

Tweede verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en wijziging van bij de huisvestingsverordening behorende beleidsregels 1, 3, 5 en 8 en het vaststellen van beleidsregel 6, gemeente Amsterdam

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 21 november 2017 hebben besloten:

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 te wijzigen op het onderdeel woonruimteverdeling. De voorgestelde wijzigingen zijn verwoord in de Woonagenda 2025, die op 19 juli 2017 door gemeenteraad is vastgesteld. In samenhang met wijzigingen in de huisvestingsverordening worden vijf relevante beleidsregels aangepast (Beleidsregel 1. Huishouden, 3. Beoordeling Woonruimte, 5. Urgenties, 6. Categorieën Woonruimte en 8. Peildatum). Deze beleidsregels zijn wegens nauwe samenhang met de verordening ook ter inspraak gebracht. Na vaststelling door het college worden de betreffende beleidsregels meegestuurd met de definitieve voordracht aan de gemeenteraad.

1. Te wijzigen beleidsregel 1 Huishouden, 3 Beoordeling woonruimte, 5 Urgenties en 8 Peildatum en gelijktijdig met de wijzigingsverordening in werking laten treden:

- 1.1. Beleidsregel 1, verduidelijking definitie van huishouden, aanpassen op regelgeving van het rijk (passend toewijzen) ten aanzien van ongeboren kinderen
- 1.2. Beleidsregel 3, wijziging van het artikelnummer in de huisvestingsverordening
- 1.3. Beleidsregel 5, Urgentiemogelijkheid voor inwonende gezinnen met schoolgaande Kinderen.
- 1.4. Beleidsregel 8, toegevoegd wordt een toets op maximum percentage van 15% te huisvesten SV-urgents.

2. Beleidsregel 6 Categorieën woonruimte vast te stellen en gelijktijdig met de wijzigingsverordening in werking te laten treden:

- 2.1. Geven van voorrang aan woningzoekenden met medische problemen en daarop gebaseerde WMO beschikking voor een verhuiskostenvergoeding.
- 2.2. aanwijzen gemengde complexen en bijzondere volgordebepaling.

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. Eén 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). Met huishouden wordt gelijk gesteld, meer dan twee volwassen personen met of zonder kinderen, mits deze een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Het gaat daarbij om personen die uit idealisme of levensovertuiging een bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aangaan. Het gaat hierbij niet om studenten, collega's of vrienden die voor een korte of langere tijd een woning delen en in dat kader gezamenlijke activiteiten ondernemen. Ook inwoonsituaties vallen hier niet onder.

a. Personen

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

b. 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. Kinderen die tijdelijk het ouderlijk huis hebben verlaten als gevolg van bijvoorbeeld verpleging of detentie worden tot het huishouden gerekend.

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 dat kind tot een ander (voorgenomen) huishouden behoort (bijvoorbeeld als partner/aanvrager van een huisvestingsvergunning, e.d.);
- c. 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 hospitaoverhuur.

Medehuuderschap in relatie tot overlijden van de huurder en de huisvestingsvergunning

De gehuwde partner of de geregistreerde partner is van rechtswege medehuurder 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 medehuurder is, een beroep doen op medehuurderschap. 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 2.4.7 van de huisvestingsverordening)

3. Beleidsregel beoordeling woonruimte

Relatie met:

Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Artikel 1 onder ee

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 onder jjj

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

1. 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.

5. Beleidsregels urgenties

Inleiding

- I. Beleidsregels

1. *Bevoegdheid en uitvoering*
 2. *Aanvraagprocedure en beoordeling*
 3. *Weigeringsgronden algemeen*
 4. *Schulden*
 5. *Urgentiecategorie huiselijk geweld / Blijf-groep*
 6. *Urgentiecategorie mantelzorg*
 7. *Urgentiecategorie vergunninghouders*
 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)*
- II. Voorrang lokale doelgroepen zonder urgentie
16. *Overlastgevende multi probleemgezinnen*
 17. *Laatste Kans-beleid*
 18. *Treiteraangepak*
 19. *Uitstapprogramma Prostitutie*
 20. *Slachtoffers van mensenhandel*
 21. *Rolstoelgebruikers*
 22. *Huisvesting na revalidatie*
 23. *Ateliers en atelierwoningen via de 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 een besluit op urgentieaanvragen wordt uitgevoerd door de RVE 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 en beantwoorden van vragen;
- d. de Stadsloketten zijn aangewezen als loket voor het 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 rve Wonen, afdeling Woonruimteverdeling & Toewijzing.

