

Besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen tot vaststelling van de Uitvoeringsregels in verband met Huisvestingsverordening 2022 (Uitvoeringsregels Wonen Amstelveen 2023)

Zaaknummer: Z18-019836

Burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen; gelet op de Huisvestingsverordening Amstelveen 2022; besluiten vast te stellen de:

Uitvoeringsregels Wonen Amstelveen 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding en algemene bepalingen

In deze uitvoeringsregels wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de in de Huisvestingsverordening 2022 opgenomen regels over het verlenen en intrekken van urgentieverklaringen en het onttrekken van woonruimte uitvoert.

De juridische basis voor de huisvestingsverordening is de Huisvestingswet 2014.

De wettelijke grondslag voor het vaststellen van beleidsregels is neergelegd in artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Deze uitvoeringsregels hebben betrekking op:

- Hoofdstukken 2 en 3: Woningen met een rekenhuur onder de liberalisatiegrens in eigendom van een woningcorporatie en tevens woningen met een rekenhuur onder de liberalisatiegrens in particulier eigendom indien het de eerste verhuuring na oplevering betreft en zolang een nieuwe verhuuring binnen de afgesproken instandhoudingstermijn van 10 jaren ligt.
- Hoofdstukken 4 t/m 10: De gehele woningvoorraad.

1.1 Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet 2014 is in werking sinds 1 januari 2015 en vervangt de oude Huisvestingswet uit 1992. De Huisvestingswet:

- a. biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad;
- b. geeft gemeenten de mogelijkheid om een huisvestingsverordening vast te stellen met nadere regels voor de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

De gemeenteraad van Amstelveen nam op 1 juni 2022 de Huisvestingsverordening Amstelveen 2022 aan, welke op 1 juli 2022 in werking trad.

1.2 Bestemmingsplan

Via een Paraplubestemmingsplan Wonen worden de implicaties op de ruimtelijke omgeving geregeld. Dit Bestemmingsplan is van toepassing op de gehele gemeente, op alle bestemmingen waar wonen is toegestaan.

1.3 Definities

In deze uitvoeringsregels worden dezelfde begrippen gehanteerd als in huisvestingsverordening, met uitzondering van de volgende begrippen:

- Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- Basisregistratie Personen: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- Hoofdbewoner: Bij een koopwoning de (mede)eigenaar van de woning, bij een huurwoning degene wiens naam op de huurovereenkomst met de verhuurder staat (juridisch: hoofdhuurder);
- Huisvestingsverordening: de in de gemeente geldende huisvestingsverordening als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;
- Mantelzorg: zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie. Er is pas sprake van mantelzorg als er langer dan 3 maanden en/of meer dan 8 uur per week hulp wordt geboden;

- Nachregister: Register van in een Bed & Breakfast dan wel vakantieverblijf adres aanwezige gasten, conform artikel 438 lid 1 Wetboek van Strafrecht;
- Urgentie: de beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt ingedeeld;
- Urgentiegronden: de urgentie categorieën bedoeld in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8 van de Huisvestingsverordening.

1.4 Relatie met andere regelingen

In andere gemeentelijke documenten dan deze uitvoeringsregels - bijvoorbeeld: werkinstructies of gemeentelijk beleid waarin is beschreven wanneer men in aanmerking komt voor een "aanleunwoning" - kunnen de in deze beleidsregels neergelegde uitgangspunten voor de verlening en intrekking van urgentieverklaringen nader uitgewerkt worden, zolang dat maar niet leidt tot een doorkruising van het bepaalde in deze beleidsregels.

Als de inhoud van de beleidsregels onverhoopt strijdig is met de huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2014, prevaleren de bepalingen van de huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2014.

1.5 Stappen in de behandeling van een aanvraag voor urgentie

De juridische behandeling van een aanvraag om een urgentie doorloopt de volgende stappen:

1. de aanvraag wordt getoetst op volledigheid, zie artikel 2.6.2 van de huisvestingsverordening;
2. is de aanvraag volledig, dan wordt de aanvraag inhoudelijk getoetst aan de voor die aanvraag geldende algemene weigeringsgronden genoemd in artikel 2.6.5 van de huisvestingsverordening;
3. doet geen van de toepasselijke algemene weigeringsgronden zich voor, dan wordt beoordeeld of één van de urgentiegronden genoemd in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8 van de huisvestingsverordening van toepassing is;
4. is inderdaad één van die urgentiegronden van toepassing, dan wordt het zoekprofiel, met daarin het zoekgebied en het woningtype, bepaald, zie artikel 2.6.3 en 2.6.4. van de huisvestingsverordening.

Opmerking bij stap 1:

Een aanvraag is onvolledig als er onvoldoende gegevens bij de aanvraag ingediend zijn om haar te kunnen beoordelen. Dat is in ieder geval zo, als de aanvraag niet voldoet aan het in artikel 2.6.2 van de huisvestingsverordening bepaalde.

Een onvolledige aanvraag kan buiten behandeling gelaten worden als de aanvrager de gelegenheid heeft gekregen om de aanvraag aan te vullen, zie artikel 4:5 van de Awb. Die gelegenheid moet de aanvrager schriftelijk geboden worden. Daarbij wordt de aanvrager vermeld binnen welke redelijke termijn hij of zij de aanvraag moet aanvullen. Wat een redelijke termijn is, hangt af van de tijd die het de aanvrager naar verwachting mag kosten om de aanvraag aan te vullen. In het algemeen zal een termijn van 2 weken redelijk zijn.

Op grond van de legesverordening kunnen leges geheven worden voor het behandelen van een aanvraag om een urgentie. Het niet-betalen van de leges is, gelet op de Algemene wet bestuursrecht, geen reden om een aanvraag niet in behandeling te nemen.

Opmerking bij stap 2 en 3:

Is één van de algemene weigeringsgronden van toepassing, of is geen van de urgentiegronden van toepassing, dan wordt de aangevraagde urgentie geweigerd. Dit moet schriftelijk gebeuren. Een weigering is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Awb. Een weigeringsbesluit moet uitleggen waarom de urgentie geweigerd wordt. In zo'n uitleg, een motivering, wordt aan de hand van het dossier van aanvrager aangegeven waarom - en aan welke - door de huisvestingsverordening gestelde en in beleidsregels uitgewerkte eisen hij of zij niet voldoet. Tegen een weigeringsbesluit kan de aanvrager bezwaar maken.

Ook de toekenning van de gevraagde urgentie is een besluit: de toekenning moet ook schriftelijk gebeuren. Ook tegen de toekenning kan de aanvrager strikt genomen bezwaar maken. Hoofdstuk 2 Algemene weigeringsgronden

Hoofdstuk 2 Algemene weigeringsgronden

2.1 Inleiding

Een aanvraag wordt getoetst aan de algemene weigeringsgronden. Doet zich tenminste één weigeringsgrond voor, dan wordt de aangevraagde urgentie geweigerd. Als zich geen algemene weigeringsgrond voordoet wordt vervolgens beoordeeld of er een urgentiegrond aanwezig is dat wil zeggen: of aanvrager

in een specifieke omstandigheid verkeert die aanleiding kan zijn voor toekenning van een urgentieverklaring.

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de aanvraag toetsen aan de in artikel 2.6.5 van de huisvestingsverordening opgenomen algemene weigeringsgronden. Let op: niet alle algemene weigeringsgronden zijn van toepassing op alle urgentiegronden. Zie daarvoor artikel 2.6.5 lid 1 van de huisvestingsverordening en de artikelen in de huisvestingsverordening waarin de specifieke urgentiegronden geregeld zijn! In de bijlage bij deze beleidsregels is een tabel opgenomen waarin aangegeven is welke algemene weigeringsgrond van toepassing is op welke urgentiecategorie.

2.2 Uitwerking algemene weigeringsgronden

Hieronder wordt eerst *cursief* de in de huisvestingsverordening opgenomen algemene weigeringsgrond geciteerd. Daarna wordt de in deze beleidsregels gegeven uitwerking weergegeven.

Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden (*cursief* wordt de desbetreffende bepaling uit de huisvestingsverordening geciteerd):

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

Het huishouden van aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden voor wat betreft leeftijd en verblijfsstatus. Inkomen en vermogen moet worden aangetoond door middel van het meest recent te verkrijgen inkomensverklaring van de Belastingdienst (thans: het IBRI- formulier).

