

Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2021

De raad van de gemeente Ouder-Amstel gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 juni 2021, gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en het bepaalde in de Huisvestingswet, artikel 4;

overwegende dat het gewenst is regels met betrekking tot de verdeling van goedkope woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te stellen en er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, voor de bestrijding waarvan deze regels noodzakelijk en geschikt zijn;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2021

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument waarop door corporaties woonruimte, te huur wordt aangeboden;
- b. Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c. Bed & breakfast: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf; bij de hoofdbewoner van de betreffende woonruimte, al dan niet met ontbijt;
- d. Bezettingnormen: de in artikel 2.3.3 vastgestelde voorrangsregels;
- e. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.5.2 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- f. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders;
- g. Complex: een samenstelling van meerdere gebouwen die bij elkaar horen;
- h. COA-voorziening: als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
- i. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de woningmarktregio Amsterdam;
- j. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- k. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- l. Eigenaar: eigenaar in de zin van artikel 1 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek. Hieronder valt mede de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van boek 5 of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woning is verleend;
- m. Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- n. Gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- o. Hoofdverblijf: het adres waar iemand in een periode van zes maanden overheersend verblijft;
- p. Hoofdbewoner: een natuurlijk persoon die blijkens een inschrijving in basisadministratie en/of een huurovereenkomst als bewoner van een woning aangemerkt wordt en daarmee onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten en/of de verschuldigde huurprijs;
- q. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- r. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
- s. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
- t. Indicatie: een beoordeling van de medische beperkingen van een woningzoekende, afgegeven door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur en overeenkomstig eventueel door hen vast te stellen wijze, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
- u. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- v. Inschrijfduur: de inschrijfduur bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid;
- w. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
- x. Instelling voor beschermd wonen: een instelling voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

- y. Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- z. Inwonen: de situatie van bewoning waarbij een huurder of eigenaar een deel van de woning waar hij zelf zijn hoofdverblijf heeft, aan één of meerdere andere persoon (onder)verhuurt. De inwonende(n) woont/wonen in dit geval onzelfstandig;
- aa. Jongere: onder jongere wordt verstaan een persoon met een leeftijd van tenminste 18 en ten hoogste 27 jaar;
- bb. Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- cc. Logiesverblijf: de situatie waarbij één of meerdere personen, die zich kenmerken doordat zij niet in de Basisregistratie Personen op het betreffende adres staan ingeschreven, in een woning of onzelfstandige woonruimte verblijven, waarbij sprake is van een verhuurrelatie of het afnemen van logies;
- dd. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- ee. Omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder c van de wet;
- ff. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder a van de Wet;
- gg. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.7.4, derde lid;
- hh. 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;
- ii. Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.7.3, tweede lid, bedoelde zoekprofiel;
- jj. Passendheidscriterium: passendheidscriterium op grond van artikel 2.5.1 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- kk. Peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.7.8, tweede lid;
- ll. Platform: het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad;
- mm. Rangordecriterium: een rangordecriterium als bedoeld in artikel 2.5.3;
- nn. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
- oo. Rekenuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
- pp. Rolstoelwoning: een woning bestemd en geschikt voor zelfstandig rolstoelgebruik;
- qq. Samenvoegingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, onder b van de wet;
- rr. Short stay: het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één maand en maximaal twaalf maanden. Onder de begripsbepaling wordt tevens begrepen de verhuur van woonruimte aan expats, arbeidsmigranten en buitenlandse studenten die niet zijn ingeschreven in de BRP van de gemeente waarin de woonruimte gelegen is;
- ss. Splitsingsvergunning: de vergunning als bedoel in artikel 22 van de wet;
- tt. Standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
- uu. Student: studenten als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 van het Burgerlijk Wetboek ingeschreven bij hogescholen of universiteiten gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio alsmede voltijdspromovendi bij binnen het gebied van de woningmarktregio gevestigde universiteiten;
- vv. Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten als:
 - i. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
 - ii. die woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen na overleg met de eigenaar is erkend als studentenwoning;
- ww. SV (stadsvernieuwings)-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.7.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentiecategorie;
- xx. Traditionele doelgroep: woonwagengebruikers die zich van generatie op generatie als zodanig manifesteren en die zich beschouwen als een bevolkingsgroep met een van andere bevolkingsgroepen te onderscheiden cultuur;
- yy. Tweede woning: de zelfstandige woonruimte die feitelijk en uitsluitend door de eigenaar of huurder als verblijf wordt gebruikt, naast zijn hoofdverblijf elders;

- zz. Urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
- aaa. Vakantieverhuur: het tegen betaling tijdens afwezigheid of vakantie van de hoofdbewoner voor toeristisch en/of kort verblijf in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte;
- bbb. Vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;
- ccc. Voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
- ddd. Wet: de Huisvestingswet 2014;
- eee. Wet maatschappelijke ondersteuning: de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, met inbegrip van eventueel vast te stellen wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;
- fff. Wonen: het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door een huishouden;
- ggg. Woning: zelfstandige woonruimte;
- hhh. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Ouder-Amstel een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, in 2020 bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad;
- iii. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
- jjj. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.7.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- kkk. Woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 aanhef en onder d van de wet;
- lll. Woningvormingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, onder d van de wet;
- mmm. Woningwaarderingstelsel (WWS): het in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde stelsel op grond waarvan aan de hand van een puntenstelsel de maximale huurprijsgrens voor een woonruimte kan worden vastgesteld;
- nnn. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte;
- ooo. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- ppp. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- qqq. Zelfredzaamheid: het naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfstandig redzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen;
- rrr. 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;
- sss. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
- ttt. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.7.3, derde lid en artikel 2.7.4;
- uuu. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.7.3, eerste lid.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Afdeling I WOONRUIMTEVERDELING