4. zoeken van een woning door de aanvrager (bij sociaalmedische- of SV-urgentie), of het aanbieden ervan via directe bemiddeling door de rve Wonen (overige urgenties), afdeling Woonruimteverdeling & Toewijzing.
 5. beëindiging of intrekking van de urgentie; door de RVE Wonen, afdeling Woonruimteverdeling & Toewijzing.
- b. 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 jaarpogave 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,
 10. 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 RVE 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 die 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 urgentie categorieën (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 vreemdelingenstatus

- 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 bezoeksregeling 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. Voor alleenstaanden wordt een inwoonadres ook als een voorliggende voorziening aangemerkt.

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

Daarmee wordt bedoeld:

- 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;

Daarmee wordt bedoeld 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

Daarvan is sprake 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

Daarbij 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

Daarbij 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;
- uitzondering wordt gemaakt voor aanvragers met één of meer schoolgaande kinderen, deze aanvragers kunnen tot maximaal een half jaar na uitschrijving uit het BPR van Amsterdam alsnog urgentie krijgen, indien ze tijdelijk elders wonen wegens relatiebreuk of echtscheiding en voldoen aan de overige criteria.

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:

De aanvrager aantoont te beschikken over een:

- bewijs van toelating en een overeenkomst met een door de gemeente Amsterdam erkend bureau voor schuldhulpverlening;
- 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;
- f. de mantelzorggever en mantelzorgontvanger wonen op minimaal 5 kilometer afstand van elkaar;
- g. 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;
- h. 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;
- i. 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.

Vergunninghouders oftewel statushouders aan wie op grond van de voorgaande urgentiegrond een woning is toegewezen met een tijdelijk huurcontract dat binnen 3 maanden zal aflopen, kunnen opnieuw in aanmerking komen voor urgentie als:

- a. het tijdelijk contract afloopt zonder dat sprake is van voortijdige contractbeëindiging wegens verwijtbaar handelen van de aanvrager van urgentie of lid van diens huishouden; en
- b. de aanvrager aantoonbaar zelf heeft gezocht en geen alternatieve mogelijkheden of toegang tot een zelfstandige woning heeft.

Degenen die op basis van deze voorwaarden urgentie hebben gekregen, krijgen éénmalig een woning aangeboden, degenen die jonger zijn dan 28 jaar krijgen daarbij opnieuw een tijdelijk huurcontract.

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;
- h. 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 schuldhulpverleningsbureau, waarbij sprake is van regelmatig contact tussen begeleider vanuit de hulpverlening met de schuldhulpverlener en het schuldhulpverleningstraject 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;
- i. bij een aanvraag van urgentie in het kader van Discus, Housing First Jeugd of Omslag MO/BW 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. inwonend met schoolgaande kinderen;
 - IV. geweld of ernstige bedreiging.
- b. De bovengenoemde problemen zijn levensontwrichtend en leiden ertoe dat de aanvrager niet meer in staat is om zelfstandig te functioneren.
- c. Een zelfstandige woning vormt een substantieel deel van de oplossing voor bovengenoemd probleem.
- d. 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).

12a. Aanvullende voorwaarden bij regel 10, lid a III

- a. De aanvrager heeft ten minste één kind dat in Amsterdam naar school gaat en minimaal 4 jaar en maximaal 17 jaar oud is.
- b. De inwoonsituatie leidt gezien het aantal kamers, grootte, kwaliteit en inrichting van de woning tot overbezetting.
- c. De gemeente Amsterdam kan voor de beoordeling van de inwoonsituatie en overbezetting van de woning een inspectie uitvoeren.
- d. Onderhuur, tijdelijke verhuur of zelfstandig wonen met dreigende uitzetting wordt niet erkend als problematiek van inwonendheid met kinderen.

13. Aanvullende voorwaarden ernstige bedreiging of geweld

- a. De aanvrager heeft zijn of haar woning als gevolg van een levensbedreigende situatie door stelselmatig 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 beëindigd; scheiding van tafel en bed wordt niet als duurzame beëindiging gezien;
- 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 voorrangpositie hebben op de Amsterdamse woningmarkt. Daarnaast worden bepaalde doelgroepen benoemd die met voorrang voor een bepaalde categorie woonruimte in aanmerking komen.