- b. *er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;*

Er is sprake van een urgent huisvestingsprobleem als het huishouden van aanvrager dakloos is of zeer binnenkort dakloos zal worden. Met dakloosheid wordt gelijkgesteld de situatie waarin het huishouden van aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders als gevolg van een probleem met de huisvesting redelijkerwijs geen gebruik meer geacht wordt te kunnen maken van de tot dan toe bewoonde woning. In de volgende gevallen is in ieder geval op zichzelf staand geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem:

- i. de huidige woning verkeert in slechte staat;
- ii. het huishouden van aanvrager is te klein of te groot behuist;
- iii. de aanvrager is als gevolg van medische klachten niet meer in staat om de huidige woning of de daarbij behorende tuin zelf te onderhouden;
- iv. de aanvrager wil of moet vanwege zijn werk naar Amstelveen verhuizen;
- v. de aanvrager woont op dit moment bij een ander huishouden in;
- vi. de aanvrager gaat scheiden of is gescheiden maar bewoont nog met de (ex-)partner één woning;
- vii. de aanvrager wordt uit detentie vrijgelaten;
- viii. de aanvrager bewoont thans woonruimte op grond van een tijdelijke huurovereenkomst, welke binnenkort afloopt of bewoonde woonruimte op grond van een inmiddels afgelopen tijdelijke huurovereenkomst.

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

Hiervan is in ieder geval sprake als:

- i. de aanvrager er niet alles wat redelijkerwijs tot zijn mogelijkheden behoort aan heeft gedaan om het huisvestingsprobleem te voorkomen of op te lossen;
- ii. de aanvrager in de periode dat aannemelijk werd dat hij een huisvestingsprobleem zou gaan krijgen, tot een jaar voorafgaand aan zijn aanvraag, een, ook voor zijn huidige situatie, passende regulier aangeboden woning heeft geweigerd;
- iii. in de twee jaar direct voorafgaand aan zijn aanvraag een urgentie heeft gekregen voor hetzelfde huisvestingsprobleem als dat nu aan zijn aanvraag ten grondslag ligt;
- iv. de aanvrager heeft gelet op zijn inkomen of vermogen de middelen om zelf in een oplossing voor het huisvestingsprobleem te voorzien;
- v. aanvrager in de periode dat aannemelijk werd dat hij een huisvestingsprobleem zou gaan krijgen niet zo vaak als mogelijk op via het reguliere aanbod van corporaties aangeboden voor hem passende woonruimte heeft gereageerd. De zinsnede "zo vaak als mogelijk" in de vorige zin moet gelezen worden als "tenminste twee maal per week, voor zover er tenminste twee keer per week voor hem passende woonruimte werd aangeboden";

- vi. de aanvrager binnen een, gelet op de aard en ernst van het huisvestingsprobleem, binnen een redelijke termijn zelf, gelet op zijn inschrijfduur als woningzoekende, geacht wordt een woning te kunnen vinden binnen de gemeente Amstelveen.
- d. *het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening.* Een voorliggende voorziening is een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn.
- e. *het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden;*

Hiervan is in ieder geval sprake:

- i. bij woninguitzetting wegens huurschuld of overlast, veroorzaakt door één of meerdere leden van het huishouden van aanvrager. Eventueel kan in het kader van een lokaal "laatste kans"-beleid toch besloten worden tot verlening van een urgentie aan het desbetreffende huishouden;
 - ii. als de aanvrager zonder eerst te zorgen voor adequate woonruimte voor hem en zijn huishouden naar de desbetreffende gemeente is verhuisd.
- f. *het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar (andere) zelfstandige woonruimte.*

Voor sommige woningzoekenden zal verhuizing naar (andere) zelfstandige woonruimte geen adequate oplossing bieden voor het huisvestingsprobleem. Het gaat dan onder andere in het bijzonder om mensen met een complexe zorgvraag. In een dergelijk geval zal geen urgentie verleend worden. Zie overigens ook de relatie met de onder d. genoemde weigeringsgrond: vaak zal in dergelijke gevallen een voorliggende voorziening, bijvoorbeeld: de Wmo of de Awbz, een meer adequate oplossing kunnen bieden.

- g. *de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 2.6.10, tweede lid, aanhef en onder a en d;*

Het betreft hier intrekking in verband met verwijtbaar handelen van de zijde van de woningzoekende (intrekking wegens een onjuiste of onvolledige aanvraag of wegens het weigeren van passende woonruimte). In zoverre is dit een verbijzondering van de onder e. genoemde weigeringsgrond.

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

Een woningzoekende die niet tenminste in zijn bestaan kan voorzien lost zijn huisvestingsprobleem niet op door verhuizing naar een zelfstandige woonruimte. Zie voor een verdere invulling de paragrafen 3.3.3.2 en 3.3.3.3.

- i. *de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was.*

De woonplaats zoals vermeld in de Basisregistratie Personen is hierbij in beginsel leidend. Aanvrager wordt geacht verantwoordelijk te zijn voor de juistheid van zijn inschrijving in de Basisregistratie Personen.

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

Woont een aanvrager van een urgentieverklaring gedurende de periode van twee jaar direct voorafgaand aan de aanvraag niet in een zelfstandige en volgens het bestemmingsplan voor permanente bewoning geschikte woning, dan kan de urgentieverklaring geweigerd worden.

Van deze weigeringsgrond is in ieder geval sprake als:

- i. het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van onzelfstandige woonruimte, ongeschikt voor het huishouden van aanvrager;
- ii. het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van niet voor bewoning geschikte gebouwen of bouwwerken;
- iii. het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van gebouwen die ingevolge de Wet ruimtelijke ordening niet bewoond mogen worden.
Deze weigeringsgrond heeft tot doel te voorkomen dat woningzoekenden kiezen voor bewoning van daarvoor niet geschikte objecten, daardoor een huisvestingsprobleem krijgen en vervolgens via een urgentie voorrang op de woningmarkt kunnen krijgen. Daarmee is deze weigeringsgrond verwant aan de onder e. genoemde weigeringsgrond (verwijtbaarheid).
Het bepaalde in artikel 2.2 sub j van deze uitvoeringsregels bepaalt dat burgemeester en wethouders het aangevraagde kunnen weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning geschikte bewoning. Burgemeester en wethouders van Amstelveen maken gebruik van deze bepaling bij de toetsing van urgentie-aanvragen.

Hoofdstuk 3 Specifieke situaties

3.1 De wettelijk verplichte urgentiegronden

Als een gemeente regels over urgentie in de huisvestingsverordening opneemt, dan moet daarin in ieder geval iets geregeld zijn voor de zogenoemde "wettelijke urgentiecategorieën". Dit zijn:

- a. uitstromers uit voorzieningen voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten. Hierna wordt deze categorie woningzoekenden aangeduid als "slachtoffers huiselijk geweld";
- b. uitstromers uit COA-voorzieningen. Deze uitstromers worden ook wel "statushouders", of in de nieuwe Huisvestingswet 2014 "vergunninghouders", genoemd;
- c. ontvangers of verleners van mantelzorg.

Deze wettelijke urgentiecategorieën hebben een plek gekregen in artikel 2.6.6 van de huisvestingsverordening. Het eerste lid van dat artikel bevat de urgentiegronden voor slachtoffers van huiselijk geweld en verleners en ontvangers van mantelzorg. Het tweede lid van dat artikel bevat de urgentiegrond voor vergunninghouders. Dit document bevat geen beleidsregels ten aanzien van de wettelijk verplichte urgentiecategorieën. Hieronder, in de paragrafen 3.1.1 tot en met 3.1.3, zijn geen beleidsregels opgenomen maar uitsluitend een toelichtende tekst op het bepaalde in de huisvestingsverordening.

3.1.1 Slachtoffers van huiselijk geweld

Dit betreft mensen die als gevolg van aangetoond huiselijk geweld rechtstreeks vanuit de woonsituatie waar het geweld plaatsvond, zijn gevlucht en in één van de erkende instellingen voor mishandelde mannen of vrouwen verblijven (zoals de Blijfgroep). Het college van burgemeester en wethouders zal hierbij een maatwerkbeoordeling maken. Het staat de afzonderlijke colleges van burgemeester en wethouders vrij om eigen beleidsregels vast te stellen waarin beschreven wordt wanneer men op grond van deze urgentiegrond in aanmerking komt voor een urgentieverklaring.

De in artikel 2.6.5 lid 1 aanhef en onder a tot en met h van de huisvestingsverordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing op deze urgentiegrond. Er is ook een wettelijke verplichting om urgentie te verstrekken aan mensen die als gevolg van aangetoond huiselijk geweld rechtstreeks van de woonsituatie waar het geweld plaatsvond, zijn gevlucht en in een erkende instelling voor mishandelde mannen of vrouwen verblijven.

3.1.2 Ontvangers en verleners van mantelzorg

Het verlenen of ontvangen van mantelzorg kan tot gevolg hebben dat er, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, een urgent huisvestingsprobleem ontstaat. Het college zal hierbij vrijwel altijd een maatwerkbeoordeling maken. Het staat de afzonderlijke colleges van burgemeester en wethouders vrij om eigen beleidsregels vast te stellen waarin beschreven wordt wanneer men als gevolg van een mantelzorgsituatie in aanmerking komt voor een urgentieverklaring.

