van de woonruimtevoorraad en of leefbaarheid groter is dan het belang van de aanvrager en dit belang niet door het stellen van voorwaarden of voorschriften kan worden gediend.

De belangenafweging van de bestuurscommissie kan leiden tot de volgende uitkomsten:

1. De vergunning wordt zonder voorwaarden verleend indien de bestuurscommissie van oordeel is:
 - a. dat het belang van de aanvrager groter is dan het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad, en/of
 - b. dat de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming geen negatief effect heeft op de leefbaarheid.
2. De vergunning wordt verleend onder voorwaarden indien de bestuurscommissie van oordeel is:
 - a. dat het belang van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager, maar dat dit belang voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften, en/of
 - b. dat de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid, maar dat dit negatief effect kan worden weggenomen door het stellen van voorwaarden en voorschriften.
3. De vergunning wordt geweigerd indien de bestuurscommissie van oordeel is:
 - a. dat het belang van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager en dat dit belang niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend, en/of
 - b. dat de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid, en dat dit negatief effect niet kan worden weggenomen door het stellen van voorwaarden en voorschriften.

1. Beleidsregels woningonttrekkingsvergunning

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wanneer de bestuurscommissie een woningonttrekkingsvergunning verleent. De vergunning wordt verleend als "het belang van de aanvrager groter is dan het belang van de voorraad, of het belang van de woningvoorraad gediend kan worden door het stellen van voorwaarden". De voorwaarden dienen het belang van de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad en/of de leefbaarheid en worden per categorie vermeld. In de overige situaties is het belang van de voorraad groter dan dat van de aanvrager en wordt een vergunning geweigerd. In paragraaf 2.1 t/m 2.4 wordt voor de verschillende vormen van woningonttrekking beschreven onder welke voorwaarden een vergunning wordt verleend. Paragraaf 3 beschrijft de voorwaarden die worden gesteld aan reële compensatie.

2.1 Onttrekken van woonruimte

Bij onttrekken aan de voorraad verdwijnt woonruimte. Dit kan op twee manieren: door sloop van woonruimte of door het wijzigen van het gebruik van wonen naar een niet-woonfunctie.

2.1.1 Onttrekken ten behoeve van sloop

Een vergunning voor het onttrekken van een woning ten behoeve van sloop wordt verleend als wordt voldaan aan één van de onderstaande voorwaarden:

- De sloop vindt plaats in het kader van schriftelijke afspraken tussen de gemeente en de eigenaren, zoals stedelijke vernieuwingsplannen, gebiedsgerichte aanpak, convenanten, of prestatieafspraken.
- De bestuurscommissie heeft een positief advies over de sloop afgegeven op basis van het 'Afwegingskader sloop'.

Afwegingskader sloop

Het College geeft de voorkeur aan renovatie van woningen boven sloop. Daarom werkt de gemeente alleen mee aan weloverwogen en noodzakelijk gebleken sloopvoornemens van eigenaren. Hiervoor is een Amsterdams Sloopkader vastgesteld, dat overwegingen geeft die van belang zijn bij planontwikkeling en vergunningverlening voor woningonttrekking door sloop. Om de vergunningsaanvragen voor sloop goed te kunnen beoordelen, is een afwegingskader opgesteld, dat hieronder is uitgewerkt. Hierin is vastgelegd welke motieven en invalshoeken spelen in een besluitvormingstraject rond sloop of renovatie. Het is vervolgens aan de stadsdelen om deze nieuwe mogelijkheden in te zetten bij de vergunningverlening.

Een vergunning voor woningonttrekking ten behoeve van sloop kan gemotiveerd worden geweigerd, als één van onderstaande afwegingen voor behoud en samenstelling van de voorraad en de leefbaarheid aan de orde is.

Behoud en samenstelling voorraad

- A. Het complex kent geen bouwtechnische noodzaak tot sloop.
- B. de beleidsdoelstelling kan met renovatie van een complex worden gerealiseerd.

Leefbaarheid

- C. de sociale samenhang of bevolkingssamenstelling moet worden behouden
- D. de identiteit en het karakter van een gebied moet worden behouden

Ad A. Bouwtechnische staat

De keuze voor sloop of renovatie is mede afhankelijk van de bouwtechnische staat en de transformatiemogelijkheden van het casco. Renovatie kan in verschillende gradaties uitgevoerd worden; van een minimale opknapbeurt tot een ingrijpende technische en functionele herindeling. Bij gestapelde bouw is maatwerk per woning lastiger te realiseren omdat meer beslissingen collectief genomen moeten worden en verticale verbindingen vaak vastliggen. Sloopnieuwbouw komt in beeld naarmate er meer problemen zijn met de fundering en het casco en daarmee de kosten van renovatie flink hoger worden. Bij afweging voor een vergunning spelen de volgende overwegingen:

De bouwtechnische noodzaak. Deze moet aangetoond worden door technische rapporten of andere technische gegevens.

De visie van bewoners. Zij kunnen duidelijk hebben gemaakt dat zij sloop geen punt vinden.

De kosten van herstel voor de eigenaar. Kan die investering redelijkerwijs van de eigenaar worden verlangd. De aanvrager moet deze informatie aanleveren.

Ad B. Realisatie beleidsdoelstelling door renovatie

Het realiseren van een beleidsdoelstelling die voortvloeit uit een gebiedsgerichte aanpak, passend binnen het kader van behoud en samenstelling van de voorraad en leefbaarheid, is vaak een reden om woningen te slopen om zo ruimte vrij te maken voor nieuwbouw die beter voldoet aan beleidsdoelstellingen, maar dat kan ook mogelijk zijn door renovatie van een complex.

De bestuurscommissie kan een vergunning voor het onttrekken van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte door sloop verlenen indien de onttrekking voortvloeit uit vastgestelde beleidsvisies over een gebiedsgerichte aanpak zoals integrale buurtontwikkelingsplannen, convenanten, infrastructurele werkzaamheden en prestatieafspraken.

Ad C. Behoud sociale samenhang

Indien gebieden (vaak op buurniveau) een sterke sociale samenhang vertonen en er geen problemen van sociale aard zijn, kan het wenselijk zijn om het bestaande sociale netwerk te behouden en ligt renovatie (met terugkeer van de bewoners) meer voor de hand dan sloop. In buurten met problemen van sociale aard wordt vaker gekozen voor sloop, omdat het de doorstroming actief op gang brengt en de bevolkingssamenstelling wijzigt. Belangrijk daarbij is te onderzoeken en te wegen of sloop en herhuisvesting van bewoners niet leidt tot leefbaarheidsproblemen in andere gebieden ("waterbedeffect"). Bij de vergunningverlening voor sloop moet wordt gekeken in de vastgestelde beleidsdocumenten over het betreffende gebied, waarin is bepaald dat sociale structuur en of identiteit van een gebied behouden moet blijven of juist moet wijzigen.

Ad D. Identiteit en karakter

Bebouwing heeft vaak meer betekenis dan alleen een plek om te wonen. De gebouwde omgeving is een afspiegeling van de maatschappij en de geschiedenis, het geeft karakter aan een buurt en haar

bewoners identiteit. Uitwerking hiervan kan onderdeel zijn van een gebiedsgerichte aanpak of gebiedsplan. Renovatie van bebouwing die een bijdrage levert aan de bestaande cultuurhistorische identiteit en herkenbaarheid van een buurt verdient daarom de voorkeur boven sloop. Voor bewoners is dit een belangrijk element in de waardering voor hun buurt. Het draagt zo bij aan de leefbaarheid van een buurt.

Bij de vergunningverlening moet worden onderzocht of de woning cultuurhistorische waarde heeft. Hiervan is in ieder geval sprake:

- Bij woningen met een monumentenstatus en bij woningen in beschermde stadsgezichten. Deze woningen zijn beschermd door de Erfgoedwet en of de Wet Ruimtelijke Ordening.
- Bij woningen die zijn opgenomen in de Ordekaarten. In de Welstandsnota (De Schoonheid van Amsterdam). heeft de gemeente voor bijna alle gebieden Ordekaarten opgesteld waarin de cultuurhistorische waarde van alle woningen in een gebied is bepaald (beoordeeld op verschillende aspecten waaronder architectonisch en stedenbouwkundig). In de Welstandsnota is aangegeven welke gevolgen een orde heeft voor de mogelijkheid om te renoveren en of te slopen en onder welke voorwaarden. Maar ook panden die in de Ordekaarten minder hoog scoren, kunnen belangrijk zijn voor de leefbaarheid in een gebied.
- Bij woningen waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingplan is opgenomen.

Naast bovenstaande situaties kan er ook sprake zijn van woningen die volgens de publieke opinie een cultuurhistorische waarde hebben. Het gaat hier dus alleen om woningen met een (volgens de publieke opinie) cultuurhistorische waarde maar zonder officiële monumenten status of vastgelegde orde in een bestemmingsplan.

2.1.2 Onttrekken ten behoeve van een niet-woonfunctie

In Amsterdam is in alle categorieën van de woningvoorraad sprake van schaarste. Daarom wordt in principe geen vergunning verleend voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte ten behoeve van een niet-woonfunctie (Onder niet-woonfunctie wordt ook begrepen het gebruik van een woning als tweede woning. Tevens wordt gesproken van onttrekking indien sprake is van kort wonen (short-stay). Er is dan weliswaar sprake van een woonfunctie, maar het wonen is niet permanent (6 maanden of langer). Het belang van het behoud van de woningvoorraad wordt groter geacht dan het belang van de aanvrager van een vergunning voor onttrekken ten behoeve van een niet-woonfunctie. Slechts in enkele gevallen kan het belang van de woningvoorraad worden gediend door het stellen van voorwaarden en wordt wel een vergunning verleend. Een onttrekkingsvergunning is overigens niet nodig als een eigenaar-bewoner een deel van zijn woning (max 40%) onttrekt voor kantoor- of praktijkruimte voor eigen gebruik (Huisvestingsverordening art. 3.1.2)

Een vergunning voor het onttrekken van een woning ten behoeve van een niet-woonfunctie wordt verleend indien wordt voldaan aan één van de onderstaande voorwaarden:

- De woning wordt onttrokken ten behoeve van een maatschappelijk gewenste functie (welzijns, zorg, en sociaal culturele functies die een meerwaarde hebben voor de buurt en de leefbaarheid en onderdeel uitmaken van, of passen in plannen ter versterking van de maatschappelijke dienstverlening in de buurt).
- De woning onttrokken wordt ten behoeve van een functie die versterking biedt aan de economische structuur van de buurt. Hiervan is sprake als er ruimte wordt geboden aan kleinschalige bedrijvigheid met als doel wonen en werken te mengen, of de economische diversiteit van een wijk te vergoten.

Voor beide voorwaarden geldt dat dit moet blijken uit een door de bestuurscommissie vastgesteld ruimtelijke visie of gebiedsvisie.

2.2 Samenvoegen van woonruimte

Bij samenvoegen van woonruimte wordt onderscheid gemaakt tussen het samenvoegen van zelfstandige woonruimte (In het Beleid Woonruimtevoorraad Amsterdam is bepaald dat alle woningen die niet worden bewoond door een eigenaar-bewoner, worden beschouwd als 'zelfstandige huurwoningen') en het samenvoegen van onzelfstandige woonruimte. Een vergunning is niet vereist als een eigenaar-bewoner een aangrenzende woning wil samenvoegen voor eigen bewoning, of voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte aan huis. Voorwaarde is dat minimaal 60% van de samengevoegde woningen wordt gebruikt voor bewoning.

2.2.1 Samenvoegen van zelfstandige woonruimte

Het samenvoegen van zelfstandige woningen leidt tot het verdwijnen van zelfstandige woonruimte. In het belang van het behoud de woningvoorraad vindt de gemeente dit niet wenselijk. Het belang van de woningvoorraad weegt in principe zwaarder dan het belang van de aanvrager van een vergunning ten behoeve van samenvoegen. In een enkel geval kan het belang van de woningvoorraad echter worden gediend door het stellen van voorwaarden. Een vergunning voor samenvoegen wordt verleend als wordt voldaan aan één van de onderstaande voorwaarden:

- De samengevoegde zelfstandige woning 200 of minder punten heeft én gedurende een bepaalde termijn (max 15 jaar) wordt verhuurd aan een huishouden met een inkomen tot € 44.360 (€ 44.360

is de inkomensgrens voor middeninkomens zoals die in de Samenwerkingsafspraken van de gemeente met corporaties en huurdersverenigingen wordt gehanteerd. De inkomensgrens wordt jaarlijks geïndexeerd)

- De samengevoegde zelfstandige woonruimte heeft een puntenwaarde tot en met 200, en alle samen te voegen woningen hebben een puntenwaarde tussen de liberalisatiegrens en 200 punten.
- Sprake is van een situatie waarbij een huishouden dat te krap woont, na samenvoeging wel over voldoende woonruimte beschikt
- Er wordt passende reële compensatie (zie 3) aangeboden.

2.2.2 Samenvoegen van onzelfstandige woonruimte

Een vergunning voor het samenvoegen van onzelfstandige naar zelfstandige woonruimte wordt verleend indien maximaal 4 onzelfstandige woonruimten worden samengevoegd.

2.3 Omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte

Het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woningen leidt tot een groter woningaanbod, met name voor starters en studenten. Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte kan echter ook leiden tot een intensiever gebruik van woonruimte. Om negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen, wordt een vergunning voor het omzetten van woonruimte onder voorwaarden verstrekt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het omzetten naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimten en het omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten. Voor de laatste categorie gelden extra voorwaarden.

Een vergunning is niet vereist voor het omzetten naar onzelfstandige woonruimte voor studenten, die worden verhuurd met een campuscontract en door de gemeente zijn erkend als studentenwoning. Ook voor inwoning is geen omzettingvergunning vereist. Bij inwoning bestaat doorgaans op voorhand niet de wens om de woning met meer dan twee andere volwassene samen te wonen. Van inwoning is sprake als:

1. De verhuurder of ingebruikgever heeft zelf zijn hoofdverblijf in de woning heeft;
2. Er is sprake van onderverhuur aan of inwoning door één of twee huishoudens;
3. De verhuurder het exclusieve gebruiksrecht heeft op minimaal 50% van de gebruiksoppervlak (GBO) van de woonruimte.
4. Binnen het deel van de woonruimte die verhuurd wordt aan de onderhuurders is er per onderhuurder gemiddeld 12m² GBO beschikbaar.

In de gevallen dat de woning gelijktijdig wordt betrokken door meer dan twee volwassenen, is sprake van omzetting van een zelfstandige woonruimte naar een onzelfstandige woonruimte. Datzelfde geldt voor de situatie waarbij één hoofdhuurder een woning huurt en deze huur, gelet op zijn inkomen, niet alleen kan dragen. In dat geval is het immers aannemelijk dat de huurder de woning huurt om deze te delen met anderen. Te denken valt ook aan de situatie waarbij ouders een woning kopen voor hun (studerend) kind om deze met andere studenten te bewonen.