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Ouder-Amstel.
2. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens.
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
 - a. Onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
 - b. Woonschepen;
 - c. Woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - d. Studentenwoningen;
 - e. Bij besluit van burgemeester en wethouders aan te wijzen complexen.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

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

Paragraaf 2 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

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

- a. tenminste één van de leden van het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de leden van het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium

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 (prijspeil 2019).
2. Burgemeester en wethouders kunnen het in het eerste lid genoemde bedrag jaarlijks aanpassen overeenkomstig de ministeriële regeling op grond van artikel 10, tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
3. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot een rolstoelwoning, dat één van de leden van het huishouden vanwege chronische medische beperkingen rolstoelafhankelijk is.

Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via een aanbodinstrument. De inschrijving in een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijfduur is gelijk aan de periode dat men als woningzoekende ingeschreven staat.
3. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1, tweede lid, die eigendom is van een corporatie in gebruik heeft genomen in de woningmarktregio.
4. De inschrijfduur die per 1 januari 2016 van rechtswege door omzetting van woonduur in inschrijfduur is verkregen of nadien is verkregen op grond van artikel 5.2 vervalt, nadat een woningzoekende een andere woonruimte betreft.
5. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat de inschrijfduur die door een woningzoekende per 1 januari 2016 van rechtswege door omzetting van woonduur in inschrijfduur is verkregen of nadien is verkregen op grond van artikel 5.2 vervalt, indien de huurovereenkomst van de woningzoekende wegens woonfraude wordt beëindigd.
6. In afwijking van het bepaalde in het derde lid eindigt de inschrijving niet:
 - a. nadat een jongere woonruimte heeft betrokken die krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor jongeren;
 - b. nadat een huurder een zelfstandige woonruimte van een corporatie heeft betrokken met een tijdelijke huurovereenkomst voor twee of vijf jaar als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek gesloten na 1 juli 2016;
 - c. voor meeverhuizende inwonende kinderen die lid zijn van een huishouden, wier medeverhuizing noodzakelijk was voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor de bewoning van de betreffende woonruimte;
 - d. nadat de huurovereenkomst is ontbonden in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen.

Artikel 2.2.4a Extra inschrijfduur voor aangewezen categorieën woningzoekenden

Burgemeester en wethouders kunnen door hen aan te wijzen categorieën woningzoekenden extra inschrijfduur toekennen, welke alleen geldt in de gemeente Ouder-Amstel.

Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

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

2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
 - a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring als aanvrager zelfstandig werkzaam is;
 - b. een uittreksel uit de basisadministratie van de woonplaats van aanvrager; en,
 - c. een kopie van een geldig verblijfsdocument als de woningzoekende en de overige leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.
3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
4. Als aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte die gelet op de huurprijs in het bijzonder geschikt zijn voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan geïndiceerde medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 2.2.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 2.2.5 Gegevens op vergunning

1. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:
 - a. de persoonsgegevens van de aanvrager;
 - b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
 - c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - d. het voorschrift houdende dat binnen vier weken na verlening van de vergunning de woonruimte in gebruik wordt genomen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is als het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betreft.

Paragraaf 3 Vergunningverlening particuliere huurvoorraad

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

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

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning als:
 - a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2;
 - b. het huishouden op grond van hoofdstuk 2, paragraaf 5 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of
 - c. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning als geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.3.3 Bezettingnormen

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.4.7 voorrang verleend.

Artikel 2.3.4 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, als:
 - a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

2. Als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.

Paragraaf 4 Toewijzen en vergunningverlening corporatiewoningen

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

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

Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning als:
 - a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
 - b. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.5.3 tot en met 2.5.5 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of,
 - d. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren; of
 - e. Het inkomen van het huishouden hoger is dan de DAEB-norm.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning als geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, als:
 - a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.

Artikel 2.4.4 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

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

Paragraaf 5 Passendheids- en bindingscriteria en volgorde bij toewijzing van woonruimte

Artikel 2.5.1 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimte wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (55plus)	woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 55 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren met een rekenuur onder de kwaliteitskortingsgrens (€442,46, prijspeil 2021)	volwassene met een leeftijd van ten minste 18 jaar en ten hoogste 22 jaar. Wanneer er sprake is van mede-inschrijver of (gehuwde) partner mag deze tenminste 18 jaar en ten hoogste 27 jaar zijn. Beiden mogen geen student zijn
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen/aangepaste woningen	huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan medi-

	sche (fysieke en/of psychische) beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen die aangewezen zijn op het gebruik van een rolstoel	Huishoudens in het bezit van een beschikking, afgegeven op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning, waarbij een rolstoelwoning is geïndiceerd

- Als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Wet wordt voorts aangewezen: woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van grote huishoudens.