De in artikel 2.6.5 lid 1 aanhef en onder a tot en met h van de huisvestingsverordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing op deze urgentiegrond.

Voordat het college van burgemeester en wethouders beslist over een aanvraag voor urgentie van ontvangers of verleners van mantelzorg wordt advies ingewonnen bij "Mantelzorg en Meer" (voorheen bekend onder de naam "Steunpunt Mantelzorg"). "Mantelzorg en Meer" zal dit advies opstellen aan de hand van één of meerdere gesprekken met de aanvrager(s) van de urgentie.

“Mantelzorg en Meer” weegt in ieder geval onderstaande punten mee bij het opstellen van haar advies:

- a. De aard van de relatie tussen mantelzorger en zorgvrager;
- b. De gezinssamenstelling van mantelzorger en zorgvrager, waaronder de betrokkenheid van eventuele kinderen;
- c. De mate waarin de aanvrager zelf al heeft geprobeerd een oplossing te vinden zoals woningruil of het kopen van een woning;
- d. De diagnose die de zorgvrager heeft (aangetoond middels een diagnose verklaring);
- e. De zorgbehoefte die de zorgvrager heeft;
- f. De hoeveelheid mantelzorg die door de mantelzorger wordt verstrekt;
- g. De aanwezigheid van professionele zorg;
- h. De woonafstand tussen mantelzorger en zorgvrager;
- i. De mogelijkheid om gebruik te maken van een voorliggende voorziening.

3.1.3 Vergunninghouders

Op grond van artikel 2.6.6 lid 2 van de huisvestingsverordening komen vergunninghouders die gehuisvest moeten worden in het kader van de taakstelling van de desbetreffende gemeente in aanmerking voor een urgentieverklaring als zij:

- a. nog niet eerder door het COA bij een andere gemeente zijn voorgedragen voor huisvesting; en,
- b. niet eerder aangeboden woonruimte (dat kan ook onzelfstandige woonruimte zijn) hebben geweigerd

Aan al deze voorwaarden dient voldaan te zijn. De in artikel 2.6.5 van de huisvestingsverordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn niet van toepassing op deze urgentiegrond.

3.2 Uitstroom-urgentie

Artikel 2.6.7 bevat een urgentiegrond voor situaties waarin een woningzoekende als gevolg van zijn aanstaande uitstroom uit een instelling voor maatschappelijke opvang, uit een psychiatrische instelling of uit een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling gehuisvest moet worden in zelfstandige woonruimte. Om als gevolg van deze situaties in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring dient aanvrager in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. burgemeester en wethouders van de gemeente van herkomst van de aanvrager, beslissen over de verlening van de urgentieverklaring;
- b. de aanvrager keert terug naar de regiogemeente waar hij direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling tenminste twee jaar onafgebroken woonde. Die gemeente wordt dus in het zoekprofiel opgenomen. Indien het, gelet op de problematiek van aanvrager, onwenselijk is dat hij naar die regiogemeente terugkeert, wordt een andere regiogemeente als zoekgebied in de urgentieverklaring opgenomen. Burgemeester en wethouders overleggen dat wel eerst met de desbetreffende regiogemeente. Het woningtype wordt vervolgens door het college van “ontvangende” gemeente vastgesteld. Zie daarvoor verder artikel 2.6.7 van de huisvestingsverordening.
- c. de aanvrager is in voldoende mate zelfredzaam. Dat kan eventueel ook betekenen dat aanvrager de begeleiding krijgt die nodig is om de zelfredzaamheid te bevorderen en eventuele overlast voor anderen te voorkomen. Als sprake is van begeleiding, moet aanvrager verklaren dat hij daarmee instemt.

Burgemeester en wethouders zullen vaak geadviseerd worden door deskundigen over a) de vraag of aanvrager kan uitstromen, b) of uitstroom naar de oorspronkelijke woongemeente wenselijk is, en c) of en zo ja welke begeleiding gedurende welke periode noodzakelijk is.

De algemene weigeringsgronden genoemd in artikel 2.6.5, lid 1, aanhef en onder a, c, d, f en h van de huisvestingsverordening zijn van toepassing.

3.3 De overige urgentiegronden

In artikel 2.6.8 zijn de overige geldende urgentiegronden opgenomen. Het betreft de volgende urgentiegronden:

- a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren. Deze urgentiegrond wordt aangeduid als “calamiteiten-urgentie”;
- 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 omstandigheden 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 2.6.7 bedoelde urgentiecategorie. Deze urgentiegrond wordt aangeduid als "sociale-medische urgentie";
- c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van een in artikel 2.6.8.2 aangewezen complex (een in het kader van stadsvernieuwing te slopen of te renoveren complex). Deze urgentiegrond wordt aangeduid als "SV-urgentie";
 - 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;
 - e. vergunninghouders die op grond van artikel 28 van de wet voor een periode van vijf jaar zijn gehuisvest met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek en waarvan deze huurovereenkomst eindigt, waarna de vergunninghouder niet op eigen kracht een andere woonruimte kan vinden.

3.3.1 Calamiteiten-urgentie

Het huishouden waarvan de zelfstandige woonruimte binnen deze gemeente door een calamiteit (brand, ernstige waterschade, explosie of acuut ernstige funderingsgebreken) ongeschikt is voor bewoning, kan gelet op artikel 2.6.8 lid 1 aanhef en onder a van de huisvestingsverordening in aanmerking voor een urgentie als in ieder geval aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de ongeschiktheid voor bewoning wordt vastgesteld door of in opdracht van, een daarvoor bevoegd gemeentelijk toezichthouder (dit betreft de toezichthouder die bevoegd is toe te zien op de naleving van de ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet vastgestelde bouwregelgeving);
- b. het herstel van de woning duurt langer dan vier maanden, volgens de toezichthouder;
- c. alleen de, volgens de BRP, legaal wonende hoofdbewoner komt in aanmerking van urgentie; inwoners hebben geen recht op een zelfstandige woning, zij verhuizen mee met de hoofdbewoner;
- d. de calamiteit is niet met opzet veroorzaakt door de aanvrager.

De in artikel 2.6.5 van de huisvestingsverordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing.

3.3.2 Sociaal-medische urgentie 3.3.2.1 Inleiding

Om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring om medische en/of sociale redenen zoals bedoeld in artikel 2.6.8 lid 1 aanhef en onder b van de huisvestingsverordening, moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- a. er is op grond van medische en/of sociale omstandigheden sprake van een levensontwrichtende woonsituatie die alleen opgelost kan worden met (andere) zelfstandige huisvesting; van levensontwrichting is sprake wanneer de aanvrager (of een van de leden van het huishouden), in samenhang met ernstige woonproblemen, niet meer in staat is zelfstandig te functioneren. Een zelfstandige woning is in dat geval (een substantieel deel van) de oplossing;
- b. de aanvrager dient zelf zijn levensontwrichtende woonsituatie aan te tonen en te zorgen voor bewijsmateriaal; Tot levensontwrichtende woonsituaties worden gerekend:
 - i. ernstige medische redenen;
 - ii. verwijtbare dakloosheid met de zorg voor minderjarige kinderen;
 - iii. geweld of bedreiging.
- c. de aanvrager is financieel in staat om een zelfstandig huishouden te voeren. Voor de eventueel aanwezige schulden heeft de aanvrager een zodanige sanering geregeld dat een financieel zelfstandig huishouden mogelijk is;
- d. de aanvrager is in staat om zelfstandig te kunnen wonen.

Voor het overige zijn ook de in artikel 2.6.5 van de huisvestingsverordening genoemde algemene weigeringsgronden van toepassing.

3.3.2.2 Ernstige medische redenen

Onder medische redenen waarom iemand dringend woonruimte nodig heeft wordt een woonsituatie verstaan die om medische redenen levensontwrichtend is voor één of meer leden van het huishouden. Het huishouden is niet in staat het dringende woonprobleem door ernstige medische redenen zelf op te lossen.

In ieder geval wordt geen urgentieverklaring verleend:

- a. als er sprake is van (psychische) problemen als gevolg van de slechte woonsituatie, echtscheiding of te klein wonen;
- b. als de belanghebbende deze aanvraagt vanwege een lichamelijke aandoening en/of een psychische stoornis.