2.3.1 Omzetten naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimten

Een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimten wordt in beginsel onder de volgende voorwaarden verstrekt:

- De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m² met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
- Het geluidsniveau tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie ($l_{lu;k}$) en een contactgeluidisolatie (l_{co}) die maximaal 5 dB minder is dan de waarde voor nieuwbouw woningen, deze eis is dan een vergelijkbare eis met die voor logiesfuncties. De eis voor nieuwbouw woningen volgens het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.4, art. 3.16 en 3.17, bedraagt: $l_{lu;k}$ van 0 dB ($D_{nT,A,k} > 52$ dB) en de $l_{co} + 5$ dB ($L_{nT,A} < 54$ dB). Vanwege Europese normering hebben deze geluidwaarden van het Bouwbesluit een andere grootte gekregen. Een $l_{lu;k}$ van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van $D_{nT,A,k} > 47$ dB en een l_{co} van 0 dB met $L_{nT,A} < 59$ dB.
- De gestelde geluidseisen hebben betrekking op de isolerende werking van de woningscheidende constructie. De gekozen vloerbedekking mag de geluidsisolatie niet verslechteren.

2.3.2 Omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten

Naarmate het aantal onzelfstandige woonruimten toeneemt, neemt ook het verschil met reguliere bewoning door een huishouden toe. Dit leidt tot een groter negatief effect op de leefbaarheid. Daarnaast gaat het omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten ten koste van de in sommige delen van Amsterdam, beperkte voorraad grote woningen. Voor het omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten gelden daarom aanvullende voorwaarden om het belang van de voorraad en de leefbaarheid te dienen. Een vergunning voor het omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m² met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
- Het geluidsniveau tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie ($I_{lu;k}$) en een contactgeluidisolatie (I_{co}) die maximaal 5 dB minder is dan de waarde voor nieuwbouw woningen, deze eis is dan een vergelijkbare eis met die voor logiesfuncties. De eis voor nieuwbouw woningen volgens het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.4, art. 3.16 en 3.17, bedraagt: $I_{lu;k}$ van 0 dB ($D_{nT,A,k} > 52$ dB) en de $I_{co} + 5$ dB ($L_{nT,A} < 54$ dB). Vanwege Europese normering hebben deze geluidwaarden van het Bouwbesluit een andere grootte gekregen. Een $I_{lu;k}$ van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van $D_{nT,A,k} > 47$ dB en een I_{co} van 0 dB met $L_{nT,A} < 59$ dB.
- De gestelde geluidseisen hebben betrekking op de isolerende werking van de woningscheidende constructie. De gekozen vloerbedekking mag de geluidsisolatie niet verslechteren.

Aanvullende voorwaarden:

- De te realiseren onzelfstandige woonruimtes worden beheerd door een instelling die zich krachtens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte (bijv. voor jongeren, studenten, of huishoudens met een specifieke zorgbehoefte). De instelling is tevens als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- Van het totaal aantal woningen dat door eenzelfde trappenhuis of galerij wordt ontsloten, of onderdeel uit maakt van hetzelfde bouwblok bij eengezinswoningen, kan maximaal 25% van het totaal aantal woningen worden omgezet in woningen met 5 of meer onzelfstandige woonruimten. Wordt een woning door meerdere trappenhuisen ontsloten, dan geldt een maximum van 25% van het totaal aantal woningen per verdieping (Voor wooncomplexen waarop de gegeven omschrijving niet van toepassing is, omdat sprake is van een afwijkende ontsluitingssysteem, interne indeling of complexplattegrond, maakt het Dagelijks Bestuur een individuele afweging, waarbij de uitgangspunten van bovenstaande regeling zoveel mogelijk analoog worden toegepast).
- Het percentage woningen met 5 of meer kamers is, in het stadsdeel waar de om te zetten woning zich bevindt, hoger dan of gelijk aan het stedelijk gemiddelde (op basis van het meest recente onderzoek Wonen in Amsterdam, zie www.amsterdam.nl/wia).

2.4 Woningvorming

Woningvorming is het verbouwen van een woonruimte tot meerdere woonruimten. Dit kan een zelfstandige woonruimte zijn, die wordt verbouwd naar meerdere zelfstandige woonruimten. Ook kan een onzelfstandige woonruimte worden verbouwd naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Een combinatie van beide is ook mogelijk.

- De nieuw te vormen woningen hebben een minimale oppervlakte van 18m² zoals aangegeven in NEN 2580 (Bouwbesluit) bij een zelfstandige woning, of 12m² in het geval van een onzelfstandige woning.
- Indien woningvorming leidt tot één of meerdere woningen met een netto woonoppervlakte kleiner of gelijk aan 40m², is het percentage woningen met een netto woonoppervlakte kleiner of gelijk aan 40m² in het stadsdeel van de te vormen woonruimte, niet hoger of gelijk aan het stedelijk gemiddelde van deze categorie op basis van het meest recente onderzoek Wonen in Amsterdam (WIA, zie www.amsterdam.nl/wia).

1. Reële compensatie

Aan een onttrekkingsvergunning kan als voorwaarde worden verbonden, dat de aanvrager een passende reële compensatie biedt door een gelijkwaardige woning aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit kan als hierover afspraken zijn gemaakt bij onttrekking door sloop of bij samenvoeging waarbij één of meerdere woningen tot 200 punten betrokken zijn.

Een aanbod tot reële compensatie wordt slechts geaccepteerd als de te creëren woonruimte naar het oordeel van de bestuurscommissie ten minste voor wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is te achten aan de woonruimte die onttrokken wordt. Omdat er zelden een volstrekt identieke woonruimte kan worden gecompenseerd, weegt en beoordeelt de bestuurscommissie deze aspecten in onderlinge samenhang. Daarbij gelden de volgende overwegingen:

- Het aantal woonruimten vóór en na de samenvoeging moet gelijk blijven. Wordt van vier woningen één woning gemaakt, dan moeten dus drie woningen gecompenseerd worden. Er kunnen redenen zijn om in voorkomende gevallen van deze hoofdregel af te wijken, bijvoorbeeld omdat een kwalitatief slechte woning uit de voorraad verdwijnt waarvoor een betere woning voor in de plaats komt.
- De te creëren woonruimte is geschikt voor een huishouden van gelijke omvang of aard als de onttrokken woonruimte. Het gaat hier zowel om het aantal kamers dat de woonruimte heeft als de omvang. Voor de vraag over hoeveel kamers een woonruimte beschikt wordt, behoudens tegenbewijs, uitgegaan van de laatste gegevens uit de administratie van het stadsdeel. Naar aard kan betrekking hebben op de geschiktheid voor een bepaald huishouden, zoals een rolstoelwoning. Er kunnen redenen zijn om in voorkomende gevallen van deze hoofdregel af te wijken, bijvoorbeeld

als de te creëren woonruimte voorziet in een tekort aan een bepaald woningtype in het gebied of als het aantal kamers van de nieuw te creëren woonruimte minimaal gelijk is, maar de omvang niet veel afwijkt (< 30%).

- De te creëren woonruimte is gelegen in hetzelfde gebied. De bestuurscommissie kan van oordeel zijn dat compensatie in een ander gebied binnen het stadsdeel ook voldoende is. In bijzondere gevallen kan in overleg met andere bestuurscommissies en/of centrale stad ook elders, mits binnen de gemeentegrenzen, compensatie worden aangeboden.
- De nieuwe woonruimte heeft eenzelfde huurwaarde als de onttrokken woonruimte, gebaseerd op het aantal huurpunten. De bestuurscommissie kan in afwijking hiervan overwegen dat er behoefte is aan een woonruimte in een ander prijssegment.

Bij reële compensatie geldt verder:

- Een aanbod tot reële compensatie dient binnen één jaar na de afgifte van de onttrekkings-vergunning te zijn gerealiseerd.
- Het aanbod wordt gelijktijdig gedaan door de aanvrager die in principe ook de nieuwe woonruimte realiseert.
- Voor de toe te voegen woonruimte is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd. Kern is dat er echt een nieuwe woonruimte wordt gecompenseerd en niet een al geplande of in aanbouwde zijnde woonruimte wordt aangewezen ter compensatie.

1. Intrekken vergunning bij structurele overlast

Een zekere mate van geluidbelasting is de stad eigen, maar meer gebruik met een hogere belasting moet voorkomen worden, als dit structurele overlast bewerkstelligt. Het stellen van voorwaarden aan een vergunning dient nadelige effecten op leefbaarheid door structurele overlast te voorkomen. Toch kan het voorkomen dat overlast optreedt na het afgeven van een onttrekkingsvergunning. Bij het verlenen van onttrekkingsvergunningen (Bedoeld worden alle typen onttrekkingsvergunningen: onttrekking voor sloop of een niet woonfunctie, omzetten, samenvoegen en woningvormen) worden daarom voorwaarden genoemd en intrekkingsgronden aangegeven. Intrekken is een uiterste middel, maar kan nodig blijken als de overlast niet wordt beëindigd.

Intrekkingsgronden worden gehanteerd als sprake is van structurele overlast die het (woon)gebruik te boven gaat. Hiervoor wordt een viertal stappen doorlopen, een enkel burengerucht kan immers geen reden zijn voor het intrekken van een vergunning.

Deze beleidsregel bevat vier stappen voor het intrekken van de onttrekkingsvergunning vanwege structurele overlast:

1. eerst moeten klagers zelf de betrokken overlastveroorzaker en/of verhuurder op de overlast attenderen;
2. de overlast moet aantoonbaar zijn op grond van objectieve feiten en omstandigheden;
3. de overlast moet uitstijgen boven overlast die men in een stedelijke omgeving normaal gesproken van zijn burens dient te tolereren; (dit is in elk geval zo als de geconstateerde overlast 4 maal of meer in een maand plaatsvindt of maandelijks meer dan een jaar voortduurt.)
4. voordat de gemeente overgaat tot intrekking, moet zij de verhuurder en bewoners van het pand schriftelijk op de hoogte hebben gesteld van de gemelde overlast en hen de gelegenheid hebben geboden om daarop te reageren en om daaraan zelf iets te doen.

Indien deze stappen zijn doorlopen, vormt dit een basis om een vergunning in te trekken. De rechter heeft deze procedure in een uitspraak bevestigd. Zij biedt bewoners een houvast om structurele overlast aan te kaarten en tot een einde te brengen.

BIJLAGE 1. TOELICHTING VOORWAARDEN GELUIDSISOLATIE

In het belang van de leefbaarheid worden voorwaarden gesteld aan de geluidsisolatie van om te zetten woningen. Door het realiseren van het vereiste geluidsisolatie-niveau wordt geluidsoverlast, die de intensievere bewoning die het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte met zich mee kan brengen, zoveel mogelijk voorkomen. Voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, dient te worden voldaan aan de onderstaande voorwaarden op het gebied van geluidsisolatie:

- De geluidsisolatie tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidsisolatie ($D_{nT,A,k}$) en een contactgeluidsisolatie ($L_{nT,A}$) die maximaal 5 dB minder is dan de waarde voor nieuwbouwwoningen Bouwbesluit 2012. De eis voor woningscheidende vloeren en – wanden van nieuwbouwwoningen (Bouwbesluit 2012 afdeling 3.4, art. 3.16 en 3.17) is een luchtgeluidsisolatie ($D_{nT,A,k}$) van groter of gelijk aan 52 dB (komt overeen met de oude $I_{lu;k}$ eis van 0 dB) en een contactgeluidsisolatie ($L_{nT,A}$) van kleiner of gelijk aan 54 dB (komt overeen met de oude I_{co} eis van + 5 dB). Vanwege Europese normering hebben de geluidwaarden uit het Bouwbesluit een andere grootte gekregen. Een $I_{lu;k}$ van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van $D_{nT,A,k} > 47$ dB en een I_{co} van 0 dB met $L_{nT,A} < 59$ dB.
- De gestelde geluidseisen hebben betrekking op de isolerende werking van de woningscheidende constructies, dus voor vloeren en wanden. De gekozen vloerbedekking mag de geluidsisolatie niet verslechteren.

Toelichting

Het is afhankelijk van de constructie van de woning, welke isolatiemaatregelen genomen moeten worden om te voldoen aan de gestelde geluidseisen. In de Amsterdamse situatie richt de geluidsisolatie zich met name op de woningscheidende vloeren omdat deze vaak het zwakke element zijn. Een deel van de woningen voldoet echter ook volledig aan de gestelde eisen. Generieke maatregelen of richtlijnen die aangeven bij welke woningen, of wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan, kunnen niet worden benoemd. Dit blijft afhankelijk van de specifieke situatie en zal daarom altijd per woning moeten worden beoordeeld. Wel kan een voor een aantal veel voorkomende situaties een indicatie worden gegeven van de maatregelen die al dan niet genomen dienen te worden. De indicaties worden in deze paragraaf beschreven.

1. Algemeen

Woningen die (in de regel) voldoen aan de bovengenoemde eisen van maximaal 5 dB lager dan Bouwbesluit 2012 zijn:

- a. Woningen gebouwd na 1976: deze woningen hebben normaal gesproken een horizontale woningscheidende constructie bestaande uit: een steenachtige vloer, circa 450 kg/m², dikte 18 cm beton met 3 cm vloerafwerking. (Deze vloeren werd ingevoerd met de NEN 1070 uit 1976 en de NPR 5070 (1977). Ook de verticale woningscheidende constructie hoort bij woningen gebouwd na 1976 te voldoen aan de gestelde eisen.
 - b. Woningen met een houten vloer met een vrij hangend plafond. (2 x 12,5 mm Gyproc RF) –met minerale wol in de lucht spouw en een zwevende dekvloer.
1. Horizontale woningscheidende constructies (wanden)

Indien de woningscheidende wand bestaat uit tenminste steens metselwerk (Een steens muur is een muur die de dikte heeft van de lengte van de steen (ca. 21 cm.)) met aan beide zijden een laag stucwerk van minimaal 1 cm dikte is voldoende geluidsisolatie aanwezig. Wand van woningen in Amsterdam voldoen in het algemeen aan de gestelde eisen, waardoor geen extra maatregelen nodig zijn. Uitzondering hierop vormen de woningscheidende wanden van zolderverdiepingen in woningen gebouwd voor ca. 1940. Deze wanden zijn vaak halfsteens.