Artikel 2.5.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

- Bij de verlening van huisvestingsvergunningen komen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens in eigendom van corporaties in aanmerking voor voorrang voor woningzoekenden met lokale binding voor ten hoogste de in het derde lid gestelde limiet.
- Onder woningzoekenden met lokale binding wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan een woningzoekende die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente is geweest, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente is geweest, en die daarnaast onder een van de volgende categorieën vallen:
 - Lokale doorstromers: huishoudens die een voor verhuur bestemde zelfstandige sociale huurwoning die eigendom is van een corporatie achterlaten; of
 - Lokale jongeren: huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 27 jaar.
- De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van voorrang op grond van regionale en lokale binding wordt toegepast binnen de limieten als bepaald in artikel 14, tweede lid, van de wet en artikel 6s van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
- Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het tweede lid.

Artikel 2.5.3 Algemene volgordebepaling

- Als woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.3 en verder.
- Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
 - de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria;
 - de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria;
 - de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, zo lang het maximale limiet als bedoeld in artikel 2.5.2 niet is bereikt;
 - de overige woningzoekenden.

Artikel 2.5.4 Bijzondere volgorde voor houders van een SV-urgentieverklaring

- Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.5.3 bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.7.8 tweede lid indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
- Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een SV-urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de SV-urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.
- In afwijking van artikel 2.5.3. gaan de houders van een SV-urgentieverklaring voor op woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.4.5.

Artikel 2.5.5 Bijzondere volgorde in geval van loting

- In afwijking van artikel 2.5.3 kan de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting.
- Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde. Per kalenderjaar wordt in de gehele regio op ten hoogste 15 % en per gemeente op ten hoogste 20 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

Artikel 2.5.6 Bijzondere volgordebepaling

1. Voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van een woonruimte met vier of meer kamers en een woonoppervlakte van ten minste 70 m² komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die in het bezit is van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit drie of meer minderjarige kinderen;
 - b. woningzoekende wier huishouden mede bestaat uit drie of meer minderjarige kinderen;
 - c. woningzoekende die in het bezit is van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit een of twee minderjarige kinderen;
 - d. woningzoekende wier huishouden mede bestaat uit een of twee minderjarige kinderen.
2. Voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van een woonruimte met drie of meer kamers en een woonoppervlakte van ten minste 61 m² komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
 - a. woningzoekende die in het bezit is van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit één of twee minderjarige kinderen;
 - b. woningzoekende wier huishouden mede bestaat uit één of twee minderjarige kinderen;
 - c. woningzoekenden met een urgentieverklaring;
 - d. overige woningzoekenden.
3. Voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van een woonruimte die in het bijzonder geschikt is voor de huisvesting van personen met medische beperkingen:
 - a. woningzoekende in het bezit van een urgentieverklaring waarbij specifieke eigenschappen van de woonruimte is geïndiceerd die tegemoetkomen aan medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden;
 - b. woningzoekende in het bezit is van een beschikking, afgegeven op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning, waarbij verhuizing naar een woonruimte met specifieke eigenschappen is geïndiceerd die tegemoetkomen aan medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden;
 - c. woningzoekenden met een urgentieverklaring;
 - d. overige woningzoekenden.
4. Voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van een woonruimte in een gemengd wooncomplex komt de woningzoekende in aanmerking die valt onder de door burgemeester en wethouders aangewezen doelgroep of de woningzoekende die aantoonbaar bereid is ondersteuning te bieden aan de in het complex wonende aangewezen doelgroep.
5. Binnen dezelfde categorie woningzoekenden komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.
6. Indien een woonruimte geschikt is voor verschillende categorieën woningzoekenden, komt de woningzoekende binnen deze categorieën met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.
7. Indien een woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel van meerdere woningzoekenden, gaat de woningzoekende aan wie als eerste een urgentieverklaring met het desbetreffende zoekprofiel is verstrekt voor de woningzoekende met een urgentieverklaring van een latere datum, tenzij de voorziening in de behoefte aan woonruimte voor deze laatste woningzoekende, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, het meest dringend noodzakelijk is.
8. Per kalenderjaar kan ten hoogste 20% van de door woningcorporaties te verhuren woningen door middel van loting worden aangeboden.
9. Bij loting wordt op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elke deelnemende woningzoekende aan de loting een gelijke kans op elke plek in de totale volgorde.
10. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de wijze van loting dan wel aan de doelgroep woningzoekenden die aan een loting kan deelnemen.

Artikel 2.5.7 Directe bemiddeling

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2.4 kan de woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden indien het betreft de huisvesting van woningzoekenden voor wie geldt dat het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet doelmattig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval:

- a. vergunninghouders;
- b. houders van een urgentieverklaring; en,
- c. huishoudens bedoeld in artikel 2.5.8.

Artikel 2.5.8 Bijzondere gevallen

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

- a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
- b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel bedraagt per regiogemeente per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
- c. de verhuringen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan Burgemeester en Wethouders.

Paragraaf 6 Experimenten woonruimteverdeling

Artikel 2.6.1 Algemeen

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

Artikel 2.6.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

1. Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
 - b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
 - c. de tijdsduur van het experiment; en,
 - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
 - e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.
3. Een experiment vangt pas aan nadat goedkeuring is verkregen van de burgemeester en wethouders van de betreffende regiogemeente(n). Bij de beslissing tot goed- dan wel afkeuring van het experiment worden de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht genomen.