Om op grond van artikel 2.6.8 lid 1 aanhef en onder a van de huisvestingsverordening in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a. De aanvrager of een van de gezinsleden is onder behandeling van een erkend medisch specialist in Nederland of onder behandeling van de huisarts in Nederland voor dit specifieke probleem;
- b. Bij psychische problemen is de aanvrager of een van de gezinsleden langer dan zes maanden onder behandeling van een GGZ-instelling of vrijgevestigde psychiater;
- c. Het medisch probleem is chronisch;
- d. Als blijkt dat er medische problemen zijn, dan kan aan een arts van de (gemeentelijke) keuringsdienst of een andere door de gemeente aangewezen deskundige advies worden gevraagd. Om urgentie te verlenen moet er sprake zijn van een aan de woonsituatie gerelateerde onverantwoorde medische situatie die niet langer mag blijven voortbestaan.

Voor het overige zijn ook de in artikel 2.6.5 van de huisvestingsverordening genoemde algemene weigeringsgronden van toepassing.

3.3.2.3 Geweld of bedreiging

Een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging maakt dat sprake kan zijn van een urgent huisvestingsprobleem waarvoor, als voldaan is aan de volgende voorwaarden, op grond van artikel 2.6.8 lid 1 aanhef en onder a een urgentieverklaring verleend kan worden:

- a. de aanvrager heeft zijn of haar woning als gevolg van een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging acuut moeten verlaten;
- b. van de aanvrager mag niet worden gevergd dat hij of zij naar de verlaten woning terugkeert of dat hij of zij deze opeist; en,
- c. de levensbedreigende situatie moet blijken uit een proces verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door gegevens van justitie.

Indien sprake is van een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging door een **ander** dan een huisgenoot, moet daarnaast nog aan de volgende voorwaarde worden voldaan:

- a. Uit een verklaring van de politie blijkt dat de aanvrager om veiligheidsredenen niet langer in de huidige woning kan blijven wonen, ook niet na een opgelegd of eventueel op te leggen straatverbod, huisverbod of contactverbod.

Voor het overige zijn ook de in artikel 2.6.5 genoemde algemene weigeringsgronden van toepassing.

3.3.3 Sociaal-medische urgentie

Er wordt geen urgentieverklaring verleend vanwege het enkele feit dat het huwelijk of de samenwoningsrelatie wordt ontbonden.

De gemeente vindt het onwenselijk als niet voorzien is in woonruimte voor minderjarige kinderen. Hieronder wordt beschreven wanneer een sociaal-medische urgentie grond van artikel 2.6.8 lid 1 aanhef en onder a verleend kan worden wanneer sprake is van ontbinding van een huwelijk of samenwoningsrelatie, waarbij de kinderen deel gaan uitmaken van het huishouden van één van de (ex-)partners.

Voor alle gevallen geldt dat de in artikel 2.6.5 van de huisvestingsverordening genoemde algemene weigeringsgronden van toepassing zijn.

3.3.3.1 Verbroken samenwoning, echtscheiding en ontbinden van geregistreerd partnerschap

De gemeente gaat er vanuit dat de woning waar men direct voorafgaand aan de verbroken samenwoning, echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap woonde, primair beschikbaar blijft voor de kinderen. Er is dan geen urgentie nodig. Alleen in uitzonderlijke situaties kan, met inachtneming van het hieronder beschrevene, ten behoeve van de kinderen urgentie worden verstrekt.

Geen urgentieverklaring wordt verleend:

- a. in geval van co-ouderschap, wanneer de kinderen over tenminste één woning kunnen beschikken;

- b. als op basis van een convenant of een ouderschapsplan de kinderen "verdeeld" zijn over beide voormalige partners en minimaal één van de voormalige partners over woonruimte beschikt;
- c. wanneer de rechter in verband met een verzoek om echtscheiding of beëindiging van een geregistreerd partnerschap de aanvrager niet of nog niet heeft opgedragen de echtelijke of gemeenschappelijke woning onmiddellijk te verlaten;
- d. wanneer niet aangetoond kan worden dat het partnerschap (de duurzaam gemeenschappelijk gevoerde huishouding) is geëindigd;
- e. die wordt aangevraagd in verband met uitsluitend de zwangerschap van aanvrager;
- f. aan de aanvrager die als medehuurder het huurrecht van de voormalige echtelijke of gezamenlijk gehuurde woning heeft kunnen opeisen, maar dit heeft nagelaten. De belanghebbende die zich als medehuurder heeft kunnen laten erkennen, maar dit heeft nagelaten, wordt voor de toepassing van dit beleid aangemerkt als medehuurder.

Uitzonderlijke situaties waarin tot verlening van een urgentieverklaring kan worden overgegaan zoals bedoeld in de eerste alinea van deze paragraaf zijn:

- a. De situatie waarin een ouder met de dagelijkse zorg over de kinderen is gevlucht voor huiselijk geweld. Dit moet blijken uit een proces verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door gegevens van justitie.
- b. De situatie waarin de ouder met de dagelijkse zorg de huur of hypotheek niet kan opbrengen, waarbij is onderzocht of de ex-partner in de vorm van alimentatie kan bijdragen in de woonlasten.

Daarbij moet wel voldaan zijn aan de volgende voorwaarden:

- i. aangetoonde dagelijkse zorg over de kinderen die bij de betreffende ouder in de BRP staan geregistreerd;
- ii. de samenwoning in de regio bestond minimaal twee jaar;
- iii. de samenwoning is korter dan zes maanden geleden verbroken;
- iv. als er geen echtscheidingsvonnis is moet de verbroken relatie zijn aangetoond: de betreffende ouder is tenminste drie maanden weg van het samenwoonadres en met de kinderen geregistreerd in de BRP op het feitelijk inwoonadres in de desbetreffende regiogemeente;
- v. als de woning is verkocht moet de eindafrekening met de eventuele restschuld of overwaarde worden getoond, zie hieronder "Schulden".

Er is een hardheidsclausule; andere schrijvende gevallen kunnen voorgelegd worden aan burgemeester & wethouders.

3.3.3.2 Hoge woonlasten en schulden door een te hoge huur of hypotheek in verhouding tot het inkomen

Huishoudens kunnen in aanmerking komen voor een urgentie als een gezin met kind(eren) door overmacht niet meer in staat is om aan de hoge woonlasten te voldoen. Achtergrond is meestal daling van het huishoudinkomen door vertrek van de partner of verlies van inkomen uit arbeid. Aan de volgende voorwaarden moet in ieder geval worden voldaan om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring:

- a. Als de woonlasten te hoog zijn moet dit zijn aangetoond (dmv een beschikking) met door de gemeente verstrekte bijzondere bijstand voor woonlasten.
- b. Als het een koopwoning betreft moet deze zijn verkocht en moet de eventuele restschuld zijn aangetoond.

3.3.3.3 Schulden

Als de aanvrager schulden heeft, moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden zijn voldaan om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring:

- a. De schulden moeten zijn geregeld; dat wil zeggen dat een redelijkerwijs na te komen betalingsregeling met de schuldeisers is getroffen.
- b. Als aanvrager van de urgentieverklaring is gescheiden 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.
- c. Voor het verlenen van urgentie moet de aanvrager een financieel stabiele situatie hebben, bijvoorbeeld door het volgen van een intensief schuldhulptraject.
- d. Voorafgaand aan het afgeven van een urgentie kan aan de belanghebbende de voorwaarde worden opgelegd dat hij schriftelijk verklaart akkoord te gaan met financiële begeleiding, indien het opleggen van een dergelijke voorwaarde wenselijk is uit een oogpunt van goed huurderschap.

- Indien de belanghebbende weigert vooraf schriftelijk akkoord te gaan met de voorgestelde begeleiding, wordt geen urgentie afgegeven.
- e. Als het schuldhulpverleningstraject om welke reden dan ook wordt gestaakt, dan wordt de urgentie ingetrokken.
 - f. Als de aanvrager mede hoofdelijk aansprakelijk is voor de hypotheek van een gemeenschappelijke woning, ziet de gemeente dit als een problematische schuld, ook als de ex-partner de woning krijgt. Als de ex-partner de hypotheeklasten niet betaalt, claimt de hypotheekverstrekker het bedrag bij de aanvrager. Er moet daarom worden aangetoond dat de hypotheek niet meer op naam staat van de aanvrager.
 - g. Bij verkoop van de woning, wacht de gemeente op de eindafrekening van de hypotheekgever met de eventuele restschuld. Blijkt deze problematisch, dan moet de aanvrager hiervoor een regeling treffen zoals hierboven is beschreven.

3.4 Lokaal maatwerk

Binnen de lokale ruimte in de woonruimteverdeling van 30% is in beperkte mate maatwerk mogelijk. In specifieke situaties kan zo in samenspraak met de woningcorporatie op maat toegewezen worden, eventueel buiten WoningNet om.