16. (Overlastgevende) multi probleemgezinnen

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 RVE 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 RVE 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. Treiteraangepak

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 RVE 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 uittreedende 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:

- a. 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;
- b. een betrokkene, die wordt geplaatst in Begeleid Wonen, moet naast aan de instroomcriteria ook voldoen aan de criteria van de stabiele mix;
- c. de betrokkene krijgt een eenmalige aanbieding van een woning via de Uitstroomtafel Volwassenen;
- d. het huurcontract van de woning komt voor minimaal een jaar op naam van HVO-Querido;
- e. de betrokkene wordt begeleid door P&G292 van HVO-Querido;
- f. 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 uittreedende 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:

- a. op het moment van aanmelden woont de betrokkene minimaal twee jaar gedurende de drie jaar direct voorafgaand aan de aanmelding in Amsterdam;
- b. 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 RVE Wonen voor de eenmalige aanbieding van een woning;
- c. om in aanmerking te komen voor een eenmalige aanbieding moet de betrokkene voldoen aan:
 1. stabiele leefgebieden: woonvaardigheden, financiën, dagbesteding en zorg/begeleiding;
 2. er is een regulier inkomen en de schulden zijn geregeld;
 3. 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)

- a. worden per tweetal geplaatst in een tijdelijke woning voor de duur van de verblijfsvergunning in Amstelveen, Haarlemmermeer, Purmerend of Zaanstad (niet in Amsterdam);
- b. de onder a) genoemde woningen worden gehuurd door HVO-Querido;
- c. 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-beschikking 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:

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

22. Huisvesting na revalidatie

Volwassenen kunnen voorrang krijgen voor een sociale huurwoning in het kader van de 'verkeerde beddenproblematiek' (op grond van medische of sociale redenen). 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 RVE Wonen aan dat er sprake is van de verkeerde beddenproblematiek. Bij deze urgentie gelden de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager is minimaal 18 jaar oud;
- b. de aanvrager is in het bezit van een 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 RVE Wonen via directe bemiddeling begeleid naar een woning (bv. wibo of seniorenwoning).

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 RVE 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. Beleidsregel categorieën woonruimte passendheids - en volgordebepaling

Deze beleidsregel geeft uitwerking aan de Huisvestingsverordening Amsterdam artikel 2.4.4 (categorieën woonruimte) en 2.4.7, vijfde lid en zesde lid de categorieën (bijzondere volgordebepaling).

Relatie met de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Artikel 2.4.4 en 2.4.7, vijfde lid en zesde lid

Artikel 2.4.9

Rolstoelwoningen (artikel 2.4.4 vierde lid)

- In aanmerking komen woningzoekenden met een huishouden waarin tenminste één lid:
 - In het bezit is van een WMO-beschikking voor tegemoetkoming in de verhuiskosten voor een rolstoelgeschikte woning;
 - en
 - zich als woningzoekende voor een rolstoelgeschikte woning heeft aangemeld bij de afdeling Wonen van de gemeente.

- De volgordebepaling van passende kandidaten geschiedt aan de hand van datum van de bovengenoemde WMO-beschikking.

Woonruimte in het bijzonder geschikt voor personen met medische beperkingen; aanbieding en volgordebepaling (artikel 2.4.7 lid 5).

Voor de betreffende categorie woningen geldt een specifieke regeling om ervoor te zorgen dat woningzoekenden met medische beperkingen die het traplopen onmogelijk of moeilijk maken, te helpen bij het vinden van geschikte woonruimte. Hierbij gelden de volgende regels:

1. Binnen deze categorie vallen alle woningen met de volgende kenmerken:
 - a. gelijkvloerse woningen op de begane grond, gelijkvloerse benedenwoningen en gelijkvloerse woningen bereikbaar met lift,
 - b. woningen bereikbaar met maximaal 16 traptreden binnen of buiten de woning.
2. De hierboven beschreven woningen worden bij aanbieding op WoningNet aangeduid met de titel 'WMO/65+'.
3. De bijzondere volgordebepaling (artikel 2.4.7 lid 5) wordt als volgt uitgewerkt:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden met een urgentieverklaring waarvan het zoekprofiel voorschrijft
 - gelijkvloerse benedenwoning of bereikbaar met lift of
 - woning bereikbaar met maximaal 16 traptreden.

Hierbij is het geen vereiste dat de omschrijving van het zoekprofiel precies aansluit op de kenmerken van de woning zoals beschreven in regel 1a en 1b.

- b. Als tweede komen in aanmerking personen met een WMO-beschikking voor tegemoetkoming verhuiskosten met daarin het medisch advies;
 - gelijkvloerse benedenwoning of bereikbaar met lift, of
 - woning bereikbaar met maximaal 16 traptreden.