Artikel 2.6.3 Experiment met overige aangewezen woonruimten

1. Andere verhuurders dan corporaties kunnen in samenwerking met één of meer regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 2.6.2, eerste lid, is hierop van overeenkomstige toepassing.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders van de betreffende regiogemeente(n), de experimentenopzet hebben goedgekeurd. Bij hun beslissing omtrent goedkeuring nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Paragraaf 7 Urgentie

Artikel 2.7.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.7.2, eerste lid, wordt ingediend.

Artikel 2.7.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
 - a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of,
 - b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio woont.
2. Voorafgaand aan het indienen van een aanvraag vindt er een intakegesprek plaats tussen aanvrager en een daartoe door burgemeester en wethouder gemandateerde, over het inschatten van de mate waarin door de aanvrager aan de voorwaarden voor het verkrijgen van urgentie wordt voldaan en het verstrekken van verdere informatie rondom de voorwaarden, het proces en de stukken die aanvragers moeten indienen.

3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
4. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in een aanbod-instrument;
 - b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
 - c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.
5. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.7.6 inhoudt.

Artikel 2.7.3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
 - a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;
 - b. de geboortedatum van aanvrager;
 - c. het dossiernummer van de aanvraag;
 - d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 2.7.4 Het zoekgebied

1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.
2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.7.8 genoemde urgentiecategorie.
3. Als de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:
 - a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen; en,
 - b. de in het zoekprofiel opgenomen woningtypen wijzigen in het voor de ontvangende gemeente, gelet op de toepasselijke urgentiecategorie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.7.3, tweede lid, gangbare woningtype of woningtypen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het derde lid, onder a bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren als naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte of nadere afspraken tussen de regiogemeenten daartoe nopen.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen een termijn van vier weken op een verzoek om wijziging van het zoekgebied, bedoeld in het derde lid, onder a.

Artikel 2.7.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring als naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
 - a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;
 - b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
 - c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
 - d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
 - e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden;
 - f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;
 - g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.7.9 of 2.7.10;

- h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
 - i. de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkt diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was, tenzij één of meer leden van het huishouden van aanvrager schoolgaande kinderen zijn en de aanvrager en zijn huishouden vanwege een relatiebreuk tussen aanvrager en diens partner is verhuisd naar een inwoonadres buiten Ouder-Amstel en binnen een half jaar na vertrek uit Ouder-Amstel een urgentieverklaring heeft aangevraagd;
 - j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt.
2. Als de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.7.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren. Als de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
3. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde als de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.7.6 tot en met 2.7.8 opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 2.7.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend als zich geen van de in artikel 2.7.5, lid 1, aanhef en onder a tot en met h en j genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
 - a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, als de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
 - b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door het college van burgemeester en wethouders waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is niet door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers bij een andere gemeente voorgedragen voor huisvesting; en,
 - b. de woningzoekende heeft niet eerder aangeboden woonruimte geweigerd.

Artikel 2.7.7 Urgentiecategorie: uitstroom

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, als:
 - a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkt diens inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de woningmarktregio;
 - b. geen van de in artikel 2.7.5, lid 1, aanhef en onder a, c, d, f, of h genoemde omstandigheden zich voordoet; en
 - c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. Als een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de woningmarktregio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.7.1 en artikel 2.7.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.7.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied de regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkt diens inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.

5. Het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stelt het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.7.3, tweede lid.

Artikel 2.7.8 Overige regionale urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend als zich geen van de in artikel 2.7.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
 - a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;
 - b. woningzoekenden, met inbegrip van de situatie waarin dit slechts geldt voor één lid van het huishouden van een woningzoekende, die op grond van medische of sociale redenen in een levensontwrichtende woonsituatie verkeren die naar het oordeel van burgemeester en wethouders alleen opgelost kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, voor zover zij niet behoren tot de in artikel 2.7.7 bedoelde urgentiecategorie;
 - c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex;
 - d. woningzoekenden waarvan de binnen de gemeente gelegen zelfstandige woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders duurzaam ongeschikt is voor bewoning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een datum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring kunnen aanvragen.
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.7.3, tweede lid, niet van toepassing.

Artikel 2.7.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Het bepaalde in het tweede lid, aanhef en onder b, en in het derde en vierde lid van dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.7.6 of artikel 2.7.7.
2. De urgentieverklaring vervalt:
 - a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of
 - b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft als:
 - a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.7.5, eerste lid, zich niet voordoen;
 - b. de houder van de urgentieverklaring nog steeds valt in de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
4. Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

Artikel 2.7.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.
2. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in als:
 - a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, als juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;
 - b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.7.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoet;
 - c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt; of
 - d. de houder van de urgentieverklaring passende woonruimte heeft geweigerd of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen als:
 - a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, als juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; of

- b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentie categorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
4. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.
5. Als burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

Artikel 2.7.11 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn, als toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen als:
 - a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,
 - b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.
2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat tenminste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring.

Artikel 2.7.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Urgentieverklaringen die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening 2017 en de Huisvestingswet 2020 worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.6.1 van deze verordening te verlenen urgentieverklaringen.