Wanden van half steens metselwerk:

Woningscheidende wanden op zolderverdiepingen van woningen gebouwd voor ca. 1940 zijn vaak halfsteens (10cm dik) en voldoen niet aan de gestelde eisen. In de regel kan aan de gestelde eisen worden voldaan als de onderstaande maatregelen worden getroffen:

- Een geïsoleerde voorzetwand plaatsen, bestaande uit bijv. metalstud profielen 100 mm met 100 mm minerale wol en voorzien van een enkele gipsplaat dikte 12,5 mm. De wand 10 mm los plaatsen van de 10 cm. wand, zie detail SBR (SBR Referentiedetails: bouwtechnische details voor o.a. woningbouw): R.371.8.0.01.
- Zowel het schuine pannen dakvlak als het platte dak voorzien van geluidsisolatie SBR detail R.402.0.0.01

1. Woningen met houten vloer zonder plafond

Dit type constructie komt met name voor bij monumenten, waar direct zicht is op het vloerhout van de bovengelige verdieping. Een regulier plafond van stucwerk op riet of steengaas is in deze woningen niet aanwezig. Een goede geluidsisolatie tussen woningen kan in dit geval worden bereikt als de volgende opbouw wordt gerealiseerd:

Op de houten vloer:

-Zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32, of Rigidur E30 MF of een hieraan gelijkwaardige constructie;

Tegen het plafond:

- 80 mm minerale wol bevestigd aan vloerbalken;
 - Vrijhangend plafond: (2 x 12,5 mm Gyproc RF) op een lucht spouw.
 - Het plafond kan tussen de wanden worden gemonteerd met stalen C-profielen (Metal-Stud of gelijkwaardig).
 - Het plafond mag niet tegen de vloerbalken worden bevestigd.
1. Woningen met houten vloer en star bevestigd bestand stucplafond op steengaas of riet.

Dit type vloer komt in de regel voor in woningen gebouwd voor 1940: een houten vloer met stucwerk-plafond.

Op de houten vloer:

-Zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 of Rigidur E30 MF.

Tegen het plafond:

- Vrijhangend Metal-Stud plafond (2 x 12,5 mm Gyproc RF) met 80 mm minerale wol.
1. Woningen met steenachtige vloer, circa 300 kg/m²

Dit vloertype is met name te vinden in na-oorlogse systeembouw uit de periode 1950 – 1962 en is uitgevoerd in specifieke systemen als RBM, BMB en het Airey-systeem. In Amsterdam zijn deze woningen vooral te vinden net buiten de ring. Bijvoorbeeld na-oorlogse woningbouw met 14 cm dikke kanaal plaatvloeren met 3 cm zand/cement afwerklaag, bijv. het RBM- systeem of massieve dunne betonvloeren van 12 cm bijv. B.M.B. systeem.

Op de beton vloer:

-Zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 35 (2 x 12,5 mm Fermacell op 20 mm minerale wol).

Tegen het plafond:

- Geen aanvullende voorzieningen
1. Woningen met steenachtige vloer, circa 400 kg/m²

Deze vloeren zijn toegepast in de latere na-oorlogse systeembouw, in Amsterdam onder andere toegepast in de Bijlmermeer. Bijvoorbeeld 15 cm dikke betonvloer met 3 cm zand/cement afwerklaag bijv. het Coignet-systeem.

Op de betonvloer:

-Zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 of Rigidur E30 MF

Tegen het plafond:

- Geen aanvullende voorzieningen
1. Houten trap als onderdeel van een woningscheidende constructie

Indien een houten trap deel uit maakt van een woningscheidende constructie, is het noodzakelijk om maatregelen te treffen. Een trap is onderdeel van de woningscheidende constructie indien de onderzijde van de trap in de woning zit en niet in bijvoorbeeld een trappenhuis. Met het aanbrengen van onderstaand materiaal, wordt over het algemeen voldoende geluidsisolatie bereikt. Het materiaal kan op de trap worden aangebracht en wordt als volgt opgebouwd:

- laag 1: 10 mm multiplex verlijmd op schuim;
- laag 2: 10 mm flexibel schuim;
- laag 3: bestaande trede.
- laag 4: stoffering

Tussen het multiplex en de optrede moet 10 mm vrijgehouden worden. Deze ruimte dient afgekit te worden met een flexibel blijvende kit. De multiplexplaat dient 10 mm vrij te liggen van de stootplank.

Alternatief:

In plaats van de bovenstaande maatregelen kan ook gekozen worden voor het aanbrengen van een vrij hangend Metal Stud plafond met isolatie, bestaande uit minimaal 80mm minerale wol.

1.Randvoorwaarden zwevende of verend opgelegde dekvloer

De dekvloer dient volledig vrij van alle opgaande wanden en gevels te worden gehouden.

Hiertoe dient langs alle opgaande constructies een akoestische randstrook met een dikte van ten minste 10 mm te worden aangebracht. Ook de op de zwevende dekvloer aan te brengen vloerafwerking dient vrij van de opgaande wanden te worden gehouden

Voorbeelden zwevende dekvloeren:

- Fermacell Estrich 2 E 32: bestaande uit 2 x 10 mm Fermacell op 10mm minerale wol (totale dikte 30 mm).
- Rigidur E30 MF: bestaande uit 2 x 10 mm Rigidur op 10 mm minerale wol (totale dikte 30 mm).
- Fermacell Estrich 2 E 35: bestaande uit 2 x 12,5 mm Fermacell op 20 mm minerale wol (totale dikte 45 mm).

Extra informatie

De geluidswerkgroep van het Grote Gemeenten Overleg heeft in de loop der jaren veel voorbeelden verzameld van de geluidsisolatie van vloeren in woningen. Deze zijn beschikbaar via:

13 Beleidsregel splitsen particuliere huurwoningen 2016

met bijlage nadere regels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning

1. Inleiding

Een pand of een gebouw kan bestaan uit meerdere woonruimten en/of bedrijfsruimten. Als de eigenaar van het pand deze woonruimten en/of bedrijfsruimten afzonderlijk wil kunnen verkopen, moet het pand (kadastraal) gesplitst worden in appartementsrechten. Door splitsing krijgen alle afzonderlijke woonruimten of bedrijfsruimten in het pand een eigen kadastraal registratienummer.

In Amsterdam kan een pand of gebouw niet zomaar gesplitst worden. Het Amsterdamse splitsingsbeleid voor particuliere woonruimten is in regelgeving vastgelegd in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. Al vanaf 2003 heeft de Gemeenteraad in regelgeving een kader vastgelegd waarbinnen in Amsterdam panden met particuliere woonruimten gesplitst mogen worden en afzonderlijk in appartementen kunnen worden verkocht.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam stellen de uitwerking van het beleid vast.

Complex	Een aaneengesloten groep woonruimten die als eenheid is aangewezen.
Huurprijs	In het kader van het splitsingsbeleid geldt als huurprijs de maximale huurprijs volgens het Woningwaarderingstelsel. Indien de feitelijk betaalde huurprijs lager ligt dan de maximale huurprijs, wordt uitgegaan van de maximale huurprijs.
Huurtoeslaggrens	De maximale huurprijs, waarop huurtoeslag kan worden aangevraagd. De huurtoeslaggrens staat vermeld in art. 13, eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag. De huurtoeslaggrens wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd.
Splitsing	Het kadastraal splitsen van een gebouw in appartements-rechten of het verlenen van rechten met betrekking tot een gebouw door een rechtspersoon, als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet.
Splitsingsvergunning	De vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet.

In deze beleidsregels worden de volgende begrippen gehanteerd:

1. Kaders van het Amsterdamse Splitsingsbeleid

%1.1. Overwegingen

De volgende overwegingen liggen ten grondslag voor het opstellen van het Amsterdamse splitsingsbeleid voor particuliere huurwoningen:

De gemeente wil, evenwichtig verspreid over de stad, een voldoende voorraad van goedkope huurwoningen in Amsterdam behouden. Daartoe kan het splitsingsbeleid gebiedsgericht ingezet worden en waar noodzakelijk worden gebonden aan maximale aantallen;

Bij een besluit tot het al dan niet weigeren van een splitsingsvergunning vindt in het kader van woonruimtevoorraad, stedelijke vernieuwingsplannen en toestand van het gebouw een afweging van het belang van de aanvrager plaats in relatie tot de volkshuisvestelijke belangen;

Omdat splitsing van gebouwen in appartementsrechten vaak gepaard gaat met bouwtechnische aanpassingen - hetgeen de huurder overlast bezorgt c.q. inbreuk maakt op het woongenot en vaak ook de inleiding vormt tot vervreemding van de appartementsrechten - vindt de gemeente het van groot belang dat tijdens het proces van splitsen er een zorgvuldige communicatie tussen verhuurder/eigenaar en huurder plaatsvindt;

De gemeente streeft naar een eenduidig en uniform beleidskader en een zo uniform mogelijke uitvoering van het beleid.

Voor het realiseren van deze doelen zijn er bindende afspraken gemaakt met de woningcorporaties in Amsterdam over het splitsen en ook het limitatief en onder voorwaarden en gebiedsgericht en verkopen van sociale huurwoningen in Amsterdam.

Gericht op het realiseren van deze doelstellingen past ook ruimte voor het splitsen van particuliere huurwoningen. De veelheid van eigenaren en deels anders-gerichte belangen maken het echter onmogelijk om voor de particuliere huursector als geheel bindende afspraken te maken. Daarom is in regelgeving een kader vastgelegd, waarbinnen in Amsterdam panden met particuliere huurwoningen gesplitst mogen worden en afzonderlijk in appartementen mogen worden verkocht.

%1.1. Doelstellingen

Met het splitsingsbeleid worden een bouwtechnische kwaliteitsslag, meer differentiatie in de woonruimtevoorraad en tegelijkertijd het behoud van een voorraad particuliere huurwoningen met een huur beneden de huurtoeslaggrens beoogd:

Bouwtechnische kwaliteitsslag.

Om een splitsingsvergunning te kunnen krijgen moet het pand in ieder geval bouwkundig in goede staat zijn, dit wordt ook wel de "basiskwaliteit" genoemd. Het komt erop neer, dat het pand moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw. Daarnaast moet het gebouw voldoen aan enkele aanvullende kwaliteitseisen: de zogenoemde basiskwaliteit-plus.

Meer differentiatie in de woonruimtevoorraad en behoud voldoende goedkope huurvoorraad.

Een toename van koopwoonruimten maakt het aanbod op de woningmarkt gevarieerder en laat de woningmarkt daarmee beter aansluiten op de vraag. Het splitsingsbeleid kan gebiedsgericht worden ingezet waarbij maximale aantallen worden vastgesteld teneinde te waarborgen dat de voorraad goedkope huurwoonruimten voldoende groot blijft.

%1.1. Juridisch kader

Het splitsen van particuliere huurwoonruimten is vastgelegd in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, de Huisvestingswet en in deze Beleidsregels Splitsen particuliere huurwoningen Amsterdam 2016. Als het pand op grond staat die in erfpacht is uitgegeven, moet ook de erfpacht worden gesplitst. Het splitsingsbeleid is niet van toepassing op het splitsen van erfpacht. Daarvoor is privaatrechtelijke toestemming nodig.

%1.2.1. Huisvestingswet

Het splitsen van particuliere huurwoonruimten is landelijk vastgelegd in de Huisvestingswet. De wetgever hanteert daarin als uitgangspunt dat het splitsen van panden in Nederland in principe vrij is, maar als de gemeente regulerend wil optreden dan dient de gemeente weigeringsgronden op te nemen in een verordening op basis waarvan de gemeente een splitsingsvergunning kan weigeren (artikel 24 van de Huisvestingswet).

De weigeringsgronden zoals deze zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening zijn:

- Behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad;
- Het voorkomen van belemmering van stadsvernieuwing;
- Het voorkomen van splitsen van rechten op gebouwen waarvan de toestand uit oogpunt van de indeling of staat van onderhoud zich geheel of ten dele tegen splitsen in appartementsrechten verzet.

%1.2.1. Uitvoeringsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning

In het kader van deze belangenafweging en voor de toepassing van de bepalingen die betrekking hebben op het gebiedsgericht splitsen hebben Burgemeester en Wethouders Uitvoeringsregels vastgesteld (zie bijlage A).

De uitvoeringsregels scheppen geen nieuwe gronden tot weigering of verlening van een splitsingsvergunning. Deze gronden staan in de Huisvestingsverordening. Datzelfde geldt voor het stellen van voorwaarden en voorschriften in de vergunning, welke ook in de Huisvestingsverordening zijn opgenomen. Andere en/of aanvullende voorwaarden mogen niet aan het verlenen van een splitsingsvergunning worden gesteld.

%1.1. Beleidskader

Bij een besluit tot het al dan niet weigeren van een splitsingsvergunning vormen de volgende beleidskaders een uitgangspunt:

Wonen in de Metropool, Woonvisie Amsterdam tot 2020. In deze in 2009 opgestelde woonvisie is onder meer een doorrekening gemaakt van de verwachte effecten van ontwikkelingen op de woningmarkt op de ontwikkeling van de woonruimtevoorraad en inkomensgroepen tot 2020.

Het coalitieakkoord 2014-2018 waarin als een van de doelstellingen is opgenomen dat er naar wordt gestreefd dat iedere Amsterdammer een betaalbaar huis kan vinden en waar ieder zich thuis voelt.

2.5. Gedragscode splitsen Amsterdam

Op initiatief van partijen uit de particuliere sector is in gezamenlijk overleg een 'Gedragscode splitsen Amsterdam' opgesteld. Deze gedragscode beschrijft de omgang van de verhuurder/eigenaar met de huurders bij het splitsen van woongebouwen in appartementsrechten met als doel om het proces dat behoort bij het splitsen zorgvuldig te laten verlopen. Daarbij is expliciet aandacht besteed aan de positie van huurders van de te splitsen panden. Het doorlopen van een zorgvuldig proces is eveneens omgeven met waarborgen en voorziet in sanctiemogelijkheden indien niet wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de Gedragscode splitsen.

Vanaf 1 april 2009 is voor particuliere eigenaren/verhuurders die een gebouw willen splitsen in appartementsrechten een verklaring van deelname aan de Gedragscode splitsen Amsterdam verplicht gesteld. Deze dient te worden ingeleverd bij de vergunningaanvraag en wordt beschouwd als essentieel onderdeel van de aanvraag. Bovendien is als voorwaarde en verplichting voor de vergunningverlening opgenomen dat de aanvrager zich gedraagt conform hetgeen is afgesproken in de Gedragscode.

Het benodigde overleg en zorgvuldige omgang van verhuurder met de huurder(s) is essentieel en wordt meegewogen als onderdeel van de weigeringsgronden in verband met de woonruimtevoorraad (artikel 3.6.2, zesde lid Huisvestingsverordening). In deze beoordeling wordt daarmee onder meer meegewogen of al dan niet gewaarborgd is dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning.

Het overleg van verhuurder met de huurder(s) en de inspanningen die de verhuurder daarvoor heeft gedaan is daarbij belangrijk om te kunnen beoordelen of de verhuurder aannemelijk kan maken dat daadwerkelijke uitvoering van de nodige werkzaamheden in alle woningen binnen de termijn zal plaatsvinden dan wel voldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven binnen die termijn. Bij de beoordeling van de vraag of een vergunning kan worden toegekend of geweigerd in verband met de toestand van het gebouw wordt dit onder meer meegewogen door Burgemeester en Wethouders.