Hierbij is het wel een vereiste dat de omschrijving van het medische advies aansluit op de kenmerken van de woning. Met het eerstgenoemde type medisch advies is alleen voorrang te krijgen op woning met de kenmerken beschreven bij 1a, met het tweede type medische advies is voorrang alleen geldig bij woningen met kenmerken die beschreven zijn bij 1b.

- c. Als derde komen huishoudens in aanmerking waarvan tenminste één lid de leeftijd van 65 jaar of ouder heeft.

Volgordebepaling voor gemengde complexen

In de verordening is opgenomen dat bepaalde complexen zijn aangewezen voor huisvesting van specifieke doelgroepen alsmede woningzoekenden die de personen uit de doelgroep willen begeleiden. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld statushouders, ouderen of kwetsbare personen, die voordeel zou kunnen hebben bij ondersteuning vanuit medebewoners. De gemengde complexen zijn meestal in eigendom van een woningcorporatie.

Voor welke doelgroep een complex het meest geschikt is, wordt in overleg met de corporatie (verhuurder) bepaald. Hierbij wordt tevens bepaald welke doelgroep voor huisvesting in de woonruimten van het complex in aanmerking komt. Woningzoekenden uit deze doelgroep worden direct bemiddeld. Tevens wordt steeds per complex bepaald welke groep of groepen woningzoekenden het meest geschikt zouden zijn om de doelgroep succesvol te ondersteunen, waarbij aan de hand van de specifieke situatie een selectieprocedure wordt vastgesteld.

Binnen de groep woningzoekenden die binnen het gevraagde profiel passen geldt dat degene met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking komt voor de toewijzing van de woonruimte.

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

Artikel 24 en 25 Bevoegdheden algemeen bestuur en dagelijks bestuur
Bijlage 2 Takenlijst 5.2 Adviseren herhuisvesting, peildatum

Begripsbepalingen

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.

Woningcorporatie: woningcorporaties waarop de Kaderafspraken van toepassing zijn (de Alliantie, de Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot, Ymere, DUWO, Habion en Woonzorg Nederland).

Stadsvernieuwingsurgenten van woningcorporaties: Stadsvernieuwingsurgenten die worden begeleid in hun herhuisvesting door een woningcorporatie. Meestal gaat dat om huurders van de betreffende woningcorporatie, 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.

Kaderafspraken: Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering 2015 t/m 2019; overeenkomst tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gemeente Amsterdam.

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.

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.

1. Inleiding

Deze beleidsregel is van toepassing bij sloop en renovatie (vernieuwing en verbetering) van woningen van woningcorporaties. Het vaststellen van de peildatum is een besluit van Burgemeester en Wethouders, de RVE Wonen voert uit (mandaat). De RVE Wonen toetst de aanvraag van een woningcorporatie voor een peildatum en baseert haar oordeel op het advies van het stadsdeel. Het stadsdeel toetst op haalbaarheid van het plan, haalbaarheid van de planning en of de Kaderafspraken zijn gevolgd. Daarnaast wordt in de afweging meegenomen dat het aantal potentiële stadsvernieuwingsurgenten geen aanleiding geeft tot overschrijding van het maximale aantal stadsvernieuwingsurgenten zoals is afgesproken in de Samenwerkingsafspraken tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en de gemeente Amsterdam (RVE Wonen). Bij een overschrijding van het maximale percentage in de Samenwerkingsafspraken vindt overleg plaats tussen de AFWC, HA en de RVE Wonen. Door het Platform Herhuisvesting (waarin de corporaties, de huurdersvereniging en de gemeente zitting hebben) wordt het aantal sv-urgenten continue gemonitord.

1.1 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 Amsterdam 2016 kan de gemeente stadsvernieuwingsurgentie verlenen aan bewoners in aangewezen complexen.

Het aanwijzen van wooncomplexen (het benoemen van alle adressen) 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). Daarbij moet ook rekening gehouden met een mogelijke overschrijding van het aantal sv-urgenten zoals beschreven in de Samenwerkingsafspraken tussen AFWC, HA en gemeente Amsterdam.

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 staan de criteria voor het afgeven van stadsvernieuwingsurgentie aan bewoners en wordt informatie gegeven over de looptijd van de stadsvernieuwingsurgentie. Hoe de aanwijzing van wooncomplexen in zijn werk gaat, wordt in "2 Instructie vaststellen peildatum: stappen en criteria" toegelicht.