Afdeling II VERDELING VAN STANDPLAATSEN WOONWAGENS

Paragraaf 8 Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 2.8.1 Werkingsgebied

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

Artikel 2.8.2 Reikwijdte vergunningplicht

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

Artikel 2.8.3 Inschrijving register

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden. Het register vermeldt de standplaatszoekenden in volgorde van inschrijvingsdatum.
2. Om op de in het eerste lid genoemde lijst te kunnen worden ingeschreven moet de standplaatsgerechtigde aantonen dat hij voldoet aan de criteria genoemd in artikel 2.2.1.
3. De inschrijving in het register is geldig voor één jaar. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de ingeschrevene de termijn van de inschrijving verlengen.
4. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de standplaatszoekende een bewijs van inschrijving, waarop in ieder geval de volgende gegevens zijn vermeld:
 - a. inschrijvingsnummer;
 - b. datum van inschrijving;
 - c. naam en adres van aanvrager.
5. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register als:
 - a. de standplaatszoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - b. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
 - c. de standplaatszoekende is overleden;
 - d. de geldigheidstermijn van de inschrijving is verstreken;
 - e. de standplaatszoekende een standplaats van de gemeente krijgt toegewezen en deze accepteert;
 - f. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzen en acceptatie van een woning;
 - g. de standplaatszoekende gegevens heeft verstrekt bij de inschrijving waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.8.4 In te dienen bescheiden

1. Bij inschrijving in het register worden de volgende bescheiden overgelegd:
 - a. een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie van de woonplaats van aanvrager;
 - b. een geldig identiteitsbewijs;
 - c. een geldig verblijfsdocument als aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit;
 - d. bewijzen van inkomsten waaruit het huidige inkomen van het huishouden blijkt;
 - e. als de aanvrager behoort tot de traditionele doelgroep: een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat de woningzoekende daadwerkelijk tot de traditionele doelgroep behoort.

Artikel 2.8.5 Aanbieden van standplaatsen

1. Burgemeester en wethouders bieden hun voor verhuur beschikbare standplaatsen eenduidig en transparant te huur aan, aan de vijf langst ingeschrevenen in het register van standplaatszoekenden.
2. Bij het aanbieden van een standplaats wordt vermeld aan welke eisen de standplaatszoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden standplaats.

Artikel 2.8.6 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats, als:
 - a. het huishouden voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1;
 - b. het huishouden volgens de volgordebepaling bedoeld in artikel 2.8.8 als eerste voor de standplaats in aanmerking komt;
 - c. het aannemelijk is dat het huishouden de standplaats in gebruik zal nemen; en
 - d. de gemeente, gelet op haar taak als exploitant van de woonwagenlocaties of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige bewoners en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager niet weigert.
2. Artikel 2.2.3, 2.2.4 en 2.2.5, eerste lid, zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Er kan één huisvestingsvergunning per huishouden worden verstrekt.

Artikel 2.8.7 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, als:

- a. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken;
- b. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde standplaats niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
- c. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.8.8 Toewijzing standplaatsen

Burgemeester en wethouders wijzen een standplaats toe aan de standplaatszoekende met de langste wachttijd. De wachttijd wordt bepaald door de inschrijfduur, die wordt bepaald door de datum van inschrijving in het register van standplaatszoekenden.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

Afdeling I ONTTREKKEN, SAMENVOEGEN, OMZETTEN EN SPLITSSEN

Paragraaf 1. Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Woonruimte

Als woonruimte behorend tot een gebouw als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt aangewezen: alle zelfstandige woonruimte in de gemeente Ouder-Amstel.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. De in artikel 3.1.1 aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:
 - a. anders dan ten behoeve van bewoning of het gedeeltelijk gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken; of

- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd, mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
 - c. omgezet worden in één of meerdere onzelfstandige woonruimten;
 - d. tot twee of meer (zelfstandige) woonruimten verbouwd worden, in deze verordening ook wel aangeduid als zijnde woningvorming en in algemeen spraakgebruik ook wel bekend als zijnde bouwkundig splitsen;
 - e. onttrokken worden aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van logiesverblijf.
2. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning, is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang:
 - a. de woonruimte, zoals gehuurd, een rekenuur heeft boven de liberalisatiegrens;
 - b. de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten de woningmarktregio houdt; en
 - c. waarbij het gaat om ten hoogste één woonruimte per eigenaar of huurder.
 3. Voor het gebruik van woonruimte als studentenwoning is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang sprake is van een studentenwoning als bedoeld in artikel 1. onder vv.

Artikel 3.1.3 Toeristische verhuur van woonruimte

1. Het is verboden om een woonruimte voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
2. Het is verboden om een woonruimte gedeeltelijk te onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van Bed & Breakfast, tenzij:
 - a. de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
 - b. voldaan wordt aan het bepaalde in het voor de locatie geldende bestemmingsplan;
 - c. de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
 - d. aan niet meer dan 4 volwassenen of maximaal 6 personen, waaronder tenminste één volwassene boven 18 jaar en twee kinderen onder 18 jaar per nacht onderdak wordt verleend.
3. Het is verboden om een woonruimte te onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur, tenzij:
 - a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
 - b. vakantieverhuur maximaal 30 dagen per jaar plaatsvindt;
 - c. het voor de locatie geldende bestemmingsplan vakantieverhuur niet uitsluit;
 - d. aan niet meer dan 4 volwassenen of maximaal 6 personen, waaronder tenminste één volwassene boven 18 jaar en twee kinderen onder 18 jaar per nacht onderdak wordt verleend; en,
 - e. de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgescreven formulier heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.
4. Overige vormen van vakantieverhuur van woonruimtes of verhuur ten behoeve van Bed & Breakfasts dan bedoeld in lid 2 en 3 van dit artikel zijn niet toegestaan.