1. Gebouwen waarop het splitsingsbeleid van toepassing is

Niet voor alle gebouwen is een splitsingsvergunning vereist. Hieronder staat toegelicht op welke gebouwen het splitsingsbeleid van toepassing is en waarvoor dus een splitsingsvergunning is vereist en op welke gebouwen het splitsingsbeleid *niet* van toepassing is.

%1.1. Gebouwen waarvoor een splitsingsvergunning is vereist

Het splitsingsbeleid is van toepassing op alle gebouwen waarop hoofdstuk 4, afdeling II van de Huisvestingsverordening betrekking heeft. Het gaat om:

alle gebouwen tot stand gekomen vóór 1 januari 1940; en

die zijn gelegen in het gebied zoals dat gearceerd is weergegeven op de plattegrond van de gemeente Amsterdam in bijlage B. Dit gebied is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nummer 19 (Gemeenteblad 1977, afdeling 3, volgnummer 145).

Het splitsingsbeleid is tevens van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon. (art. 22, tweede lid, van de Huisvestingswet).

%1.1. Gebouwen waarvoor geen splitsingsvergunning is vereist

Voor een aantal gebouwen geldt een uitzondering en deze zijn niet-vergunningplichtig. Het gaat daarbij om:

1. gebouwen die tot stand zijn gekomen ná 1940;
2. gebouwen die buiten het aangegeven gebied liggen zoals is weergegeven op de plattegrond van de gemeente Amsterdam in bijlage B;
3. gebouwen, die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders door ingrijpende vernieuwbouw afdoende voldoen aan de eisen voor nieuwbouw;
4. gebouwen zonder woonbestemming en waar er evenmin sprake is van bestaand gebruik van niet voor bewoning bestemde gedeelten van het gebouw als woonruimte;
5. gebouwen, eigendom van een coöperatieve flatexploitatievereniging, waarvan de eigendom wordt gesplitst in een zelfde aantal appartementsrechten als het aantal lidmaatschapsrechten van de flatexploitatievereniging onder de voorwaarde dat de lidmaatschapsrechten één op één worden omgezet naar appartementsrechten;
6. Bij afsplitsing van bedrijfs- of winkelruimte waarnaast alle woonruimten in het gebouw in één appartementsrecht worden ondergebracht. Is er slechts één woning in het gebouw dan is wel een vergunning vereist;
7. In geval van een wijziging van ondergeschikt belang met behoud van hetzelfde aantal appartements- of lidmaatschapsrechten en hetzelfde aantal woonruimten;
8. Bij toename of afname van het aantal appartementsrechten na een eerdere splitsing waarvoor een splitsingsvergunning is afgegeven, tenzij er één of meer van de al bestaande woningen individueel overdraagbaar worden die dat voorheen niet waren. Dit geldt alléén voor panden met woningen die al eerder met een splitsingsvergunning zijn gesplitst.

Ad 4) Het gaat hierbij om ruimten zonder woonbestemming, bijvoorbeeld bedrijf- of kantoorruimten. Zolderruimten, berg ruimten of andere additionele ruimten welke deel uitmaken van een woning vallen hier niet onder. Dergelijke ruimten vallen onder het begrip woonruimte in de zin van de Huisvestingswet, zodat voor het splitsen van een berg ruimte of zolderetage een vergunning verplicht is.

Ad 5) Bij de coöperatieve flatexploitatievereniging is de coöperatie eigenaar van het gehele gebouw. De coöperatie geeft lidmaatschapsrechten uit aan de leden (de "appartementseigenaren") om de woning te bewonen en gebruik te maken van de gemeenschappelijke delen/zaken. Het eigendom van de woning blijft echter in handen van de coöperatie. De leden (te vergelijken met de appartementseigenaren) kopen alleen een lidmaatschap. Dit recht is individueel overdraagbaar. Het splitsingsbeleid is tevens van toepassing op het uitgeven van lidmaatschapsrechten. Dit betekent dat voor het splitsen van een pand in appartementen door het oprichten van een coöperatieve flatexploitatievereniging een splitsingsvergunning kan worden vereist onder dezelfde voorwaarden als voor het splitsen van woningen in appartementsrechten. Wanneer eenmaal een splitsingsvergunning is afgegeven in verband met het oprichten van een coöperatieve flatexploitatievereniging, is voor het omzetten van de lidmaatschapsrechten in appartementsrechten géén splitsingsvergunning vereist. De voorwaarde is wel dat alle lidmaatschapsrechten worden omgezet in appartementsrechten. Er mogen dus nooit meer of minder appartementsrechten ontstaan dan, dat er lidmaatschapsrechten waren.

Ad 7) Wijziging van ondergeschikt belang

Geen splitsingsvergunning is vereist bij een wijziging van ondergeschikt belang. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als het gaat om het uitwisselen tussen woonappartementen van de bijbehorende zolderruimten, berg ruimten of andere additionele ruimten of het verlies van een dergelijke ruimte. Echter deze ruimten

blijven wel behoren tot een van de woningen in het pand. Het aantal woonruimten neemt hierdoor niet toe. Het individueel splitsen van zolderruimten, bergruimten of andere additionele ruimten valt niet onder wijziging van ondergeschikt belang.

Ad 8) In beginsel geldt de hoofdregel dat bij toe- of afname van het aantal appartementsrechten waarbij een of meer individueel overdraagbare woning(en) ontstaan die er vóór de wijziging niet waren, een splitsingsvergunning noodzakelijk is.

Voorwaarde is wel dat het pand eerder is gesplitst waarvoor een splitsingsvergunning is afgegeven.

De achterliggende gedachte hierbij is dat in het verleden het pand al gesplitst is en aan de kwaliteitseisen voldoet. Twee voorbeelden:

1. Een pand met vier woningen is gesplitst in twee appartementsrechten, waarbij drie woningen in één appartementsrecht en één woning in het tweede appartementsrecht zijn ondergebracht. Als de wijziging inhoudt dat één van de drie woningen wordt afgesplitst, wordt een al bestaande woning individueel overdraagbaar, die er voorheen niet was. In deze situatie is er een splitsingsvergunning nodig.
2. Een pand met drie woningen is gesplitst in twee rechten met in één recht twee woningen en in het andere recht één woning. Als de woning met één appartementsrecht wordt samengevoegd met een van de beide andere woningen uit het tweede recht wordt automatisch de resterende woning uit het tweede recht individueel overdraagbaar. Voor de samenvoeging was die woning niet individueel overdraagbaar. Daardoor is er een vergunningplicht.

Geen vergunning is vereist als er geen van de al bestaande woningen individueel overdraagbaar worden, die dat voor de splitsing niet waren. Hierbij drie voorbeelden:

1. Een pand met vier woningen is al gesplitst in vier appartementsrechten. Alle woningen zijn individueel overdraagbaar. Als de zolderruimten of bergruimten op een (zolder)verdieping worden samengevoegd tot een nieuwe woning is er een bouwvergunning vereist, maar geen splitsingsvergunning.
2. De situatie van ondersplitsing. Geen vergunning is vereist als in dezelfde situatie als hiervoor één van de vier woningen wordt opgedeeld of ondergesplitst in twee zelfstandige woningen.
3. Het geval dat een gebouw met vier woningen gesplitst is in vier appartementsrechten. Alle woningen zijn dus al individueel overdraagbaar. Als door samenvoeging van twee woningen het aantal appartementsrechten vermindert is geen splitsingsvergunning vereist. Wel is, afhankelijk van het woonruimtevoorraadbeleid, een onttrekkingsvergunning nodig en veelal een omgevingsvergunning.

%1.1. Onverdeeld eigendom

De Huisvestingsverordening kent diverse onderdelen met daarin onder meer bepalingen over woonruimteverdeling, onttrekking/samenvoeging en splitsen. Met betrekking tot deze onderdelen van de verordening moet het onderscheid tussen huur- en koopwoningen eenduidig worden toegepast.

Een huurwoning is een woning die wordt verhuurd en een koopwoning is een woning die wordt bewoond door een eigenaar/bewoner. Daarbij is bepalend het moment van aanvraag van de vergunning. Wanneer een voormalige huurwoning in de toekomst zal worden bewoond door een eigenaar/bewoner, is het nog steeds een huurwoning en is bij de behandeling van een aanvraag van een splitsingsvergunning de huurprijs mede bepalend (zie art. 3.6.1, eerste lid onder c van de Huisvestingsverordening).

Voor bewoning van een woning door een eigenaar/bewoner is geen huisvestingsvergunning vereist. Voor bewoning van een huurwoning met een huurprijs beneden de huurprijsgrens door een huurder is wel een huisvestingsvergunning vereist.

Bovenstaande is relevant indien de aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt gedaan voor een ongesplitst pand waar de eigenaren in onverdeeld eigendom het pand bezitten en iedere eigenaar het recht heeft op het bewonen van één van de woningen van dat pand.

In deze situatie is het wenselijk dat er vanuit kan worden gegaan dat de eigenaren ook de daadwerkelijke bewoners zijn van de woningen. De aanvraag voor de splitsingsvergunning zal hier dan ook aan dienen te worden getoetst.

De gronden om een splitsingsvergunning te weigeren zijn limitatief en worden genoemd in art. 3.6.1 van de Huisvestingsverordening. In het eerste lid onder d en e van dit artikel staat vermeld dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien niet gewaarborgd is dat de woonruimte bestemd blijft voor verhuur ter bewoning, en het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van behoud van de woningvoorraad, *voor zover die voor de verhuur is bestemd*. In principe kan dus een splitsingsvergunning op deze gronden worden geweigerd.

Om zekerheid te verkrijgen over het feit dat daadwerkelijk sprake is van een eigenaar/bewoner is het gewenst dat wordt aangetoond en aannemelijk wordt gemaakt dat de aanvrager van de splitsingsvergunning daadwerkelijk voor een bepaalde tijd op de woning heeft gewoond. Dit om fake constructies te voorkomen.

Wanneer een splitsingsvergunning wordt aangevraagd door een aanvrager (of meerdere aanvragers, die allen eigenaar en tevens bewoner zijn van woningen die deel uit maken van hetzelfde pand) die op het moment van de aanvraag eigenaar en tevens bewoner is van de betreffende woning, wordt deze vergunning alleen verleend, als de aanvrager kan aantonen dat hij tenminste gedurende twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag de betreffende woning daadwerkelijk als eigenaar-bewoner heeft bewoond.

Hierbij is aansluiting gezocht bij het in de Leegstandwet (art. 15 eerste lid onder b onder 2 Leegstandwet) bepaalde omtrent aanvragen van een vergunning voor tijdelijke verhuur van een woning door de eigenaar in afwachting van sloop of ingrijpende renovatie van die woning.

Bij de beantwoording van de vraag of aan de eis van bewoning is voldaan, is de inschrijving van de aanvrager in de Basisadministratie personen op het betreffende adres leidend.

1. Weigering op grond van Woonruimtevoorraad

Eén van de belangrijke doelstellingen van het gemeentebestuur van Amsterdam is een ongedeelde stad. Een ongedeelde stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Een ongedeelde stad is gebaat bij gedifferentieerde, leefbare en veilige wijken en buurten, waar mensen niet worden uitgesloten en worden ontmoedigd om hun kansen te benutten, maar worden uitgenodigd om aan het maatschappelijk verkeer deel te nemen.

Het gemeentebestuur hecht daarom veel waarde aan de voorraad goedkope huurwoningen, juist in die gebieden waar nu door de hoge marktdruk deze goedkope huurvoorraad onder druk staat. Daarom is het splitsen van goedkope particuliere huurwoningen (gebouwen met één of meer woonruimten met een huurprijs lager of gelijk aan de huurtoeslaggrens) beperkt, zowel in gebieden als in aantallen.

Deze beperkingen gelden niet voor gebouwen met uitsluitend woonruimten met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. Wel moeten deze gebouwen voor het splitsen voldoen aan de eisen die aan een splitsingsvergunning worden gesteld.

Tenslotte vat de gemeente onder deze weigeringsgrond "de samenstelling van de woonruimtevoorraad" ook de wijze waarop door eigenaren-verhuurders met de woonruimtevoorraad wordt omgegaan zoals omschreven in de Gedragscode splitsen Amsterdam.

%1.1. **Gebouwen met woonruimten met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens**

Indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, *geen* woonruimten bevinden met een huurprijs beneden de in art. 13, eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag vermelde huurtoeslaggrens zal in principe de vergunning worden verleend als de weigeringsgronden in verband met de stadsvernieuwing en de toestand van het gebouw (kwaliteitseisen) zich niet tegen de vergunningverlening verzetten.

In een gebouw waarin zich zowel woningen beneden als boven de huurtoeslaggrens bevinden is uiteraard een splitsingsvergunning noodzakelijk. De splitsingsvergunning kan worden verleend voor de vrije sector woning(en) in één gebouw. Alle woningen beneden de huurtoeslaggrens dienen in één ander appartementsrecht te worden ondergebracht. Dit appartementsrecht omvat alle resterende woningen beneden de huurtoeslaggrens en omvat minimaal twee niet-geliberaliseerde woningen.

%1.1. **Gebouwen met woonruimten met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens**

Indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, *wel* woonruimten bevinden met een huurprijs beneden de in art. 13, eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag vermelde huurtoeslaggrens, zal in principe de vergunning worden verleend als:

a. de weigeringsgronden in verband met de stadsvernieuwing en de toestand van het gebouw (kwaliteitseisen) zich niet tegen de vergunningverlening verzetten; en

%1.2 het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente, rekening houdend met nog beschikbare splitsingsquota. Burgemeester en Wethouders hebben de bevoegdheid om deze beperkingen vast te stellen op basis van artikel 3.6.4 van de Huisvestingsverordening.

%1.2 **Differentiatie binnen het werkingsgebied**

Burgemeester en Wethouders maken gebruik van de bevoegdheid op grond van artikel 22 in de Huisvestingswet en artikel 6.3.1 van de Huisvestingsverordening om het splitsingsbeleid gebiedsgericht en beperkt in aantallen in te zetten.

Aanwijzen van gebieden

B&W kunnen bepaalde gebieden uitsluiten van splitsing of in andere gebieden juist splitsing stimuleren. Deze keuzes worden onderbouwd op beleidsmatige gronden, zodat een dergelijke keuze juridisch stand houdt. Met de stadsdelen kunnen afspraken worden gemaakt over door hen te maken gebiedsgerichte keuzes en de daarbij te hanteren criteria. In de verdeelbesluiten van de stadsdelen zullen deze gebiedsgerichte keuzes onderbouwd worden.