1.2 Wie komen in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie?

De algemene regel is dat hoofdhuurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, 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 een campuscontract. (Bewoners met een jongerencontract komen wel in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie.)
- bewoners jonger dan 18 jaar;
- hoofdbewoners met een belastbaar huishoudeninkomen van € 52.180,- of meer (prijspeil 2017, 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 vrije sector;
- inwonenden. Inwonenden blijven inwonen in de 'nieuwe' woning van het huishouden dat in aanmerking komt voor stadsvernieuwingsurgentie).

1.3 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. Dit is beschreven in het Memo Woonruimteverdeling, deel (semi-) stadsvernieuwingsurgenten en directe bemiddeling (AFWC).

De voorwaarden om in aanmerking te komen voor semi-stadsvernieuwingsurgentie zijn: inwonende kinderen die op de peildatum 23 jaar of ouder zijn en die op de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken deel uitmaken van het huishouden (aantoonbaar via het BRP en vastgesteld door de corporatie tijdens het huisbezoek). 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

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 RVE 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. 1 (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.)

Vervolgens vraagt de RVE Wonen het betreffende stadsdeel om een advies voor het vaststellen van de peildatum.

Het beargumenteerd advies van het stadsdeel wordt binnen 12 weken na de aanvraag schriftelijk verstrekt aan de RVE Wonen, de betreffende woningcorporatie en de bewonerscommissie.

Afhankelijk van het oordeel in het advies van het stadsdeel over de peildatum heeft de RVE Wonen drie opties.

Indien de RVE Wonen het advies niet volledig acht, kan de RVE Wonen het stadsdeel verzoeken het advies nader te motiveren. Na een volledig en positief advies van het stadsdeel wordt de peildatum door de RVE 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 RVE Wonen ingelicht.

Indien het stadsdeel niet positief of niet adviseert binnen de adviestermijn van maximaal 12 weken dan organiseert de RVE Wonen een overleg met de woningcorporatie en het stadsdeel. Het vervolg wordt apart toegelicht in deze beleidsregel.

Na afgifte van de peildatum kan de woningcorporatie overgaan tot het verlenen van stadsvernieuwingsurgenties voor de huurders van de betrokken woningen.

2.2 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 een standaard looptijd van anderhalf jaar.

Er kunnen zich na de peildatum onvoorziene omstandigheden voordoen waardoor er redenen 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 continu gemonitord in het Platform Herhuisvesting door de AFWC, de HA en de RVE Wonen. Verlenging van de looptijd van het stadsvernieuwingsproject wordt door de corporatie gemeld bij de RVE Wonen twee maanden voor de oorspronkelijk geplande einddatum (datum voor start van de sloop of de renovatie). Indien nodig kan de urgentietermijn, worden verlengd. Dit vindt plaats na overleg met de monitorende partijen en de betrokken woningcorporatie.

2.3 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. 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 2 (*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 jaar 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 jaar gesloopt/gerenoveerd gaat worden en adviseert voor complex x met de adressen x een/geen peildatum op datum x vast te stellen."

2.4 Planning van het project

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

Is de aanleiding voor herhuisvesting een ingrijpende renovatie of sloop van het complex of de woning? Is er overeenstemming met het stadsdeel dat de plannen van de woningcorporatie aansluiten op het gemeentelijk beleid (woonagenda, gebiedsgerichte aanpak, bestemmingsplan, samenwerkingsafsprake)

ken)³ (De peildatum heeft betrekking op de herhuisvesting en is geen beleidsinhoudelijke goedkeuring van het plan door de gemeente), of is het aannemelijk dat dit binnen anderhalf jaar zo zal zijn?)

Is het aannemelijk dat de benodigde vergunningen met betrekking tot bouwen en of slopen binnen anderhalf jaar worden verleend?

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)?

2.5 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:

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?

Is de bewonerscommissie in staat gesteld om een (door een externe partij ondersteunde) achterbanraadpleging uit te voeren ter onderbouwing van dit gekwalificeerd advies?

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?

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?

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.

3. 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 RVE 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 RVE Wonen nadat er instemming is van de bewonerscommissie of er uitspraak is gedaan inzake het geschil, dat gezamenlijk door de Bewonerscommissie en de betreffende woningcorporatie wordt voorgelegd aan de Geschillencommissie van de Amsterdamse kaderafspraken.