Woningzoekende kunnen vanuit deze ruimte eenmalig een woning aangeboden krijgen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Woningzoekende is in de leeftijd van 28 tot en met 34 jaar;
- b. Woningzoekende is ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene geweest van de gemeente Amstelveen (ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeente Amstelveen);
- c. Woningzoekende zoekt ten minste zes jaar naar een woning via WoningNet waarbij minimaal de laatste twee jaar ten minste zes keer per jaar is gereageerd op een woning.

Burgemeester en wethouders reserveren jaarlijks in samenspraak met de woningcorporaties een aantal woningen voor deze woningzoekenden, waarbij rekening gehouden wordt met zowel het aantal keren dat in het voorafgaande jaar een beroep is gedaan op deze maatwerkoplossing en de beschikbare ruimte binnen de maatwerkregeling. Aanmelding voor deze regeling en de beoordeling van gegadigden is een taak van de gemeente.

Bepaalde woningcomplexen kunnen in samenspraak met burgemeester en wethouders buiten de verordening om door de verhuurder worden toegewezen. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan woongemeenschappen en woonzorgwoningen, waar maatwerk veel meer voor de hand ligt dan het toewijzen op grond van de regels en voorwaarden uit de verordening. In de verordening is dan ook opgenomen dat er complexen kunnen worden aangewezen waar de verordening niet op van toepassing is.

3.5 Tijdelijke woonruimte

Op grond van de Crisis- en herstelwet is een tijdelijke ontheffingsmogelijkheid van bestemmingsplannen van 10 jaar mogelijk. Op grond van de Leegstandswet is in aangewezen complexen tijdelijke verhuur tot 10 jaar mogelijk.

Burgemeester en wethouders kunnen categorieën woningzoekenden aanwijzen die met voorrang in aanmerking komen voor tijdelijke woonruimte. Dit zijn in ieder geval, maar niet limitatief:

- a. Jongeren en volwassenen in de leeftijd van 28 tot en met 34 jaar;
- b. Statushouders;
- c. Woningzoekenden met een betrekking in onderwijs dan wel zorg in de gemeente Amstelveen.

3.6 Werkwijze aanbodinstrumenten en opbouw en afname van zoekpunten

Ter uitvoering van artikel 2.4.8 HVV hanteren burgemeester en wethouders de volgende werkwijze.

1. In de aanbodinstrumenten van WoningNet en Woonmatch wordt aan woningzoekende alle woningen getoond waarop woningzoekende kan reageren. Dit aanbod omvat zowel de woningen die passen bij het door de woningzoekende zelf opgegeven zoekprofiel, als ook de woningen die voor woningzoekende passend zijn, uitgaande van de door woningzoekende verstrekte gegevens.
2. Een woning die wordt aangeboden bevat in ieder geval:
 - a. een opgave van het aantal vierkante meters en een plattegrond van de woning;
 - b. opgave van de bijzondere kenmerken waaronder in ieder geval: aanwezigheid centrale verwarming, buitenruimten, lift, berging en bekende gebreken.

3. De woningzoekende kan zijn belangstelling kenbaar maken door zich aan te melden. De advertentie vermeldt de sluitingsdatum voor aanmelding, en zo mogelijk de datum dat de woning kan worden bezichtigd.
4. De woningzoekende die wordt uitgenodigd voor een bezichtiging ontvangt een e-mailbericht waarin staat vermeld:
 - a. de datum en tijdstip dat de woning bezichtigd kan worden. Dit tijdstip ligt ten minste 3 dagen, waarvan ten minste één volle werkdag, na het tijdstip van de uitnodiging;
 - b. informatie betreffende de wijze en termijnen van reactie op de uitnodiging.
5. Een afmelding voor een afgesproken bezichtiging moet ontvangen zijn op het e-mailadres dat in de uitnodigingsbrief vermeldt staat, vóór het tijdstip dat de bezichtiging een aanvang neemt.
6. De woningzoekende die na bezichtiging een woning krijgt aangeboden ontvangt een e-mailbericht waarin staat vermeld:
 - a. informatie betreffende de wijze en termijnen van reactie op de aangeboden woning;
 - b. informatie over de stukken die moeten worden aangeleverd.
7. Het niet of niet tijdig en correct reageren op een van de genoemde termijnen geldt als niet reageren, weigering van een uitnodiging voor bezichtiging of weigering van een aangeboden woning.

3.7 Bevoegdheid en uitvoering paragraaf 2.5 en 2.6 van de Huisvestingsverordening Amstelveen 2022

Aanvullend op artikel 2.5.1 HVV waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om te beslissen op een aanvraag geldt dat:

- a. een aanvraag van een verklaring voor opbouw situatiepunten of startpunten kan worden gedaan via de website: vraagpunteaan.nl;
- b. de website: vraagpunteaan.nl is de plaats waar alle informatie over situatiepunten en startpunten te vinden is. Op de website staan tevens telefoonnummers die bereikbaar zijn voor het beantwoorden van vragen;
- c. de aanvrager die ondersteuning wenst bij het indienen van een elektronische of papieren aanvraag kan dat aanvragen via de website: vraagpunteaan.nl of via een van de daar vermelde telefoonnummers.

3.7.1 Aanvraagprocedure situatiepunten

De aanvraag voor een verklaring opbouw situatiepunten verloopt als volgt:

1. de aanvraag wordt digitaal ingediend via het portaal als genoemd in artikel 1 vierde lid;
2. de aanvrager voegt bij de aanvraag de volgende stukken:
 - a. opgave registratienummer bij WoningNet of Woonmatch;
 - b. in geval van inwoning bij een huurwoning:
 - i. afschrift van de huurovereenkomst van de aanvrager, of, bij ontbreken daarvan;
 - ii. afschrift van het huurcontract van (hoofd)huurder of een afschrift van de jaarlijkse huurverhoging, of, bij het ontbreken daarvan;
 - iii. afschriften van de huur over de laatste drie maanden, voorafgaand aan de aanvraag.
 - c. In geval van inwoning bij een koopwoning:
 - i. een afschrift van de WOZ-beschikking ten name van de eigenaar van de woning waar aanvrager inwoont.
 - d. in geval van echtscheiding of relatiebreuk buiten huwelijk (aanvraag ex artikel 2.5.2. onder a.2.):
 - i. een notarieel vastgelegd ouderschapsplan of een door beide ouders ondertekend en door de gemeente gelegaliseerd ouderschapsplan of een afschrift van een rechterlijke uitspraak waarin de zorgregeling voor de tot het huishouden behorende minderjarige kind of kinderen is vastgelegd. Bij legalisatie controleert de gemeente de handtekeningen van beide ouders;
 - e. ingeval van relatiebreuk buiten huwelijk legt aanvrager tevens over een uittreksel uit het gezagsregister, indien het gezag is ontstaan door een rechterlijke uitspraak.

Aanvraagprocedure situatiepunten voor jongeren

1. De aanvraag voor een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren verloopt als volgt:

- a. de aanvraag wordt digitaal ingediend via het portaal als genoemd in artikel 2 vierde lid;
 - b. de aanvrager voegt bij de aanvraag de volgende stukken/informatie:
 - i. opgave registratienummer bij WoningNet of Woonmatch;
 - ii. een afschrift van de geldende pleegzorgbeschikking of een verklaring van de uitvoerende instantie dat aanvrager Wmo-ondersteuning ontvangt sinds een jaar of langer en dat de Wmo-ondersteuning nog ten minste een jaar wordt voortgezet.
2. De pleegzorgbeschikking die vervalt omdat de aanvrager de leeftijd van 23 jaar bereikt wordt voor deze regeling geacht te blijven gelden zolang de inwoning bij pleeggezin of gezinshuis wordt voortgezet.

3.7.3 Beoordeling

1. De aanvrager heeft voldoende inspanning gepleegd om op eigen kracht andere woonruimte te vinden als bedoeld in artikel 2.7.2 onder d. als hij ten minste 12 zoekpunten heeft.
2. In het eerste jaar na de inwerkingtreding van artikel 2.4.8 van de huisvestingsverordening geldt in plaats van het aantal zoekpunten dat aanvrager ten minste 24 keer op een passende woning heeft gereageerd in de periode van 1 juli 2022 tot en met 31 december 2022 en daarnaast een zoekpunt per maand heeft opgebouwd vanaf het moment dat dat mogelijk is.

3.8 Particuliere voorraad

In artikel 2.3 van de huisvestingsverordening zijn de reikwijdte en de weigeringsgronden voor de particuliere huurvoorraad bepaald. Alle uitvoeringsregels zoals beschreven in de hoofdstukken 2 en 3 zijn van toepassing op alle particuliere huurwoningen zolang deze:

- a. De rekenhuur onder de liberalisatiegrens ligt; en
- b. Het de eerste verhuring na oplevering betreft; en
- c. Zolang een nieuwe verhuring binnen de afgesproken instandhoudingstermijn van 10 jaren ligt.