%1.2.1. **Verdeelbesluiten**

1. B&W kunnen het vermelde maximum aantal te splitsen woonruimten in een verdeelbesluit verdelen over drie categorieën. Voor een verdeelbesluit gelden de volgende bepalingen:

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een verdeelbesluit per bestuurscommissie bepalen dat zij bepaalde gebieden aanwijzen waar quotum ingezet kan worden, mits dit beleidsmatig onderbouwd wordt. Daarnaast kan voor het splitsingscontingent dan wel voor een deel van het splitsingscontingent, uitsluitend splitsingsvergunningen worden verleend voor gebouwen in de volgende categorieën:

- a. complexgewijze aanpak: gebouwen met een bouwplan dat deel uitmaakt van een stedelijk vernieuwingsplan of een complexgewijze of buurtgerichte aanpak;

- a. samenvoegen: gebouwen waarin ten minste één woonruimte door het doen van een bouwkundige ingreep met ten minste 30 m² gebruiksoppervlakte wordt vergroot;
 - b. splitsen gewenst: gebouwen die zijn gelegen in een gebied waarvan Burgemeester en Wethouders hebben bepaald dat splitsen in dat gebied wenselijk is.
 - c. Tot slot kan nog een restcategorie worden onderscheiden. Deze categorie is van toepassing als Burgemeester en Wethouders geen verdeelbesluit nemen of zover in het verdeelbesluit niet het geheel beschikbare contingent wordt verdeeld over de overige drie categorieën.
2. Een verdeelbesluit heeft betrekking op een periode van ten minste één jaar.
 3. Een verdeelbesluit kan ten hoogste één maal per jaar worden herzien door het nemen van een nieuw verdeelbesluit.

%1.1.Omgang eigenaar-verhuurder met woonruimtevoorraad

In verband met de woonruimtevoorraad en de waarborgen dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning (artikel 3.6.1 eerste lid onder d. Huisvestingsverordening) neemt Burgemeester en Wethouders mee in haar beoordeling of:

- de aanvrager, die deelnemer is aan de Gedragscode splitsen Amsterdam, zich in overeenstemming met deze gedragscode ten opzichte van huurder(s) gedraagt;
 - het verschoonbaar is dat verhuurder zich niet conform de Gedragscode ten opzichte van de huurder(s) gedraagt; en
 - de aanvrager daarmee voldoende zekerheid biedt dat huurder(s) na splitsing van het gebouw de door hen gehuurde woning(en) ten tijde van de aanvraag van de splitsingsvergunning ook kunnen blijven bewonen.
 - in deze beoordeling het gehele traject van de splitsingsvergunning door de verhuurder wordt meegenomen. Belangrijke elementen hierin zijn de Werkovereenkomst, gesloten tussen verhuurder en huurder, of een klacht is ingediend bij de geschillencommissie gedragscode splitsen en wat de uitspraak is van de geschillencommissie en andere relevante aspecten zoals bejegening van de huurders en uitvoering van de werkzaamheden ter verbetering van het gebouw. Deze elementen worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag en de daarvoor vereiste belangenafweging tot al dan niet verlening van de splitsingsvergunning.
1. Weigering op grond van de stadsvernieuwing

Weigerings- en aanhoudingsgronden splitsingsvergunning in verband met de stadsvernieuwing of stedelijke vernieuwingsplannen.

1.De splitsingsvergunning kan worden geweigerd, indien:

- a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is gelegen, een bestemmingsplan als bedoeld in art. 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 dan wel, indien de aanvraag krachtens artikel 51 Huisvestingsverordening is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd;
- c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden;

het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de modernisering of vervanging.

1.Weigering op grond van de toestand van het gebouw

In artikel 3.6.1 derde lid Huisvestingsverordening is bepaald dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien "de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit het oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele ten splitsing verzet"

De gemeente neemt in haar beoordeling over deze weigeringsgrond ook mee de wijze waarop de verhuurder zich ten opzichte van de huurder gedraagt en zich heeft ingespannen om te komen tot een Werkovereenkomst met de huurder. De Werkovereenkomst maakt onderdeel uit van de Gedragscode splitsen en daarin worden afspraken gemaakt over het uit te voeren werk aan het gebouw.

%1.1.Basiskwaliteit-plus

In de Nadere regels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2016 is bepaald aan welke bouwkundige eisen moet zijn voldaan om de bouwkundige staat en indeling geen weigeringsgrond te laten zijn (zie bijlage A).

Het gaat om de volgende bepalingen:

- a) De toestand van een gebouw verzet zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing, als bedoeld in artikel 3.6.1 derde lid van de Huisvestingsverordening. Het komt er op neer dat het gebouw dient te beschikken over de kwaliteit die het zou hebben na de uitvoering van een volledige aanschrijving, de zogenaamde *basiskwaliteit*. In het kader van het

splitsingsbeleid worden daarnaast enkele aanvullende kwaliteitseisen gesteld, die leiden tot de zogenaamde *basiskwaliteit-plus*. Om te kunnen voldoen aan de "plus" is in deze nadereregels vastgelegd dat de kwaliteit van het casco zodanig dient te zijn dat de eerste tien jaar geen groot onderhoud noodzakelijk is. Tevens moeten de elektrische installatie en de gasinstallatie zijn goedgekeurd door een erkend gecertificeerd bedrijf of instantie (aantoonbaar veilig zijn). In het kader van het splitsingsbeleid geldt als kwaliteitseis de *basiskwaliteit-plus*, zoals omschreven in de checklist die als bijlage D onderdeel uitmaakt van deze nadere regels. Tenslotte moet aanneemelijk zijn dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (casco en fundering van kwaliteitsklasse II). De eisen waaraan de fundering moet voldoen zijn nader omschreven in bijlage E.

- b) Burgemeester en Wethouders kunnen voor gebouwen, waarvoor een aanvraag wordt ingediend in de categorie complexgewijze aanpak aanvullende kwaliteitseisen stellen. Deze aanvullende kwaliteitseisen moeten bestuurlijk zijn vastgesteld en kenbaar zijn gemaakt.
- c) In de Huisvestingsverordening is in artikel 3.5.3 eerste lid onder d. vastgelegd dat een bouwkundig opnamerapport moet worden overlegd, waaruit 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. Dit rapport mag bij aanvraag van de splitsingsvergunning niet meer dan 6 maanden oud zijn en bij de verlening van de splitsingsvergunning niet meer dan twee jaar.

De achterliggende overweging is het beleidsuitgangspunt om alleen kwalitatief goede woonruimten aan de koopvoorraad toe te voegen. Om te kunnen voldoen aan de *basiskwaliteit*, is het vooral van belang dat het achterstallig onderhoud wordt weggewerkt, dat bouwkundige gebreken worden opgeheven en dat kwetsbare schadelijke materialen (bijvoorbeeld beschot van asbesthoudende materialen) worden verwijderd. Ook mag de kwaliteit niet onder het zogenaamde rechtens verkregen niveau – dat wil zeggen de bouweisen op basis waarvan de laatste bouwvergunning is verleend – terechtkomen. In de praktijk blijkt dat er, ondanks ogenschijnlijk duidelijke regelgeving zoals vastgelegd is in het Bouwbesluit 2012, toch regelmatig discussie ontstaat over wanneer een gebouw aan de *basiskwaliteit-plus* voldoet. Om hieraan zoveel mogelijk tegemoet te komen is er een 'checklist kwaliteitseisen splitsen' ontwikkeld.

De checklist is gebaseerd op artikel 3 van de nadere regels. Deze is te vinden in bijlage D. Als de bouwkundige staat van het gebouw waarvoor de splitsingsaanvraag is ingediend aan de eisen van deze checklist voldoet, kan de toestand van het gebouw geen weigeringsgrond meer zijn. Daarnaast is er als handreiking voor zowel de aanvrager van de splitsingsvergunning als voor de bouwinspecteurs van de stadsdelen een handleiding 'Kwaliteitseisen bij splitsing' ontwikkeld. Een dringende aanbeveling is om vooraf de werkzaamheden die aan een gebouw moeten worden uitgevoerd in overleg tussen aanvrager/eigenaar en bouwinspecteur na het in behandeling nemen van de aanvraag schriftelijk vast te leggen. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden weten beide partijen dan duidelijk welke eisen worden gesteld en wordt discussie achteraf, met alle problemen van dien, voorkomen.

Daarnaast is het ook van belang dat bouwinspecteurs tussentijds inspecteren dan wel bezoeken brengen aan het te splitsen pand. Dit omdat vaak blijkt dat bij een eindinspectie niet altijd achterhaald kan worden of er aan de kwaliteitseisen wordt voldaan.

%1.1. Ingrijpende vernieuwbouw

In termen van het Bouwbesluit betekent ingrijpende vernieuwbouw het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een woongebouw waarop de ontheffingsbevoegdheid van toepassing is, zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Er is sprake van ingrijpende vernieuwbouw, als het woongebouw in overeenstemming is met de voorschriften in de nieuwbouwparagrafen van het Bouwbesluit 2012, met dien verstande dat:

1. met betrekking tot de constructieve veiligheid, casco en fundering van kwaliteitsklasse/niveau I moeten zijn. Bij de toepassing van paragraaf 2.1.1 Bouwbesluit 2012 moet een referentieperiode van ten minste 40 jaar zijn aangehouden;
2. gemotiveerd vrijstelling mag zijn verleend van de voorschriften als gebouwen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders door ingrijpende vernieuwbouw afdoende voldoen aan nieuwbouweisen, zoals bedoeld in artikel 3.4.2 vierde lid onder a van de Huisvestingsverordening, indien het gebouw voldoet aan de paragrafen voor nieuwbouw in het Bouwbesluit 2012, met dien verstande dat in de volgende hoofdstukken, afdelingen, paragrafen of artikelen, een specifiek omschreven niveau, dat niet lager mag zijn dan het rechtens verkregen niveau en niet lager mag zijn dan niveau bestaande bouw, voldoende is.
 - a) In afwijking van paragraaf 2.1.1 (algemene sterkte van een bouwconstructie) dient het casco en fundering van het gebouw van kwaliteitsklasse I te zijn, dan wel anderszins is aangetoond dat binnen een termijn van 40 jaren casco en fundering geen voorziening behoeven;
 - b) In afwijking van paragraaf 2.5.1 (trap), is, als bij behoud van de oude vloerconstructies de vereiste vrije hoogte boven een trap niet toestaat, een lagere vrije hoogte toegestaan;

- c) In afwijking van afdeling 3.1 (bescherming tegen geluid van buiten) geldt als binnen oude gevelmuren van de tweede architectuurorde wordt gebouwd, een maximaal binnenniveau van 40 dB(A);
- d) In afwijking van paragraaf 3.11.1 (daglicht) geldt, als binnen oude gevelmuren wordt gebouwd, een lager niveau;
- e) In afwijking van de paragrafen 4.1.1, 4.2.1 en 4.3.1 (verblijfsgebied, verblijfsruimte, toiletruimte en badruimte) is, als bij behoud van oude gevelmuren en/of oude vloerconstructies de vereiste hoogte niet toestaat, een lagere vrije hoogte toegestaan;
- f) In afwijking van afdeling 4.4, artikel 4.24 (aanwezigheid toegankelijkheidssector), heeft een gebouw bij maximaal vijf bouwlagen geheel boven het straatniveau gelegen, geen gemeenschappelijke toegankelijkheidssector en dan behoeft bijvoorbeeld geen lift te worden aangebracht;
- g) De voorschriften uit hoofdstuk 4, paragrafen nieuwbouw (technische voorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid) gelden niet, als de stedenbouwkundige randvoorwaarden het voldoen aan deze voorschriften in de weg staan en geen gelijkwaardige alternatieve oplossing beschikbaar is. Dit geldt onder andere voor de voorgeschreven buitenruimte en in mindere mate voor de buitenberging;
- h) Aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012 behoeft niet te worden voldaan als de monumentale waarde het niet mogelijk maakt dat een monument aan deze nieuwbouweisen voldoet. De aanvrager dient bij een splitsingsaanvraag specifiek aan te geven, voor welke artikelen van het Bouwbesluit 2012, het gebouw niet aan nieuwbouweisen kan gaan voldoen.

Burgemeester en wethouders moeten schriftelijk verklaren dat er sprake is van ingrijpende vernieuwbouw. Basis daarvoor zal de bouwvergunning zijn.

%1.1.Werkovereenkomst

Een zorgvuldige omgang van de verhuurder met de huurder is van belang bij de uitvoering van de werkzaamheden om aan de kwaliteitseisen, die aan de toestand van een gebouw voor verlening van splitsingsvergunningen worden gesteld, te voldoen. Hiertoe is in de Gedragscode splitsen Amsterdam ook een Werkovereenkomst opgenomen.

Dit is een overeenkomst van de verhuurder met de huurder betreffende werk door of namens verhuurder aan de woning van de huurder, of mede verband houdende met de woning van de huurder. Medewerking van de huurder is veelal noodzakelijk om de verbeteringen in de woningen en het gebouw aan te brengen. Hierbij is het uiteraard van belang om na te gaan of het niet sluiten van de werkovereenkomst verschoonbaar is en niet verwijtbaar is aan de verhuurder.

De Werkovereenkomst wordt meegewogen in de beoordeling door Burgemeester en Wethouders of de verhuurder de werkzaamheden daadwerkelijk kan uitvoeren en of voldoende is verzekerd dat de gebreken zullen worden opgeheven binnen de gestelde aanhoudingstermijn.

%1.1.Casco Woning

Eigenaren kunnen er voor kiezen om woningen als 'cascokoopwoningen' op de markt te brengen. Een cascokoopwoning is een koopwoning waarin aansluitingen voor het plaatsen van een keuken (keuken niet inbegrepen), aansluitingen voor het plaatsen van een toiletruimte en aansluitingen voor een badkamerruimte aanwezig zijn.

Daarnaast voldoet de woning aan de verdere kwaliteitseisen zoals gesteld in bijlage A artikel 3 van deze Beleidsregels. De koper neemt zelf de inbouw voor zijn/haar rekening.

Een mogelijk knelpunt doet zich voor bij het bepalen van de punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) van een cascowoning. Dit is van belang om te bepalen of een woning binnen het quotum valt of niet. Om hier duidelijkheid in te scheppen is het van belang dat de punten worden opgenomen voordat de woning casco wordt gemaakt. De punten worden geteld als toen deze nog verhuurd werd. Een aanvrager dient hier rekening mee te houden. Als een aanvraag wordt gedaan, moet vermeld worden dat het voornemen bestaat om de woning casco op te leveren. Zo kan er voor gezorgd worden dat een puntentelling opgenomen wordt, zodat er snel aan de werkzaamheden begonnen kan worden.