Het adviesverzoek door de RVE 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:

- Bewonerscommissie en woningcorporatie bereiken overeenstemming over de aanvraag peildatum en het DB stemt in met het positieve ambtelijke peildatumadvies. Advies gaat tegelijkertijd naar de RVE Wonen, ter kennisname naar het AB en ter informatie naar de Bewonerscommissie en de woningcorporatie.
- 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 RVE Wonen en ter informatie naar de Bewonerscommissie en woningcorporatie. Zie bijlage I voor een processchema van het stadsdeeladvies.

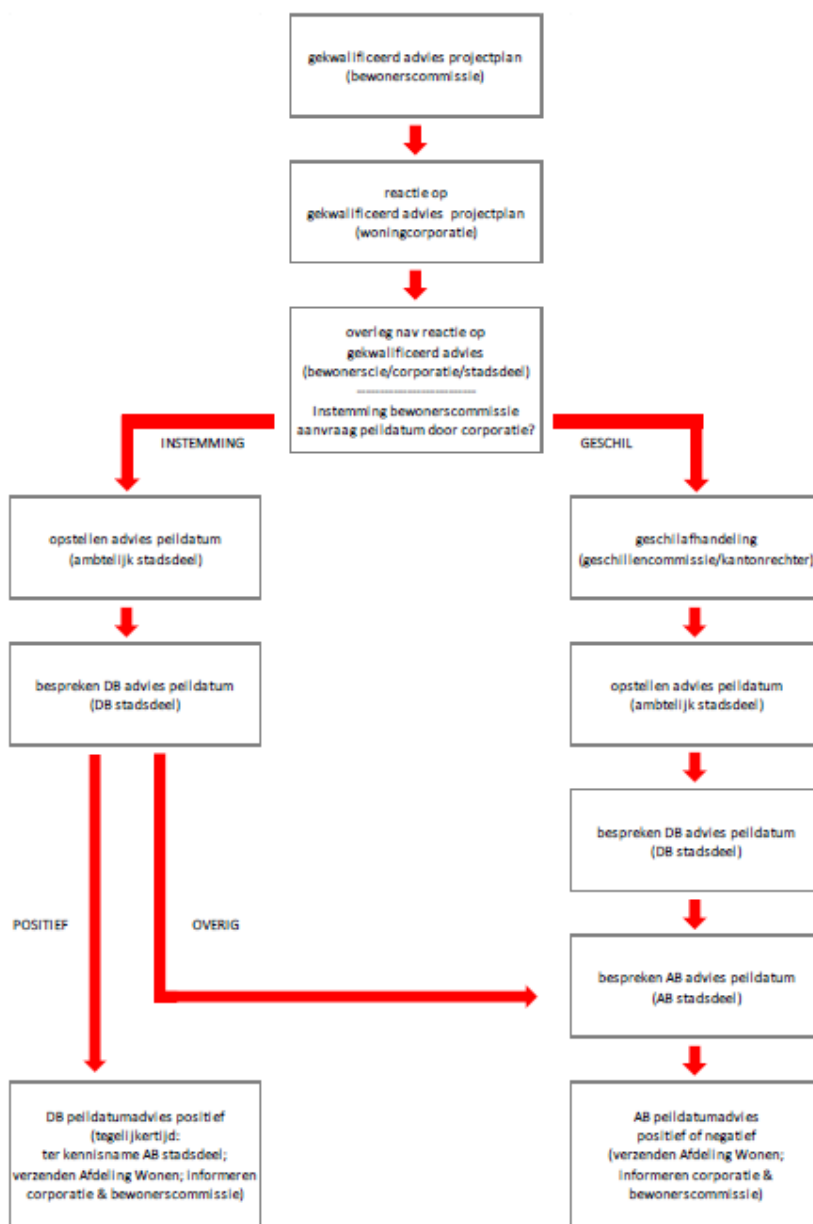
Indien een stadsdeel niet positief of niet binnen de gestelde termijn van 12 weken adviseert over het vaststellen van een peildatum dan kan de woningcorporatie vragen om een ambtelijk overleg tussen de woningcorporatie, het stadsdeel en de RVE Wonen. Doel van dit overleg is om tot een toelichting van 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.

*Burgemeester en wethouders voornoemd,
J.J. van Aartsen, waarnemend burgemeester
A.H.P. Van Gils, gemeentesecretaris*

Bijlage 1 Proces advies stadsdeel voor peildatum

Bijlage 1 Proces advies stadsdeel voor peildatum



Burgemeester en wethouders voornoemd,

J.J. van Aartsen, waarnemend burgemeester
A.H.P. Van Gils, gemeentesecretaris