Met de particuliere partijen die woningen met een rekenhuur onder de liberalisatiegrens realiseren in Amstelveen worden hierover nadere afspraken gemaakt.

Hoofdstuk 4 Vakantieverbuur

Aanleiding voor het opstellen van uitvoeringsregels voor vakantieverbuur, als uitwerking van de huisvestingsverordening 2018, is het Coalitieakkoord 2018-2022 waarin onder andere is opgenomen dat de gemeente het beleid voor hospita- en vakantieverbuur verder uitwerkt. Amstelveen wil voorkomen dat vakantieverbuur een businessmodel wordt dat leidt tot onevenredige overlast en druk op de woningmarkt.

Vakantieverbuur is specifiek gedefinieerd in artikel 3.1.2.4 van de huisvestingsverordening. In deze uitvoeringsregels worden de voorwaarden nader uitgewerkt in uitvoeringsregels. Bij vakantieverbuur zijn de volgende vergunningen en meldingen van toepassing:

- Er is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (onttrekkingsvergunning) noodzakelijk;
- Er is geen omgevingsvergunning noodzakelijk;
- Er geldt wel een meldplicht;
- Er dient ook een nachtregister bijgehouden te worden.

4.1 Uitvoeringsregels

Het is toegestaan woonruimte voor recreatief of toeristisch gebruik te verhuren tijdens de afwezigheid van de hoofdbewoner voor een aaneengesloten periode. Dit kan bijvoorbeeld via de bekende websites als Airbnb, Wimdu, HomeAway of Booking.com. Het verhuren van woonruimte middels vakantieverbuur is gebonden aan in artikel 3.1.2. van de huisvestingsverordening vastgelegde regels:

1. Verhuurder is hoofdbewoner van de woning en woont daar ook (en staat dus ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeente Amstelveen) (huisvestingsverordening, artikel 3.1.2.4a);
2. De woning waarbinnen woonruimte wordt verhuurd heeft officieel de bestemming wonen;
3. Vakantieverbuur mag alleen in zelfstandige woonruimte, en dus niet in:

- a. Een woning die wordt bewoond door drie of meer volwassenen die geen familie van elkaar zijn (een dergelijke woning is immers via een onttrekkingsvergunning voor woningdelen via kamergewijze verhuur geen zelfstandige woning meer);
 - b. Woonruimte zonder eigen voordeur en eigen voorzieningen (onzelfstandige woonruimte), bijvoorbeeld een kamer of woonruimte die deel uitmaakt van een bedrijfsruimte;
 - c. Ruimtes buiten de woning, zoals schuren, garageboxen, tuinhuisjes, tenten en bootjes;
4. Woonruimte mag voor maximaal 30 dagen (overnachtingen) per kalenderjaar verhuurd worden (huisvestingsverordening, artikel 3.1.2.4b);
 5. Per keer mag aan maximaal vier personen worden verhuurd (huisvestingsverordening, artikel 3.1.2.4c);
 6. Verhuur dient gemeld te worden bij de gemeente, voorafgaand aan de aankomst van de gasten (huisvestingsverordening, artikel 3.1.2.4e), zie artikel 4.2 van dit document;
 7. De verhuurder houdt een nachtregister bij, dat te allen tijde overlegd moet kunnen worden aan de gemeente Amstelveen, zie artikel 4.3 van dit document;
 8. Er dient toeristenbelasting afgedragen te worden;
 9. Er dient toestemming te zijn van de eigenaar (indien de woning een huurwoning is) of de Vereniging van Eigenaren (indien de woning deel uitmaakt van een appartementencomplex);
 10. Vakantieverblijf in een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie is niet toegestaan (huisvestingsverordening, artikel 3.1.2.4d);
 11. Het is niet toegestaan om in hetzelfde kalenderjaar op hetzelfde adres zowel aan vakantieverblijf als Bed & Breakfast te doen.

Naast de hierboven gestelde regels geldt als vanzelfsprekend dat de verhuurde woonruimte brandveilig en deugdelijk verzekerd is. Verhuurder is hier voor verantwoordelijk. Gasten mogen geen overlast veroorzaken. Verhuurder dient duidelijke afspraken te maken over bijvoorbeeld het buiten zetten van afval. Ook dient verhuurder zijn burens in te lichten en bij hen een telefoonnummer achter te laten, zodat iemand namens de verhuurder kan ingrijpen bij problemen of overlast.

De gemeente controleert op illegale vakantieverblijf, het niet nakomen van de meldplicht en het niet afdragen van toeristenbelasting. Het niet nakomen van de regels, zoals het meer dan 30 dagen per kalenderjaar verhuren kan gezien worden als woningonttrekking. De boetes lopen op van € 6.000 voor het niet nakomen van de meldplicht tot € 20.500 voor het onttrekken van woonruimte zonder vergunning. Boetes zijn altijd voor de verhuurder.

Naast toeristenbelasting dient ook inkomstenbelasting afgedragen te worden. Inkomsten uit vakantieverblijf moeten opgeven worden bij de aangifte inkomstenbelasting. Meer informatie hierover is te vinden op de website van de Belastingdienst.

4.2 Meldplicht vakantieverblijf

Elke keer dat een woonruimte verhuurd wordt, dient dit vóór bij burgemeester en wethouders via het voorgeschreven online formulier gemeld te worden. Aan het melden zijn geen kosten verbonden. De gemeente Amstelveen werkt hiervoor samen met het bedrijf VisitorData.

Aanmelden van vakantieverblijf kan via de link op de website www.amstelveen.nl/toeristischeverblijf. Verhuurder maakt eenmalig een account aan bij VisitorData om vervolgens elke verhuuring te melden. Voor het aanmelden van vakantieverblijf heeft de verhuurder daarna nodig:

- a. De datum waarop de gasten aankomen (inchecken) en de datum waarop ze vertrekken (uitchecken);
- b. Het aantal gasten per check in;
- c. Het woonland en de woonplaats van de hoofdboeker;
- d. Of het gaat om een toeristisch dan wel zakelijk verblijf.

Verhuurder krijgt geen email ter bevestiging van een melding, wel kan hij na inloggen op zijn account al zijn meldingen terugzien en indien deze in te toekomst zijn indien nodig aanpassen. Als er niet tijdig geannuleerd wordt, telt de gemelde periode mee voor de bepaling van het aantal nachten, ook als er geen gasten zijn geweest. In dit geval is er echter geen toeristenbelasting verschuldigd.

De meldplicht voor vakantieverblijf is vastgelegd in de huisvestingsverordening Amstelveen als één van de voorwaarden die horen bij vakantieverblijf (artikel 3.1.2.3.d) Het doel van het verwerken van persoonsgegevens van de verhuurder voor de meldplicht voor vakantieverblijf is het kunnen controleren of wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld aan vakantieverblijf (maximale verhuurtermijn en toeristenbelasting). De gemeente verwerkt deze (persoons)gegevens op basis van de uitvoering van haar taak van algemeen belang, te weten de uitvoering van artikel 3.1.2.4 van de huisvestingsverordening Amstelveen, in samenhang gelezen met artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. De gegevens van

gasten die de verhuurder via zijn account doorgeeft aan de gemeente zijn geen persoonsgegevens en dienen voor statistische doeleinden en handhaving.

De gemeente Amstelveen wisselt in het kader van de meldplicht vakantieverhuur persoonsgegevens uit met de woningcorporaties die actief zijn binnen de gemeente Amstelveen. Verder kunnen op verzoek daartoe ook gegevens uit het register worden verstrekt aan de particuliere eigenaar van de woning, de VvE van het pand waarin de woning gelegen is, en de niet-anonieme melder van toeristische verhuur van de woning. De persoonsgegevens worden niet buiten de Europese Economische Ruimte (EER) verwerkt. Er worden geen profielen gebruikt. Er vindt geen geautomatiseerde besluitvorming plaats. De gemeente Amstelveen bewaart persoonsgegevens voor zolang dit noodzakelijk is voor de uitvoering van haar taken, of zoals is bepaald in de Archiefwet.

Meldingen worden niet gepubliceerd.

4.3 Nachregister vakantieverhuur

Naast de meldplicht dient verhuurder ook een nachregister bij te houden, conform artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht. Doel is dat de politie het nachregister kan benutten bij het opsporen van criminelen. Verhuurder houdt dit register zelf bij en niet zoals bij de melding via een digitaal formulier. In dit nachregister dient verhuurder bij te houden:

- a. Naam, land van herkomst en woonplaats van de gast(en), indien er sprake is van meereizende echtgenoten en minderjarige kinderen alleen van de hoofdgast;
- b. De datum waarop de gasten aankomen (inchecken) en de datum dat ze vertrekken (uitchecken);
- c. Het soort identiteitsbewijs van de gast(en).