%1.1. Opschorting

De wetgever heeft in de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid om de aanvraag onder omstandigheden aan te houden, geschrapt. Dit betekent dat een aanvraag alleen kan worden toegekend indien binnen de beslistermijn aan alle vereisten wordt voldaan. Als een gebouw niet aan de kwaliteitseisen voldoet bij een aanvraag dan moet de aanvraag worden afgewezen. In de praktijk kan dit tot ongewenste situaties leiden. Doorgaans blijkt bij de eerste inspectie door de bouwkundig inspecteur dat het gebouw op bepaalde punten niet volledig aan alle kwaliteitsvereisten voldoet of dat er ten aanzien van bepaalde punten onduidelijkheid bestaat die nader onderzoek behoeven. Bijvoorbeeld ten aanzien van de staat van de fundering. Voorts heeft de aanvrager om voor hem moverende redenen in voorkomende gevallen een aanvraag ingediend wetende dat nog bouwkundige werkzaamheden verricht moeten worden. In de meeste gevallen zullen de werkzaamheden niet zijn afgerond binnen de beslistermijn. Dit zou betekenen dat vergunningen steeds moeten worden afgewezen indien bij de eerste inspectie blijkt dat niet aan alle bouwkundige vereisten wordt voldaan, waarna leges verschuldigd zijn én een nieuwe aanvraag moet worden ingediend, waarbij wederom het risico wordt gelopen dat niet volledig aan alle bouwkundige vereisten is voldaan. Dit is een ongewenste situatie.

Om de aanvrager tóch een termijn te gunnen, waarbinnen hij alsnog aan alle vereisten kan voldoen, is aansluiting gezocht bij artikel 4:15, tweede lid onder a van de Algemene wet bestuursrecht. Hierin is opgenomen dat de termijn voor het geven van een beschikking wordt opgeschort, indien nog nadere werkzaamheden moeten worden verricht, gedurende de termijn, waarvoor de aanvrager schriftelijk met uitstel heeft ingestemd.

Indien aanvrager instemt met het opschorten van de beslistermijn tot het moment dat de werkzaamheden zullen zijn uitgevoerd, dan zal worden gewacht met het nemen van een besluit op de aanvraag tot deze termijn is verstreken. De beslistermijn kan evenwel nimmer langer worden opgeschort dan één jaar, waarbij in slechts uitzonderlijke gevallen deze opschortingstermijn wordt verlengd met nog één jaar.

De termijn

Er wordt bij het stellen van de termijn tot opschorting beoordeeld of de noodzakelijke en voorgenomen werkzaamheden binnen die termijn kunnen worden uitgevoerd. De lengte van de termijn wordt voorgesteld door de aanvrager in zijn aanvraag door inzicht te geven in de planning van die werkzaamheden. Dit kan hij doen door bijvoorbeeld een (concept) werkplan, zoals is genoemd in de gedragscode splitsen voor particulieren, te overleggen.

De opschortingstermijn wordt gesteld op zoveel weken als benodigd is voor de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden. Hierbij wordt rekening gehouden met de benodigde vergunningen (bijvoorbeeld bouw- en monumentenvergunning), de benodigde werkzaamheden en de tijd voor het overleg met de huurders zoals is voorgeschreven in de gedragscode splitsen voor particulieren. De beoordeling over de te stellen termijn is aan Burgemeester en Wethouders en zal in elk individueel geval worden bepaald en zal mede afhangen van de specifieke omstandigheden van een vergunning-aanvraag. De opschorting wordt vastgesteld op het moment van ontvangst van de schriftelijke instemming van de aanvrager met opschorting.

Verlenging opschortingstermijn

Burgemeester en Wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de opschortingstermijn. Indien de aanvrager verwacht niet binnen de gevraagde termijn de werkzaamheden te zullen afronden, dan kan hij een schriftelijk onderbouwd verzoek doen tot verlenging van de opschortingstermijn vóór het verstrijken van de eerder gestelde termijn.

Indien er geen verzoek is ingediend door de aanvrager en er is gebleken dat de werkzaamheden niet binnen beslistermijn gereed zijn, dan nemen Burgemeester en Wethouders een beslissing. Burgemeester en Wethouders beoordelen het ingediende verzoek tot verlenging van de beslistermijn en kunnen besluiten tot verlenging van de termijn indien aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat er gegronde redenen zijn waarom de werkzaamheden niet in de aanvankelijk gestelde, eerste termijn uitgevoerd konden worden en binnen die nieuwe termijn de werkzaamheden wel kunnen worden uitgevoerd.

1. Modelaanvraagformulier en -procedure

Gebaseerd op artikel 3.5.1 van de Huisvestingsverordening stellen Burgemeester en Wethouders het formulier vast waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning moet worden ingediend en welke bijbehorende bescheiden moeten worden ingediend. Om te komen tot een zo uniform mogelijke werkwijze voor het hele werkingsgebied van het splitsingsbeleid is in Bijlage C een modelaanvraagformulier en bijbehorende aanvraagprocedure opgenomen.

Aanvraag splitsingsvergunning.

1. De aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt op een daartoe door Burgemeester en Wethouders vastgesteld formulier ingediend.
2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen, indien zij betrekking heeft op samenhangende aangrenzende gebouwen.

In de aanvraag splitsingsvergunning op te nemen gegevens.

De aanvraag bevat de volgende gegevens:

- a. de naam en het (correspondentie) adres van de aanvrager;
- b. de straat, het huisnummer, de kadastrale ligging en het jaar van het tot stand komen van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de aard en het huidige gebruik van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. de namen en de adressen van de bewoners van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. en de maximale huurprijs van de woonruimten van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Bij de aanvraag splitsingsvergunning in te dienen bescheiden.

Bij het indienen van de aanvraag om splitsingsvergunning worden ten minste de volgende bescheiden overgelegd:

- a. één of meer tekeningen waaruit blijkt:

- de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
 - de lengte- en dwarsdoorsneden;
 - alle gevelaanzichten;
 - details die verband houden met de geluidswering 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 art. 109 van Boek 5 (titel 9) 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;
- d. een bouwkundig opnamerapport en een uitvoeringsplan voor die onderdelen van het gebouw die zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzetten;
- e. een verklaring van deelname aan de Gedragscode splitsen Amsterdam. De verklaring van deelname aan de gedragscode wordt beschouwd als een gegeven zonder welke de aanvraag niet beoordeeld kan worden. Zonder dat is er onvoldoende garantie dat verhuurder zich ten opzichte van zijn huurders zorgvuldig gedraagt en daarmee dan ook de zekerheid wordt gegeven dat de splitsing en daarbij benodigde kwaliteitsverbetering aan het gebouw gerealiseerd kan worden;
- f. een verklaring van het stadsdeel dat er geen belemmeringen zijn in verband met de toestand van het gebouw.

Aanvullen aanvraag

Indien de vergunningaanvraag niet compleet is, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag alsnog aan te vullen binnen een door Burgemeester en Wethouders gestelde termijn o.g.v. artikel 4:5 lid 1 c Algemene wet bestuursrecht. Indien vervolgens de verklaring wederom niet wordt aangeleverd besluit Burgemeester en Wethouders de aanvraag niet in behandeling te nemen.

Termijn van beslissing.

Burgemeester en Wethouders beslissen op een aanvraag om vergunning binnen 8 weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen. Zij kunnen hun beslissing eenmaal met ten hoogste 6 weken verlengen.

1. Overige bepalingen

%1.1. Hardheidsclausule

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, in gevallen waarin de toepassing van deze uitvoeringsregels naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening (artikel 4.2.1 van de Huisvestingsverordening).

%1.1. Overgangsbepalingen

Aanvragen ingediend vóór de dag van de inwerkingtreding van de onderhavige beleidsregels worden behandeld volgens de Beleidsregels splitsen particuliere huurwoningen 2012, tenzij de onderhavige beleidsregels voor betrokkene gunstiger zijn.

Bijlage A

Nadere regels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2016

Artikel 1

Door ingrijpende vernieuwbouw voldoen aan nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012

Gebouwen voldoen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders door ingrijpende vernieuwbouw afdoende aan nieuwbouweisen, zoals bedoeld in artikel 3.4.2, vierde lid onder a van de huisvestingsverordening, indien het gebouw voldoet aan de paragrafen voor nieuwbouw in het Bouwbesluit 2012, met dien verstande dat in de volgende hoofdstukken, afdelingen, paragrafen of artikelen, een specifiek omschreven niveau, dat niet lager mag zijn dan het reeds verkregen niveau en dan niveau bestaande bouw, voldoende is.

In afwijking van paragraaf 2.1.1 Bouwbesluit 2012 (algemene sterkte van een bouwconstructie) dient het casco en fundering van het gebouw van kwaliteitsklasse I te zijn, dan wel anderszins is aangetoond dat binnen een termijn van 40 jaren casco en fundering geen voorziening behoeven;

- In afwijking van paragraaf 2.5.1 Bouwbesluit 2012 (trap), is, als bij behoud van de oude vloerconstructies de vereiste vrije hoogte boven een trap niet toestaat, een lagere vrije hoogte toegestaan;
- In afwijking van afdeling 3.1 Bouwbesluit 2012 (bescherming tegen geluid van buiten) geldt als binnen oude gevelmuren van de tweede architectuurorde wordt gebouwd, een maximaal binnen-niveau van 40 dB(A);
- In afwijking van paragraaf 3.11.1 Bouwbesluit 2012 (daglicht) geldt, als binnen oude gevelmuren wordt gebouwd, een lager niveau;
- In afwijking van de paragrafen 4.1.1, 4.2.1 en 4.3.1 Bouwbesluit 2012 (verblijfsgebied, verblijfsruimte, toiletruimte en badruimte) is, als bij behoud van oude gevelmuren en/of oude vloerconstructies de vereiste hoogte niet toestaat, een lagere vrije hoogte toegestaan;

- In afwijking van afdeling 4.4, artikel 4.24 Bouwbesluit 2012 (aanwezigheid toegankelijkheidssector), heeft een gebouw bij maximaal vijf bouwlagen geheel boven het straatniveau gelegen, geen gemeenschappelijke toegankelijkheidssector en dan behoeft bijvoorbeeld geen lift te worden aangebracht;
- De voorschriften uit hoofdstuk 4, paragrafen nieuwbouw van het Bouwbesluit 2012 (technische voorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid) gelden niet, als de stedenbouwkundige randvoorwaarden het voldoen aan deze voorschriften in de weg staan en geen gelijkwaardige alternatieve oplossing beschikbaar is. Dit geldt onder andere voor de buitenruimte en in mindere mate voor de buitenberging;
- Aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012 behoeft niet te worden voldaan als de monumentale waarde het niet mogelijk maakt dat een monument aan deze nieuwbouweisen voldoet. De aanvrager dient bij een splitsingaanvraag specifiek aan te geven, voor welke artikelen van het Bouwbesluit 2012, het gebouw niet aan nieuwbouweisen kan gaan voldoen.

Artikel 2

Indexnummers van bergingen, zolders of andere additionele ruimten

Zolderruimten, berg ruimten en dergelijke, welke in een splitsing worden betrokken moet het hetzelfde indexnummer hebben als de woning, waartoe de bijbehorende ruimte behoort. Deze eis wordt gesteld om te voorkomen dat de geschiktheid van de woning zou kunnen worden verminderd door afzonderlijke vervreemding van de zolder ruimte of andere ruimte.

Ook anderszins mag het gebruik van de zolder- of berg ruimte ten behoeve van de bijbehorende woning niet in de akte van splitsing (of een aanvullende akte) worden ingeperkt. Slechts in uitzonderlijke gevallen, ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, kan van het hiervoor bedoelde voorschrift van hetzelfde indexnummer worden afgeweken.

Artikel 3

Kwaliteitseisen aan de toestand van het gebouw.

1.Omschrijving vereiste (minimale) kwaliteitsniveau

Het minimale kwaliteitsniveau waaraan vooroorlogse woningen en woongebouwen moeten voldoen, komt overeen met hetgeen is bepaald in het Bouwbesluit bestaande bouw 2012. Op enkele onderdelen zijn kwaliteitseisen overeengekomen, die boven het niveau Bouwbesluit bestaande bouw 2012 uitgaan. Dit zijn de volgende onderdelen:

a)Asbesthoudende materialen

Algemeen

- De aanvrager van de splitsingsvergunning ontwikkelt een voorstel voor asbestsanering of laat dit ontwikkelen.
- Gevaaropleverende asbesthoudende materialen in de woning of het complex worden verwijderd.
- Hechtgebonden asbesthoudende materialen die niet beschadigd zijn of zijn opgenomen in het casco (bijvoorbeeld ingemetseld of in de constructie opgenomen zoals geschilderde sandwichpanelen in de borstwering) en geen gebrek opleveren, hoeven niet worden verwijderd.
- Via het asbestinventarisatierapport worden (potentiële) kopers en de VVE op de hoogte gesteld van eventuele aanwezigheid van asbest in de woning.

Complex

- Voor het complex wordt voor splitsing een asbestinventarisatierapport opgesteld door een erkend gecertificeerd asbestinventarisatiebureau op basis van een visuele inspectie.
- Onveilige asbesthoudende materialen inclusief beschadigde hechtgebonden asbesthoudende materialen op kwetsbare (voor bewoner bereikbare) plaatsen worden verwijderd, behalve omkerde leidingen voor ventilatie, rookgasafvoer of riolering mits het asbest in hechtgebonden staat is.

Woning

- Voor iedere te splitsen woning wordt een asbestinventarisatierapport opgesteld door een erkend gecertificeerd asbestinventarisatiebureau op basis van een visuele inspectie, het zogenaamde type A onderzoek.
 - Onveilige asbesthoudende materialen inclusief beschadigde hechtgebonden asbesthoudende materialen op kwetsbare (voor bewoner bereikbare) plaatsen worden verwijderd, behalve omkerde leidingen voor ventilatie, rookgasafvoer of riolering.
- ##### a)Elektriciteitsvoorziening

De aanwezige voorziening voor elektriciteit dient veilig in gebruik te zijn. De elektrische installatie dient middels een keuringsrapport te zijn goedgekeurd door een erkend installatiebedrijf, dat is aangesloten bij een vakorganisatie. In het keuringsrapport dient te staan dat de installatie voldoet aan de eisen van NEN 1010. De adressen die zijn gekeurd, moeten duidelijk staan vermeld met de huisnummers en keuringsdatum. Het keuringsrapport moet gewaarmerkt en ondertekend zijn.

a) Gasvoorziening

De aanwezige voorziening voor gas dient veilig in gebruik te zijn. De installatie dient middels een keuringsrapport te zijn goedgekeurd door een erkend installatiebedrijf, dat is aangesloten bij een vakorganisatie. In het keuringsrapport dient te staan dat de installatie voldoet aan de eisen van NEN 1078. De adressen die zijn gekeurd, moeten duidelijk staan vermeld met de huisnummers en keuringsdatum. Het keuringsrapport moet gewaarmerkt en ondertekend zijn.

a) Fundering

Voor de fundering is kwaliteitsklasse II vereist (aannemelijk dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft).

a) Loden waterleidingen

Loden waterleidingen in de woning worden buiten gebruik gesteld.

a) Bescherming tegen muizen en ratten

Een bestaand bouwwerk is zodanig dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan.

a) Sterkte bij brand

Bouwbesluit 2012 paragraaf 2.2.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de hoofdconstructie onder de 13 meter boven meetniveau ook 60 minuten moet zijn.