Artikel 3.1.4 Overige bepalingen

1. De uitzonderingen op de vergunningplicht, zoals genoemd in de artikelen 3.1.2 en 3.1.3, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de wet zijn gesteld.
2. Voor zover het niet is toegestaan om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te onttrekken, samen te voegen, om te zetten of te verbouwen tot twee of meer woningen, is het tevens verboden om deze woonruimte onttrokken, samengevoegd, omgezet te houden of een tot twee of meer verbouwde woningen in die verbouwde staat te laten.

Paragraaf 2 Procedure

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

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

Artikel 3.2.2 Op te nemen gegevens

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. naam en adres van de eigenaar;
- b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. de koopprijs dan wel de feitelijk betaalde en de maximaal redelijke huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- f. de motivering van het verzoek; en
- g. aanvullende gegevens als burgemeester en wethouders daar met het oog op de beoordeling van de aanvraag om verzoeken.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:

- a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
- b. een situatietekening waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken; en
- c. aanvullende bescheiden als burgemeester en wethouders daar met het oog op de beoordeling van de aanvraag om verzoeken.

Artikel 3.2.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

Artikel 3.2.5 Samenloop van onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming met bouwen

1. Als voor het gebouw of de gebouwgedeelten waarop de aanvraag betrekking heeft, tevens een omgevingsvergunning is aangevraagd, kan bij de aanvraag voor overeenkomstige gegevens en bescheiden worden verwezen naar de coördinatiebepaling voor vergunningaanvragen uit de gemeentelijke bouwverordening voor zover die is opgenomen.
2. In de situatie als bedoeld in het eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders de beslissing over een aanvraag voor de vergunning aanhouden.
3. De aanhouding eindigt uiterlijk twee weken na de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 3.2.6 Beschikkingseisen

De vergunning bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 3.2.3;
- b. de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.2; en
- c. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel van de termijn in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 3 Vergunningverlening

Artikel 3.3.1 Criteria voor vergunningverlening

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

- van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen
- d. door het openbaar bestuur niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen;
 - e. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet; of
 - f. in 36 maanden voorafgaand aan de aanvraag een vergunning van de aanvrager op grond van artikel 3.3.3 is ingetrokken of een vergunning is geweigerd op grond van lid 1, onder b, c en d.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid van dit artikel.

Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen een of meer voorwaarden en voorschriften verbinden:

- a. het toevoegen van een of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad;
- b. de aanwezigheid van een gemeenschappelijk verblijfsruimte bij omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte;
- c. bij omzetting in vier of meer onzelfstandige woonruimten beheer plaats vindt door een instelling die zich krachtens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte en die als zodanig staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;
- d. van het totaal aantal woningen dat wordt ontsloten door een trappenhuis, een galerij of dat deel uitmaakt van een bouwblok eengezinswoningen, zijn maximaal 25% van de woonruimten omgezet tot onzelfstandige woonruimte met vier of meer kamers;
- e. van het totaal aantal woningen dat wordt ontsloten door meerdere trappenhuizen zijn maximaal 25% van de woonruimten per verdieping omgezet tot onzelfstandige woonruimte met vier of meer kamers;
- f. bij woningvorming tot een zelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 24 m²;
- g. bij woningvorming tot een onzelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 12 m²;
- h. de om te zetten woonruimte geschikt is voor door burgemeester en wethouders aan te wijzen bijzondere doelgroepen;
- i. geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte optreedt;
- j. de geldigheidsduur van de vergunning.

Artikel 3.3.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning intrekken als:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften; en
- d. In het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.3.4 Tijdelijke vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke vergunning voor onttrekking, samenvoeging of woningvorming verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. Een tijdelijke vergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.

Afdeling II SPLITSING

Paragraaf 4 Werkingsgebied

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

Als gebouwen als bedoeld in artikel 22 van de wet worden alle gebouwen in Ouder-Amstel aangewezen met een bestemming 'Wonen'.

Artikel 3.4.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden een recht op een gebouw dat behoort tot de in artikel 3.4.1. aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Onder woonruimte genoemd in het eerste lid wordt verstaan alle woonruimte als bedoeld in artikel 3.1.1.
3. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.
4. Uitgezonderd van het eerste lid zijn:
 - a. gebouwen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders door ingrijpende vernieuwbouw afdoende voldoen aan de nieuwbouweisen;
 - b. gebouwen die eigendom zijn van een coöperatieve flatexploitatievereniging en waarvan de eigendom wordt gesplitst in een zelfde aantal appartementsrechten als het aantal lidmaatschapsrechten van de flatexploitatievereniging;
 - c. gebouwen waarin meerdere woonruimten aanwezig zijn, die allen samen in één appartementsrecht worden ondergebracht.