4.4 Sancties

Conform artikel 4.3.2. van de huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders bestuurlijke boetes opleggen bij het wijzigingen van de woonruimtevoorraad. In onderstaande tabel zijn de hoogtes van de bestuurlijke boetes weergegeven. Deze boetebedragen zijn samen met de huisvestingsverordening aangenomen en staan ook vermeld in bijlage 3, tabel 2 van de huisvestingsverordening. De boete van € 20.500 geldt bij het niet conform de regels aanbieden van vakantieverhuur, wat gezien wordt als illegale onttrekking van woonruimte. De boete van € 6.000 wordt alleen opgelegd bij het niet voldoen aan de meldplicht. Burgemeester en wethouders kunnen boetes uitdelen, zij kunnen ook gemotiveerd besluiten te waarschuwen.

	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Omstandigheid	Boete	Recidive overtreding binnen 3 jaar na de eerste overtreding
Woningonttrekking	21 onder a	Geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimten aan de woonruimtevoorraad	€ 20.500,--*	€ 20.500,--*
		Niet melden vakantieverhuur of Bed & Breakfast	€ 6.000,--	

*wettelijk maximum

Bij het niet nakomen van de eisen voor het nachregister geldt conform artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht dat de persoon die er zijn beroep van maakt aan personen nachtverblijf te bieden wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste een maand of een geldboete van de tweede categorie wanneer hij nalaat een nachregister bij te houden of nalaat het register op aanvraag te tonen. Een geldboete van de tweede categorie bedraagt maximaal € 4.150.

Hoofdstuk 5 Bed & Breakfast

Aanleiding voor het opstellen van uitvoeringsregels voor een Bed & Breakfast, als uitwerking van de huisvestingsverordening 2018, is het Coalitieakkoord 2018-2022 waarin onder andere is opgenomen dat de gemeente het beleid voor hospita- en vakantieverhuur verder uitwerkt. Amstelveen wil voorkomen dat vakantieverhuur een businessmodel wordt dat leidt tot onevenredige overlast en druk op de woningmarkt. Bed & Breakfast wordt net als vakantieverhuur gezien als een vorm van toeristische verhuur die een druk kan leggen op de leefbaarheid in een woonbuurt en de parkeerdruk kan verhogen.

Een Bed & Breakfast is specifiek gedefinieerd in artikel 3.1.2.3 van de huisvestingsverordening. In deze uitvoeringsregels worden de voorwaarden nader uitgewerkt. Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de

bestemming tot bewoning ten behoeve van een Bed & Breakfast zijn de volgende vergunningen en meldingen van toepassing:

- Er is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (onttrekkingsvergunning) noodzakelijk;
- Er is geen omgevingsvergunning noodzakelijk, wel moet worden voldaan aan de regels die het bestemmingsplan stelt;
- Er geldt wel een meldplicht;
- Er dient ook een nachtregister bijgehouden te worden.

De in zowel huisvestingsverordening als deze uitvoeringsregels beschreven voorwaarden gelden alleen indien de Bed & Breakfast is gevestigd op een locatie met de bestemming wonen. Er zijn in Amstelveen ook meer bedrijfsmatig georganiseerde Bed & Breakfast gelegenheden die zijn gevestigd op een locatie met een andere bestemming dan wonen. Er is dan geen sprake van het onttrekken van woonruimte waardoor de regels en voorwaarden uit zowel huisvestingsverordening als deze uitvoeringsregels niet van toepassing zijn. Er kunnen in die situaties wel andere regels en vergunningen van toepassing zijn.

5.1 Voorwaarden

Het verhuren van een deel van een woning voor recreatief gebruik door middel van het realiseren van een Bed & Breakfast, waarbij verhuurder al dan niet ontbijt serveert, is gebonden aan de volgende voorwaarden:

1. Verhuurder / exploitant is hoofdbewoner van de woning en woont daar ook (en staat dus ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeente Amstelveen) (huisvestingsverordening, artikel 3.1.2.3a);
2. Hoofdbewoner dient tijdens de exploitatie van de Bed & Breakfast aanwezig te zijn in de woning. Tijdens vakantie van de hoofdbewoner mag de Bed & Breakfast niet geëxploiteerd worden.
3. Het is niet toegestaan om de bedrijfsvoering van de B&B over te dragen aan een derde. De schoonmaak en het verzorgen van schoon linnengoed kunnen wel uitbesteed worden.
4. De bestemming tot bewoning blijft overheersend (huisvestingsverordening, artikel 3.1.2.3b), wat inhoudt dat maximaal 30% van het gebruiksoppervlak van de woning mag gebruikt worden voor de Bed & Breakfast, gemeten conform NEN 2580;
5. Er mogen maximaal 4 slaapplekken gecreëerd worden in vaste slaapvertrekken (huisvestingsverordening, artikel 3.1.2.3c);
6. Een Bed & Breakfast mag uitsluitend gerealiseerd worden in het hoofdgebouw, het realiseren van (een deel van) de Bed & Breakfast in een schuur of bijgebouw is niet toegestaan;
7. De ruimte die als Bed & Breakfast wordt aangeboden is geschikt voor bewoning en heeft de bestemming wonen. Indien een zolder hier niet aan voldoet, kan deze niet als Bed & Breakfast worden gebruikt;
8. De ruimte waar de gasten verblijven mag niet op zich een zelfstandige woonruimte zijn. Het is dan ook belangrijk dat in advertenties aangegeven wordt dat er een (onzelfstandig) gedeelte van een woning wordt verhuurd en niet een gehele woning;
9. Per gastenkamer dient minimaal één parkeerplaats op eigen gelegen terrein gerealiseerd te worden om extra parkeerdruk in de openbare ruimte in de buurt te voorkomen;
10. Er mogen in de woning die gebruikt wordt als Bed & Breakfast geen horeca- of detailhandelsactiviteiten verleen / bedreven worden;
11. Er mag in de woning die gebruikt wordt als Bed & Breakfast geen alcohol worden geschonken tegen betaling;
12. Verhuur dient gemeld te worden bij de gemeente, voordat het gebruik ten behoeve van Bed & Breakfast start (huisvestingsverordening, artikel 3.1.2.3d). Ook dient de verhuur gemeld te worden bij de gemeente, voorafgaand aan de aankomst van de gasten, zie artikel 5.2 van dit document;
13. De verhuurder houdt een nachtregister bij, dat te allen tijde overlegd moet kunnen worden aan de gemeente Amstelveen, zie artikel 5.3 van dit document;
14. Er dient toeristenbelasting en inkomstenbelasting afgedragen te worden;
15. Indien het een huurwoning is, moet de rekenhuur boven de liberalisatiegrens liggen;
16. Het is niet toegestaan om in hetzelfde kalenderjaar op hetzelfde adres zowel aan vakantieverhuur als Bed & Breakfast te doen.

Naast de hierboven gestelde regels geldt als vanzelfsprekend dat de verhuurde woonruimte brandveilig is en gasten geen overlast veroorzaken. De verhuurder / exploitant is hiervoor verantwoordelijk. Een verhuurder / exploitant heeft vaak toestemming nodig van onder andere de VvE, de bank en de verzekeraar.

Naast toeristenbelasting dient ook inkomstenbelasting afgedragen te worden. Inkomsten uit Bed & Breakfast moeten opgeven worden bij de aangifte inkomstenbelasting. Meer informatie hierover is te vinden op de website van de Belastingdienst.

5.2 Meldplicht Bed & Breakfast

Een Bed & Breakfast dient voorafgaand aan de start van de exploitatie aangemeld te worden bij burgemeester en wethouders. Vervolgens dient elke verhuuring vóóraf bij burgemeester en wethouders via het voorgeschreven online formulier gemeld te worden. Aan het melden zijn geen kosten verbonden. De gemeente Amstelveen werkt hiervoor samen met het bedrijf VisitorData.

Aanmelden van Bed & Breakfast kan via de link op de website www.amstelveen.nl/toeristischeverhuur. Verhuurder maakt eenmalig een account aan bij VisitorData, dat geldt als aanmelding van de start van de exploitatie van de Bed & Breakfast om vervolgens elke verhuuring te melden. Voor het aanmelden van Bed & Breakfast heeft de verhuurder daarna nodig:

- a. De datum waarop de gasten aankomen (inchecken) en de datum waarop ze vertrekken (uitchecken);
- b. Het aantal gasten per check in;
- c. Het woonland en de woonplaats van de hoofdboeker;
- d. Of het gaat om een toeristisch dan wel zakelijk verblijf.