1. Onderhoud versus vernieuwen

Per beoordelingsaspect kent het Bouwbesluit 2012 een paragraaf met voorschriften voor nieuwbouw en een paragraaf bestaande bouw. Wanneer aan een bestaande woning vervangingswerkzaamheden (in de zin van integrale vervanging) moeten worden uitgevoerd om aan de kwaliteitseisen te voldoen, is sprake van het 'gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk'. Er wordt dan in termen van het bouwbesluit gebouwd, echter dient men meestal slechts te voldoen aan het reeds verkregen niveau. In het Bouwbesluit 2012, staat dit minimale niveau per afdeling gespecificeerd. Indien er sprake is van onderhoud of het wegwerken van achterstallig onderhoud dient te in enkele gevallen te worden voldaan aan de overeengekomen kwaliteitseisen die boven het Bouwbesluit bestaande bouw 2012 uitgaan. Hierbij wordt ten aanzien van de geluidswering tussen ruimten nog het volgende opgemerkt. Wat betreft de geluidswering tussen ruimten geldt namelijk dat het reeds verkregen niveau niet mag zijn onderschreden. Het Bouwbesluit kent alleen voorschriften voor nieuwbouw en die staan in de afdelingen 3.4.

Indien in een te splitsen woning een nieuw plafond wordt aangebracht (bijvoorbeeld uit het oogpunt van brandveiligheid) mag het karakteristieke luchtdruk-geluidniveauverschil niet kleiner zijn dan 47 dB en het gewogen contact-geluidniveau niet groter dan 59 dB.

1. Aanvullende eisen

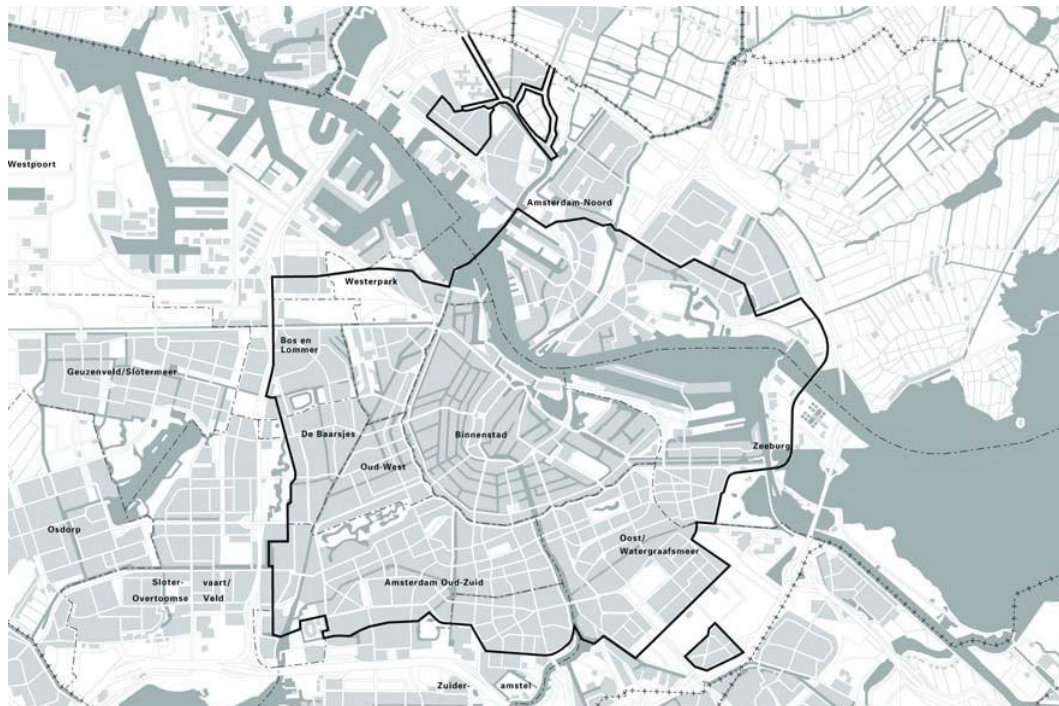
Burgemeester en Wethouders kunnen aanvullende eisen stellen, op de in het eerste en tweede lid genoemde eisen, indien de aanvraag betrekking heeft op een gebouw in de categorie 'complexgewijze aanpak'.

Bijlage B

Werkingsgebied splitsingsbeleid gemeente Amsterdam

Het splitsingsbeleid is van toepassing in het omliggende gedeelte van de stad.

Het gaat om het gebied dat is vastgesteld bij Koninklijk Besluit op 8 augustus 1977, nummer 19 (Gemeentebblad 1977, afdeling 3, volgnummer 145).



Bijlage C



1. Is het gebouw tot stand gekomen na 1 januari 1940?

- Nee > ga naar vraag 2
- Ja, U hebt geen vergunning nodig

2. Is zowel de huidige functie als de nieuwe functie van het gebouw bedrijfsruimte?

- Nee > ga naar vraag 3
- Ja, U hebt geen vergunning nodig

Als woningen in het gebouw een huurprijs hebben hoger dan de huurtoeslag, dan moet u wel een vergunning aanvragen, maar gaat uw aanvraag niet ten laste van de quota dat door het stadsdeel is vastgesteld.

3. Is de huurprijs van één of meer woningen lager dan of gelijk aan de huurtoeslaggrens?

- | | |
|--|---|
| <p>3a</p> <ul style="list-style-type: none"> •Nee •Ja, | <ul style="list-style-type: none"> •Ja, Wilt u de woning casco aanbieden zoals in de Uitvoeringsregels omschreven is? •Nee |
|--|---|

4. Gegevens van de aanvrager:

<i>De eigenaar van het gebouw vraagt de vergunning aan. Vult u bij 4b alleen de naam van de gemachtigde in. Bij vraag 9 dient de gemachtigde nadere gegevens te verstrekken.</i>	4a	Naam en voorletters:	m/v
	4b	Gemachtigde:	
	4c	Correspondentieadres*:	
	4d	Postcode en plaats:	
	4e	Telefoon overdag:	
	4f	Faxnummer:	
	4g	Email adres:	

** Factuur t.b.v. de leges worden aan het correspondentieadres gezonden. De hoogte van de leges kunnen worden opgevraagd bij het stadsdeel.*

5. Verzoekt vergunning tot het splitsen van:

<i>Meerdere panden op één aanvraag is alleen mogelijk bij een grenzende gebouwen. Bij 5f dient u het aantal appartementen en bedrijfsruimten in de nieuwe situatie aan te geven.</i>	5a	Het gebouw / de gebouwen / gebouwgedeelten *			
	5b	Straat en huisnummer:		Bouwjaar:	
	5d	Postcode en plaats:			
	5e	Kadastrummer(s):			
	5f	Eigendomssituatie:	•Eigen grond	•Erfpacht	•Huur
	5f	In: (aantal)	Appartementen, waarvan (aantal)	lager of gelijk aan de huurtoeslag;	
		In: (aantal)	Bedrijfsruimte(n)		

** Doorhalen wat niet van toepassing is.*

6. Subsidies:

<i>Indien in de afgelopen 10 jaar subsidie particuliere woningverbetering is verstrekt zal een deel daarvan worden teruggevoerd zodra de splitsingsvergunning is verleend.</i>	6a	Hebt u de afgelopen 10 jaar subsidie ontvangen voor particuliere woningverbetering?	
		•Nee	•Ja,

In welk jaar is de subsidie verleend:

Eigenaar van het gebouw op dat moment:

7. Huidige situatie:

Als er in de huidige situatie sprake is van verhuur dan dient u bij 7b de gegevens te vermelden van de huidige huurders. Bij meer dan zes woningen dient u de gegevens apart bij te voegen.

7a Is het pand (of appartementen in het pand) op dit moment verhuurd?

•Ja, vul bij 7b de gegevens in

•Nee > ga naar vraag 8

7b Huidige situatie verhuur:

I	Naam huurder:	m / v	Huisnr:	Etage:
	Telefoonnr:	Huurprijs:	Huurpunten:	
II	Naam huurder:	m / v	Huisnr:	Etage:
	Telefoonnr:	Huurprijs:	Huurpunten:	
III	Naam huurder:	m / v	Huisnr:	Etage:
	Telefoonnr:	Huurprijs:	Huurpunten:	
IV	Naam huurder:	m / v	Huisnr:	Etage:
	Telefoonnr:	Huurprijs:	Huurpunten:	
V	Naam huurder:	m / v	Huisnr:	Etage:
	Telefoonnr:	Huurprijs:	Huurpunten:	
VI	Naam huurder:	m / v	Huisnr:	Etage:
	Telefoonnr:	Huurprijs:	Huurpunten:	

8. Andere vergunningen:

8a Hebt u een bouwvergunning?

•Nee •Ja,

Onder welk nummer is deze verleend:

8b Hebt u andere vergunningen aangevraagd?

•Nee •Ja,

soort vergunning:

Aanvraagnr. (indien bekend):

soort vergunning:

Aanvraagnr. (indien bekend):

9. Machtiging:

9a Laat u de aanvraag voor een splitsingsvergunning door een gemachtigde persoon verzorgen?

•Nee •Ja, vul dan hier de gegevens van die persoon in:

Naam en voorletters: m / v

Correspondentieadres:

Postcode en plaats:

Telefoon overdag:

Faxnummer:

Email adres:

Bent u (als gemachtigde):

•Notaris

•Beheerder

•Anders (functie):

•Toekomstig eigenaar

•Makelaar

10. Ondertekening:

Datum:
Aanvrager / Eigenaar

Datum:
Gemachtigde

Toelichting bij de aanvraag splitsingsvergunning

Let op:

Per stadsdeel kunnen quota en specifieke gebieden zijn vastgesteld voor één of meerdere categorieën d.m.v. een verdeelbesluit. U kunt zelf controleren of het gebouw is gelegen binnen een gebied waarop quota en verdeelbesluiten van toepassing zijn. De verdeelbesluiten zijn te vinden op <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/woonruimte-verhuren/splitsen/>

De categorieën in het verdeelbesluit zijn:

- samenvoegen,
- complexgewijze of buurtgerichte aanpak of onderdeel van een stedelijk vernieuwingsplan,
- gebieden waar splitsen gewenst is en
- een zogenaamde restcategorie.

Gebouwen (van voor 1940) die buiten het door het stadsdeel aangewezen gebied liggen of gebouwen waarbij de huur van alle woningen hoger is dan de huurtoeslag (*vraag 4 is met ja beantwoord*) dienen wel een vergunning aan te vragen, maar het verdeelbesluit is niet van toepassing.

Gebruikte termen

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 woningwaarderingssysteem behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte. Meer informatie over het Woningwaarderingssysteem kunt u vinden op www.rijksoverheid.nl.

Huurtoeslaggrens:

Het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag. Meer informatie over de huurtoeslaggrens kunt u vinden op www.rijksoverheid.nl.

Checklist splitsingsvergunning

Bij de aanvraag van een splitsingsvergunning dient u de volgende stukken in te leveren, in drievoud:

1. Een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier.
2. Als u niet de eigenaar bent van het pand: een verklaring waarin de eigenaar u machtiging geeft om het pand te splitsen.
3. Eén of meer tekeningen (schaal 1:100) waaruit blijkt:

de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;

de lengte- en dwarsdoorsneden;

alle gevelaanzichten;

details die verband houden met de geluidswering en de brandveiligheid.

1. Een situatieschets, schaal 1 : 1000.
Uit de schets moet duidelijk blijken hoe het pand ligt ten opzichte van andere panden en hoe de omgeving er uitziet. Het huisnummer en de kadastrale aanduiding van het pand met toelichting moet op de situatieschets staan.
De situatietekening dient gebaseerd te zijn op door of namens B&W aangegeven kaartmateriaal.
2. Een splitsingsplan, schaal 1 : 100.
Een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in art. 109 van Boek 5 (titel 9) van het Nieuw Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende de splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en de met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1:100, met indexnummers.
In de splitsingstekening moet de indeling staan en de eigendomswijzigingen die door de splitsing ontstaan.
3. Een bouwkundig opnamerapport gebaseerd op de checklist kwaliteitseisen, zoals opgenomen in de bijlage van de Uitvoeringsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2010 en een uitvoeringsplan voor die onderdelen van het gebouw die zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzetten.
4. Een verklaring van deelname aan de Gedragscode splitsen Amsterdam. Deelname aan de Gedragscode is in 2008 op vrijwillige basis. Vanaf 1 april 2009 is deelname aan de Gedragscode verplicht en wordt zonder verklaring van deelname de aanvraag voor een splitsingsvergunning niet in behandeling genomen.
5. Een puntentelling van de huidige situatie, per woning, conform het door het ministerie van VROM beschikbaar gestelde formulier. Het formulier en nadere informatie is te vinden op de internetsite www.huurcommissie.nl
6. Als er sprake is van leegstaande woningen: Een uittreksel van het Bevolkingsregister waaruit blijkt dat de woning leeg staat.

7. Een funderingsrapport: Informatie over de fundering van de panden waarop de aanvraag betrekking heeft waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat deze binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft (funderingscode 2). Indien de fundering vernieuwd moet worden dient u bij de aanvraag om splitsingsvergunning een bouwvergunning in te dienen voor deze werkzaamheden. Bij indiening mag voornoemd funderingsrapport maximaal 6 maanden oud zijn. . Na indiening blijft het rapport maximaal twee jaar geldig.
8. Een keuringsrapport van een erkend installatiebedrijf: Dit keuringsrapport mag later ingeleverd worden indien er nog verbouwd moet worden, het rapport moet echter ingeleverd zijn, voordat de eindinspectie plaats vindt. Hieruit moet blijken dat de elektrische installatie (NEN 1010) en gasinstallatie (NEN 1078) voldoen aan de eisen gesteld in de artikelen voor bestaande bouw van het Bouwbesluit. Een rapport van een waarborginstallateur dient te zijn voorzien van een waarborgregistratienummer.
9. Een asbestinventarisatierapport type A (op basis van een visuele inspectie), opgesteld door een erkend gecertificeerd asbest -inventarisatiebureau.
10. Als sprake is van het samenvoegen van woningen: een samenvoegingsvergunning in het kader van de huisvestingverordening.
11. Per stadsdeel en per categorie kunnen aanvullende gegevens worden gevraagd.