Paragraaf 5 Procedure

Artikel 3.5.1 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt ingediend door de eigenaar op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.
2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen als het samenhangende en aangrenzende gebouwen betreft en een gezamenlijke beoordeling van de aanvraag zich hier niet tegen verzet.

Artikel 3.5.2 Op te nemen gegevens

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. naam en adres van de eigenaar;
- b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. de koopprijs dan wel de feitelijk betaalde en de maximaal redelijke huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- f. de motivering van het verzoek; en
- g. aanvullende gegevens als burgemeester en wethouders daar met het oog op de beoordeling van de aanvraag om verzoeken.

Artikel 3.5.3 In te dienen bescheiden

Bij de aanvraag worden 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; en
 - details die verband houden met de geluidwering en de brandveiligheid.
- b. een situatietekening waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
- c. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en de met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op tenminste de schaal 1:100; en
- d. aanvullende bescheiden als burgemeester en wethouders daar met het oog op de beoordeling van de aanvraag om verzoeken.

Artikel 3.5.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

Artikel 3.5.5 Samenloop van splitsing met bouwen

1. Als voor het gebouw of de gebouwgedeelten waarop de aanvraag betrekking heeft, tevens een omgevingsvergunning is aangevraagd, kan bij de aanvraag voor overeenkomstige gegevens en bescheiden worden verwezen naar de coördinatiebepaling voor vergunningaanvragen uit de gemeentelijke bouwverordening voor zover die is opgenomen.
2. In de situatie als bedoeld in het eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders de beslissing over een aanvraag voor de vergunning aanhouden.
3. De aanhouding eindigt uiterlijk twee weken na de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 3.5.6 Beschikkingseisen

De vergunning bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij in ieder geval wordt verwezen naar het splitsingsplan als bedoeld in artikel 109 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.6.3; en
- c. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt.

Paragraaf 6 Vergunningverlening

Artikel 3.6.1 Weigeringsgronden

In verband met de woonruimtevoorraad

1. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met splitsing gediende belang;
 - b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest voor een huurprijs gelijk aan of lager dan de liberalisatiegrens;
 - d. het gebouw of gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 dan wel een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik genomen;
 - e. niet gewaarborgd is dat de woonruimte(n) na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning;
 - f. het gebruiksoppervlak van de woonruimte(n) na de voorgenomen splitsing kleiner is dan 24 m².

In verband met belemmering van stadsvernieuwing

2. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning eveneens weigeren als:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen, een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is dan wel een omgevingsplan in de zin van de Omgevingswet, dan wel een ontwerp voor een zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;
 - b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend;
 - c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelig gevolgen kan hebben voor de met het plan of die verordening nagestreefde of na te streven doeleinden; en
 - d. het belang dat de aanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de modernisering of vervanging.

In verband met de toestand van het gebouw

3. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren als:
 - a. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele verzet; en

- b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is dat die gebreken zullen worden opgeheven.
4. Van gebreken als bedoeld in het derde lid is in ieder geval sprake als:
 - a. een handhavingsbesluit ingevolge artikel 1b, tweede lid van de Woningwet is genomen;
 - b. een aanschrijving ingevolge de artikelen 13 of 13a en volgende van de Woningwet is gedaan en het bepaalde in deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd; of
 - c. het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft strijdigheden vertoont met hoofdstuk III van het Bouwbesluit.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen waaraan een gebouw uit bouwkundig oogpunt minimaal dient te voldoen.

Overige weigeringsgronden

6. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren als:
 - a. in 36 maanden voorafgaand aan de aanvraag een vergunning van de aanvrager op grond van artikel 3.6.5 onder b, c en d, is ingetrokken;
 - b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet; of
 - c. in het geval en onder de voorwaarden, als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.6.2 Aanvullende criteria voor de verlening van een splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen binnen de gemeente gebieden aanwijzen waar, in verband met te vrezen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte, het aantal te verlenen splitsingsvergunningen aan een maximum is gebonden.
2. Aanvragen voor een splitsingsvergunning worden, met het oog op het bepaalde in het eerste lid, op volgorde van binnenkomst behandeld.
3. Burgemeester en wethouders weigeren de splitsingsvergunning als het maximum als bedoeld in het eerste lid is bereikt.
4. Een gebiedsaanwijzing als bedoeld in het eerste lid geldt voor de duur van maximaal 4 jaar. Aansluitend aan deze periode kunnen burgemeester en wethouders de aanwijzing verlengen met een periode van telkens maximaal 4 jaar.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3.6.3 Voorwaarden en verplichtingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen als een aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt gedaan in samenhang met een bouwplan in het kader van een complexgewijze aanpak of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, de vergunning verlenen onder de opschortende voorwaarde dat het betreffende bouwplan is uitgevoerd.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een zekerheidstelling eisen, waardoor de uitvoering van het door hen goedgekeurde maar nog niet uitgevoerde bouwplan, dan wel het opheffen van de bouwkundige gebreken aan het gebouw verzekerd wordt.
3. In geval van toepassing van het tweede lid, wordt binnen acht weken na verlening van de splitsingsvergunning een aanvang gemaakt met de werkzaamheden.
4. De gereedmelding van de werkzaamheden wordt binnen een door burgemeester en wethouders bepaalde termijn bij hen gedaan.
5. Burgemeester en wethouders kunnen op een door aanvrager tijdig gedaan schriftelijk verzoek een van het vierde lid afwijkende termijn vaststellen.
6. Burgemeester en wethouders kunnen maatregelen opleggen ter voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte.