BIJLAGE D Checklist kwaliteitseisen

Bouwbesluit 2012		artikel 3, <i>Kwaliteitseisen aan de toestand van het gebouw.</i>	artikel 3, <i>vernieuwen</i>
Tenzij niet aangegeven geldt minimaal:		niveau bestaande bouw, waarbij het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden	het verbouwniveau omschreven in het Bouwbesluit 2012
2	Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van veiligheid		
2.1	algemene sterkte van de bouwconstructie	voor de fundering is kwaliteitsklasse II vereist (aannemelijk dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft).	
2.2	sterke bij brand	brandwerendheid constructie minimaal 60 minuten, bij vloer boven de 7 meter	
2.3	afscheiding vloer, trap en hellingbaan	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.4	overbrugging van hoogteverschillen	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.5	trap	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.6	Hellingbaan	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.7	beweegbare constructie-onderdelen	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.8	beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.9	beperking van het ontwikkelen van brand en rook	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.10	beperking van uitbreiding van brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.11	verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.12	vluchtroutes	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.13	hulpverlening bij brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.14	hoge en ondergrondse gebouwen	niet van toepassing	niet van toepassing
2.15	inbraakwerendheid	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.16	veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied	niet van toepassing	niet van toepassing
2.17	aanvullende regels tunnelveiligheid	niet van toepassing	niet van toepassing
3	Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van gezondheid		
3.1	bescherming tegen geluid van buiten	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.2	bescherming tegen geluid van installaties	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.3	beperking van galm	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.4	geluidwering tussen ruimten	geen aanvullende eisen	bij vervanging plafond: luchtgeluid niet kleiner dan 47 dB en contactgeluid niet groter dan 59 dB
3.5	wering van vocht	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.6	luchtverversing	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.7	spuivoorziening	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.8	toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.9	beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.10	bescherming tegen ratten en muizen	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.11	daglicht	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
4	Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid		
4.1	verblijfsgebied en verblijfsruimte	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
4.2	toiletteruimte	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen

4.3	badruimte	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
4.4	bereikbaarheid en toegankelijkheid	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
4.5	buitenberging	niet van toepassing	niet van toepassing
4.6	buitenruimte	niet van toepassing	niet van toepassing
4.7	opstelplaatsen	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
5	Technische Bouwvoorschriften uit oogpunt van energiezuinigheid en milieu		
5.1	energiezuinigheid	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
5.2	milieu	niet van toepassing	niet van toepassing
6	Voorschriften inzake installaties		
6.1	verlichting	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.2	voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	de installatie dient te zijn goedgekeurd door een erkend installateur	
6.3	watervoorziening	loden waterleidingen in de woning worden buiten gebruik gesteld.	
6.4	afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater,	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.5	tijdig vaststellen van brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.6	vluchten bij brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.7	bestrijden van brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.8	bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.9	aanvullende regels tunnelveiligheid	niet van toepassing	niet van toepassing
6.10	bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten	niet van toepassing	niet van toepassing
6.11	tegengaan van veel voorkomende criminaliteit	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.12	veilig onderhoud gebouwen	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
7	Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen		
7.1	voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
7.2	veilig vluchten bij brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
7.3	overige bepalingen veilig en gezond gebruik	asbestinventarisatierapport laten maken en niet-hechtgebonden asbest laten verwijderen	
8	Bouw- en sloopwerkzaamheden		
8.1	het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
8.2	afvalscheiding	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen

Bijlage E Funderingsrapport

Voor het aannemelijk maken dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (kwaliteitsklasse II), dient een funderingsrapport (ook vaak genoemd een funderingsonderzoek) te worden opgesteld. Een funderingsrapport is niet nodig als middels archiefgegevens is aangetoond dat het pand volledig funderingsherstel heeft ondergaan.

In het kader van splitsen wordt nadrukkelijk gesteld dat het aannemelijk maken dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (kwaliteitsklasse II) een situationele afweging is, die alleen gemaakt kan worden door een deskundige op het gebied van grondmechanica en constructies, bekend met de situatie in Amsterdam. Indien aannemelijk is gemaakt dat de fundering gedurende 25 jaar geen voorzieningen behoeft (kwaliteitsklasse II), dient aangegeven te worden dat dit alleen geldt bij gelijkblijvende omstandigheden (dus geen interne verbouwingen of verlaging grondwaterpeil).

Voor het opstellen van een funderingsrapport mag gebruik gemaakt worden van de "SBRURNET Richtlijn onderzoek en beoordeling van houten paalfunderingen onder gebouwen" (ook genoemd Richtlijn F30). Aanvullend hierop staat deze bijlage informatie over benodigde onderzoeken specifiek voor Amsterdam, criteria voor het wel of niet hoeven uitvoeren van een funderingsinspectie, hetgeen consequenties heeft voor de beoordelingsmethode (keuze tussen methode 1 of 2).

Archiefonderzoek

Een archiefonderzoek dient altijd plaats te vinden. Panden gebouwd voor 1940 zijn grofweg te verdelen in drie bouwperiodes, met de verschillende typen funderingen en beschikbaarheid van archiefgegevens.

Periode	Type fundering	Archiefgegevens
voor ± 1880	Verschillende oudere types van houten paalfunderingen	Oprichtingsgegevens niet altijd aanwezig of summier, b.v. geen palenplan
19 ^e -eeuwse-ring	Houten paalfundering (Amsterdamse met kespen of Rotterdamse fundering)	Oprichtings- en verbouwinggegevens aanwezig. Soms geschoond waardoor b.v. heistaten en verslagen van de inspecteur ontbreken
20-40 gordel	Overgang naar houten palen (soms met opzetters) met betonbalken / -sloven	

Bij het inventariseren van archiefgegevens is het van belang tot welke architectuureenheid – de gemeente beschikt over architectuurkaarten van de 19-eeuwse-ring en van de 20-40 gordel - en tot welke bouweenheid (gelijktijdig gebouwd, in één vergunning) een pand behoort.

Als archiefgegevens niet aanwezig, summier of onvolledig zijn (bijvoorbeeld geen funderingsgegevens), kan gebruik gemaakt worden van gegevens van belendende panden, mits ze deel uitmaken van dezelfde architectonische eenheid.

Visuele inspectie pand

Het doel van de visuele inspectie is het vastleggen hoe de fundering en het casco van een pand zich sinds de oprichting (bouw) heeft gedragen. De fundering is namelijk over een hele lange periode belast, wat zou kunnen worden gezien als een zeer langdurige proefbelasting. Naast het vastleggen van gebreken in het casco, die mogelijk kunnen worden teruggeleid naar het functioneren van de fundering, heeft een visuele inspectie ook het doel te controleren of er verschillen zijn met het archiefonderzoek (consequenties van verbouwingen, al of niet met een vergunning). Een inspectie dient ook binnen plaats te vinden, bij voorkeur zowel op de begane grondverdieping en als op één van de bovenverdiepingen. Het moeilijk toegang verkrijgen tot woningen is geen excuus om van een binnenopname en of een opname aan de achterzijde af te zien.

Scheefstandsmetingen

De lintvoegwaterpassing (normaliter alleen aan de voorzijde) dient uitgevoerd te worden, inclusief bij de belendende panden (minimaal twee panden aan elke zijde). De vloerwaterpassing bij voorkeur niet op de begane grond uitvoeren, omdat deze soms niet origineel of uitgevlakt is. De waterpassingen geven een beeld van de scheefstand van een pand, waarbij bij de vloerwaterpassing wel kritisch gekeken moet worden naar lokale verzakkingen als gevolg van doorbuiging van houten balken, bijvoorbeeld bij trapgaten. In dat geval meten bij de opleggingen. Bij de beoordeling van de lintvoegwaterpassing moeten ook de metingen van de belendende panden worden meegenomen, waarbij wel van belang is of deze van dezelfde of een andere bouweenheid deel uitmaken. Verder zou er sprake kunnen zijn van scharnierwerking, dat kan ontstaan als een pand is ingebalkt in een eerder gebouwd pand.

Hoogtemetingen (absolute zakking en actuele zakkingsnelheid)

De absolute zakking van een pand kan worden berekend middels het verschil van het huidige (gemeten) vloerpeil van de begane grond en het vloerpeil aangeven op de oprichtingstekening. Hierbij dient de begane grondvloer nog wel origineel te zijn en rekening te worden gehouden dat het aangegeven vloerpeil op de oprichtingstekening niet altijd betrouwbaar is. In de ophooggebieden lag het vloerpeil meestal tussen AP + 0,80 en 0,90 meter.

De actuele zakkingsnelheid van een pand kan worden bepaald middels meetbouten aangebracht in (meestal) de voorgevel nabij de bouwmuren of van meetbouten aangebracht in belendende panden, mits deze panden deel uitmaken van dezelfde bouweenheid. Om een betrouwbaar beeld te verkrijgen van de zakkingsnelheid (in mm per jaar) dienen meetbouten minimaal gedurende een periode 2 jaar te zijn gemeten, waarbij de laatste meting niet ouder mag zijn dan 1 jaar. Op de website "op de kaart" van de gemeente Amsterdam zijn de meest recente meetgegevens van de aanwezige meetbouten te raadplegen (<http://www.opdekaart.amsterdam.nl/dbi/meetbouten>).

Daarnaast is ook de verschilzakkingsnelheid tussen de linker twee bouwmuren van een pand essentieel. Deze kan ook worden bepaald middels interpolatie van meetbouten in belendende panden, in combinatie met de lintvoegwaterpassing, mits ze deel uitmaken van dezelfde bouweenheid. Juist een verschil in zettingssnelheid binnen een pand, is meestal de oorzaak van schade en zal vaak tot schade gaan leiden in de nabije toekomst.

Omgevingsfactoren

Bij de stadsuitbreiding buiten de grachtengordel werden de meeste polders opgehoogd meestal met zand tot gemiddeld 0,70 meter boven het AP, waarbij uiteindelijk de grondwaterstand werd verhoogd van polderpeil naar het stadspeil AP – 0,40 meter. De gemeente beschikt over Ophoogkaarten waarin de jaren van ophoging staan. Als gevolg van de ophoging ondervinden de funderingen negatieve kleef. De grootte van de negatieve kleef (belasting) is afhankelijk van de dikte van het ophoogpakket, de dikte van het daaronder liggende (originele) het klei- en veenpakket, de tijd tussen de ophoging en aanleg van de panden, evenals het tijdstip dat de grondwaterstand werd verhoogd naar het stadspeil. Een aantal polders is niet opgehoogd, zoals de Watergraafsmeer, waar een lagere grondwaterstand heerst, evenals in gebieden met onderbemalingen (zie hiervoor de Polderkaart).

Het verschil in ophoging tussen de straat- en tuinzijde, evenals de mate van aanvullingen later van de straat, kunnen oorzaken zijn dat de meeste panden naar voren hellen. Panden gebouwd op een dijk, kunnen juist naar achteren gaan hellen. Bij vooroorlogse panden werd de inheidiepte empirisch bepaald middels het slaan van proefpalen. Het gevolg hiervan is – mede omdat het fenomeen negatieve kleef niet voldoende bekend was – dat panden van voor 1940 zullen blijven zakken.

Grondwaterstandmetingen

Middels <https://maps.waternet.nl/kaarten/peilbuizen.html> kunnen grondwaterstanden worden opgevraagd, vaak beschikbaar over een langere periode. Om een inschatting te maken van de droogstand van het funderingshout van het te onderzoeken pand, dienen de gemeten grondwaterstanden in het freatisch vlak, te worden geïnterpoleerd tussen de peilfilters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met waterscheidingen, bijvoorbeeld bij een onderbemalingsgebied.

Funderingsinspectie

In de SBRCURNET Richtlijn staat aangegeven dat het aantal inspectieputten en de plaats ervan – meestal bij het meest gezakte punt - wordt bepaald op basis van de onderzoeken (die hierboven beschreven zijn). Bovendien stelt deze Richtlijn dat op basis van locatie-specifieke kenmerken besloten kan worden geen inspectieputten te graven. Om hier invulling aan te geven, wordt gesteld dat het wel of niet behoeven uitvoeren van een funderingsinspectie afhankelijk is van de volgende bepaalde criteria:

- aanwezigheid en bruikbaarheid van archiefgegevens;
- aanwezigheid van bruikbare meetboutgegevens;
- rotatie meer of minder dan 1/150 tot 1/100;
- wel of niet achteroverhellen, tenzij bijvoorbeeld gebouwd op een dijk;
- zakkingsnelheid van meer of minder dan 1,5 tot 2 mm per jaar, afhankelijk van het funderingstype, paalbelasting en ouderdom ophoogpakket;
- grondwaterstandmetingen die wel of geen aantasting van het funderingshout vermoeden;
- scheurvorming wel of niet van matig tot ernstig van aard is of van recente datum.

Deze criteria zijn verwerkt in een stroomschema (aan het einde van deze bijlage), waarbij ook rekening is gehouden met het type fundering en dus ook ouderdom van pand. Het stroomschema is richtinggevend is voor zowel voor de onderzoeker (deskundige) als voor de beoordelaar namens het bevoegd gezag (inspecteur en constructeur). Het blijft een situationele afweging om geen of juist wel funderingsinspectie uit te voeren. Bijvoorbeeld kan het zo zijn dat er geen meetbouten aanwezig zijn, maar middels tekeningen en hoogtematen wordt aangetoond dat een pand nauwelijks zakt.

Ook mag gebruik worden gemaakt van een rapport van een funderingsinspectie van een belendend pand deel uitmakend van dezelfde bouweenheid, waarbij middels metingen aangetoond wordt, dat de fundering van het nu te onderzoeken pand niet slechter van kwaliteit zal zijn. Bij dat rapport moet de ouderdom ervan worden meegewogen.

Beoordelingsmethodes

In de genoemde SBRCURNET Richtlijn worden voor het draagvermogen van de fundering twee beoordelingsmethodes genoemd:

- methode 1: beschouwing op basis van bewezen sterkte;
- methode 2: beschouwing op basis van berekening van de geotechnische draagkracht.

Methode 1. Deze methode sluit aan bij de gelijkwaardigheidsbepaling zoals in hoofdstuk 1 van het Bouwbesluit, waarbij middels archiefonderzoek, metingen en een opname de fundering van een pand wordt beoordeeld. Deze methode past ook in de "Observatiemethode" die wordt beschreven in de in ontwikkeling zijnde norm NEN 8707: Beoordeling van de constructieve veiligheid van bestaande geotechnische constructies. Als volgens het stroomschema in deze bijlage een funderingsinspectie niet noodzakelijk is, betekent dit dat methode 1 mag worden toegepast. Als toch een funderingsinspectie wordt uitgevoerd, dient dit alleen om een beeld te verkrijgen van de kwaliteit van de fundering (gebreken en houtaantasting).

Methode 2. De bestaande fundering wordt geotechnisch getoetst, volgens aangewezen normen uit het Bouwbesluit, rekening houdend met een restlevensduur van 25 jaar. Hiervoor is een funderingsinspectie noodzakelijk, tenzij uit archiefgegevens voldoende bruikbare informatie kan worden gehaald. Uit het stroomschema blijkt dat hoe ouder een pand, waarbij van panden van voor 1880 meestal geen bruikbare archiefgegevens beschikbaar zijn, hoe vaker een funderingsinspectie noodzakelijk is. Bovendien maken oudere panden – van voor de stadsuitbreiding vanaf de 19^e eeuw – in het algemeen geen onderdeel uit van een grotere bouweenheid, waardoor niet teruggerepen kan worden op die gegevens en bovendien meetboutgegevens minder bruikbaar zijn. Om die reden zal voor die panden methode 2 worden toegepast.