Artikel 3.6.4 Vergunningverlening corporaties

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

- a. er van de zijde van burgemeester en wethouders geen bezwaren zijn op grond van een zwaarwegend volkshuisvestelijk belang;
- b. er van de zijde van de Minister van Wonen en Rijksdienst goedkeuring is als bedoeld in artikel 27, eerste lid onder a van de Woningwet tot verkoop van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft; en

- c. de corporatie voldoet aan een tussen burgemeester en wethouders en de corporatie(s) overeengekomen of overeen te komen document waarin bepalingen met betrekking tot de woningvoorraad in het bezit van de corporatie(s) zijn opgenomen.

Artikel 3.6.5 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken:

- a. als niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
- d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet; of
- e. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Paragraaf 1 Wijzigingen

Artikel 4.1.1 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten, met de in de woningmarktregio werkzame corporaties en met andere daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de woningmarktregio werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Paragraaf 2 Verslaglegging en monitoring

Artikel 4.2.1 Verstrekken van inlichtingen

Burgemeester en wethouders verstrekken aan burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Paragraaf 3 Handhaving en toezicht

Artikel 4.3.1 Handelen zonder of in strijd met een vergunning

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

Artikel 4.3.2 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikelen 8, 21, 22 en 23a van de Wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de Wet.
2. Burgemeester en wethouders leggen een boete op:
 - a. voor de eerste overtreding van de in artikel 8 van de wet overeenkomstig kolom A van de in Bijlage 1 opgenomen tabel 1;
 - b. voor de eerste overtreding van artikel 21, aanhef en onder a, b, c of d van de wet overeenkomstig kolom A van de in Bijlage 1. genoemde tabel 2;
 - c. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid binnen drie jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom B van de in Bijlage 1. genoemde tabel 1 of 2;
 - d. voor het overtreden van artikel 24 van de wet zoals verwoord in artikel 3.3.2. van deze verordening overeenkomstig de in Bijlage 1. genoemde tabel 3.

Paragraaf 4 Restbepalingen

Artikel 4.4.1 Experimenten woningvoorraad

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

Artikel 4.4.2 Hardheidsclausule

Voor situaties waarin niet reeds middels specifieke hardheidsclausules is voorzien, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsbepalingen beschikkingen

1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor het inwerkingtreden van onderhavige verordening blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning, een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor de inwerkingtreding van onderhavige verordening blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
4. De voor de inwerkingtreding van onderhavige verordening gedane inschrijvingen van standplaatszoekenden, worden geacht inschrijvingen te zijn als bedoeld in artikel 2.8.3 van deze verordening.
5. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing als ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.

Artikel 5.2 Overgangsbepalingen en coulanceregeling omzetten woonduur naar inschrijfduur

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

Artikel 5.3 Intrekking

De huisvestingsverordening 2020 wordt ingetrokken.

Artikel 5.4 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2021 zoals dat is aangenomen door de gemeenteraad op 24 juni 2021.

Artikel 5.5 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2021.

Ouder-Amstel, 24 juni 2021

*De raad voornoemd,
de raadsgriffier,
Mevr. L.W.F. Orscek-Moolenaar*

*de voorzitter,
Mevr. J. Langenacker*

Bijlage 1 behorende bij artikel 4.3.2. Bestuurlijke boete

Tabel 1

			Kolom A	Kolom B
Bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik geven van woonruimte	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Omstandigheid	Boete	Recidive Overtreding, 3 jaar na de eerste overtreding
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder	8, eerste lid	n.v.t.	€ 400,-	n.v.t.
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid	Door huurder of eigenaar met één woning in de verhuur	€ 3.250,-	€ 5.000,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid	Door huurder of verhuurder met meer dan één woning in de verhuur	€ 6.750,-	€ 10.000,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid	Door een huurder tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald	€13.500,-	€ 20.500,-*

*wettelijk maximum

Tabel 2

			Kolom A	Kolom B
Bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Omstandigheid	Boete	Recidive Overtreding, 3 jaar na de eerste overtreding
Woningonttrekking	21 onder a	Geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimten aan de woonruimtevoorraad	€ 20.500,-	€ 20.500,-*
		Het aanbieden van een woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer.	€ 6.000,-	
Samenvoegen	21 onder b		€ 18.000,-	€ 20.500,-*
Omzetten	21 onder c	Woonruimte omzetten in maximaal 4 kamers	€ 6.000,-	€ 20.500,-*
Omzetten	21 onder c	Woonruimte omzetten in 5 kamers of meer	€1 8.000,-	€ 20.500,-*
Woningvorming	21 onder d	Één woonruimte uit de woningvoorraad verbouwen	€ 18.000,-	€ 20.500,-*

*wettelijk maximum

Tabel 3

Bestuurlijke boete bij het overtreden van een voorwaarde of voorschrift zoals genoemd in artikel 3.3.2 van de verordening	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Boete
3.3.2 a t/m j	24	€ 5000,- per overtreden voorwaarde