Verhuurder krijgt geen email ter bevestiging van een melding, wel kan hij na inloggen op zijn account al zijn meldingen terugzien en – indien deze in te toekomst zijn – indien nodig aanpassen.

Het doel van het verwerken van persoonsgegevens van de verhuurder voor meldplicht voor Bed & Breakfast is het kunnen controleren of wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld aan Bed & Breakfast. De gemeente verwerkt deze (persoons)gegevens op basis van de uitvoering van haar taak van algemeen belang, te weten de uitvoering van artikel 3.1.2.4 van de huisvestingsverordening Amstelveen, in samenhang gelezen met artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. De gegevens van gasten die de verhuurder via zijn account doorgeeft aan de gemeente zijn geen persoonsgegevens en dienen voor statistische doeleinden en handhaving.

De gemeente Amstelveen wisselt in het kader van de meldplicht Bed & Breakfast persoonsgegevens uit met de woningcorporaties die actief zijn binnen de gemeente Amstelveen. Verder kunnen op verzoek daartoe ook gegevens uit het register worden verstrekt aan de particuliere eigenaar van de woning, de VvE van het pand waarin de woning gelegen is, en de niet-anonieme melder van toeristische verhuur van de woning. De persoonsgegevens worden niet buiten de Europese Economische Ruimte (EER) verwerkt. Er worden geen profielen gebruikt. Er vindt geen geautomatiseerde besluitvorming plaats. De gemeente Amstelveen bewaart persoonsgegevens voor zolang dit noodzakelijk is voor de uitvoering van haar taken, of zoals is bepaald in de Archiefwet.

Meldingen worden niet gepubliceerd.

5.3 Nachregister Bed & Breakfast

Naast de meldplicht dient verhuurder ook een nachregister bij te houden, conform artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht. Doel is dat de politie het nachregister kan benutten bij het opsporen van criminelen. Verhuurder houdt dit register zelf bij en niet zoals bij de melding via een digitaal formulier. In dit nachregister dient verhuurder bij te houden:

- a. Naam, land van herkomst en woonplaats van de gast(en), indien er sprake is van meereizende echtgenoten en minderjarige kinderen alleen van de hoofdgast;
- b. De datum waarop de gasten aankomen (inchecken) en de datum dat ze vertrekken (uitchecken);
- c. Het soort identiteitsbewijs van de gast(en).

5.4 Sancties

Verhuurder / exploitant is er zelf verantwoordelijk voor dat de Bed & Breakfast voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden. De gemeente kan altijd een inspectie uitvoeren om te zien of de Bed & Breakfast aan de regels voldoet.

Conform artikel 4.3.2. van de huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders bestuurlijke boetes opleggen bij het wijzigen van de woonruimtevoorraad. In onderstaande tabel zijn de hoogtes van de bestuurlijke boetes weergegeven. Deze boetebedragen zijn samen met de huisvestingsverordening aangenomen en staan ook vermeld in bijlage 3, tabel 2 van de huisvestingsverordening.

Conform artikel 4.3.2. van de huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders bestuurlijke boetes opleggen bij het wijzigen van de woonruimtevoorraad. In onderstaande tabel zijn de hoogtes van de bestuurlijke boetes weergegeven. Deze boetebedragen zijn samen met de huisvestingsverordening aangenomen en staan ook vermeld in bijlage 3, tabel 2 van de huisvestingsverordening. De boete van € 20.500 geldt bij het niet conform de regels aanbieden van Bed & Breakfast, wat gezien

wordt als illegale onttrekking van woonruimte. De boete van € 6.000 wordt alleen opgelegd bij het niet voldoen aan de meldplicht. Burgemeester en wethouders kunnen boetes uitdelen, zij kunnen ook gemotiveerd besluiten te waarschuwen.

	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Omstandigheid	Boete	Recidive overtreding binnen 3 jaar na de eerste overtreding
Woningonttrekking	21 onder a	Geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimten aan de woonruimtevoorraad	€ 20.500,--*	€ 20.500,--*
		Niet melden vakantieverblijf of Bed & Breakfast	€ 6.000,--	

*wettelijk maximum

Bij het niet nakomen van de eisen voor het nachtregister geldt conform artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht dat de persoon die er zijn beroep van maakt aan personen nachtverblijf te bieden wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste een maand of een geldboete van de tweede categorie wanneer hij nalaat een nachtregister bij te houden of nalaat het register op aanvraag te tonen. Een geldboete van de tweede categorie bedraagt maximaal € 4.150.

Hoofdstuk 6 Woningdelen

Woningdelen is een populaire woonvorm onder studenten, young professionals en expats. De gemeente Amstelveen heeft in het Coalitieakkoord 2018-2022 opgenomen woningdelen onder voorwaarden toe te staan.

Aanleiding voor het opstellen van uitvoeringsregels voor woningdelen, als uitwerking van de huisvestingsverordening 2018, is het voorkomen van onevenredige overlast en druk op de woningmarkt. Via het locatiecriterium wordt een onevenredige parkeerdruk op buurt- dan wel complexniveau vermeden.

Woningdelen zelf is niet specifiek gedefinieerd in de huisvestingsverordening, dit in tegenstelling tot het onttrekken van woonruimte in het algemeen (hoofdstuk 3 huisvestingsverordening). Om die reden zijn uitvoeringsregels noodzakelijk.

6.1 Woningdelen via hospilverhuur en inwoning

De traditionele vorm van woningdelen, waarbij een huishouden woonruimte verhuurt aan één of twee andere huishoudens. Hier is bijvoorbeeld sprake van de verhuur van een kamer aan een student, mantelzorger of een persoon die mantelzorg nodig heeft. Er is sprake van een afhankelijke situatie ten opzichte van de hoofdbewoner. Deze vorm van woningdelen is niet vergunningplichtig. Er is ook geen meldplicht.

Voorwaarden voor woningdelen via hospilverhuur en inwoning:

1. Elke bewoner staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeente Amstelveen;
2. De verhuurder dient zelf zijn hoofdverblijf in de woning te hebben en tenminste 60% van de gebruiksoppervlakte van de woning zelfstandig te gebruiken;
3. De verhuurder kan eigenaar of huurder van de woning zijn. Indien verhuurder zelf een huurder is dient toestemming gevraagd te worden bij de verhuurder;
4. Er is sprake van onderverhuur aan, of inwoning door, één of twee huishoudens, waarbij de woning in totaal door niet meer dan vier personen bewoond mag worden;
5. Elk inwonend huishouden heeft een eigen kamer die voldoet aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit;
6. Binnen het deel van de woonruimte dat verhuurd wordt, is per persoon gemiddeld 12m² gebruiksoppervlakte beschikbaar;
7. Verhuur van woonruimte in een bijgebouw is niet toegestaan;
8. De woonruimte waar het inwonend huishouden verblijft, mag niet op zich een zelfstandige woonruimte zijn;
9. Indien het een huurwoning betreft, moet de rekenhuur boven de liberalisatiegrens liggen, tenzij expliciete toestemming van de eigenaar van de woning is verleend.

6.2 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Deze vorm van woningdelen heeft alleen betrekking op het delen van een zelfstandige woning door 3 of 4 volwassen personen. Twee volwassenen in één woning worden altijd beschouwd als een huishouden, ook als zij geen affectieve relatie met elkaar hebben.

Bij woningdelen via het kamergewijze verhuurt een hoofdbewoner woonruimte binnen een woning aan een tweede en een derde volwassen persoon, of aan een tweede, derde en vierde volwassen persoon, of verhuurt een huishouden van twee personen (zijnde hoofdbewoner(s)) woonruimte aan een derde en/of vierde volwassen persoon. Huurders huren een onzelfstandige woning (kamer) met medegebruik van gezamenlijke faciliteiten.

Voor woningdelen via kamergewijze verhuur is een onttrekkingsvergunning noodzakelijk conform artikel 3.1.2.1 van de huisvestingsverordening. Daarnaast is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor een afwijking van het bestemmingsplan. Dit omdat het bestemmingsplan het in beginsel niet toestaat dat de woning wordt opgedeeld in meerdere onzelfstandige woonruimten. Aan het in behandeling nemen van een aanvraag worden kosten in rekening gebracht. Deze kosten worden leges genoemd.

Voorwaarden voor woningdelen via kamergewijze verhuur zijn:

1. Elke bewoner staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeente Amstelveen;
2. Elke bewoner heeft een eigen kamer die voldoet aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit;
3. Binnen de woonruimte is er gemiddeld 15m² gebruiksoppervlak per bewoner;
4. Er is een gemeenschappelijke woonruimte (woonkamer, eetkamer of woonkeuken) in de woning met een gebruiksoppervlak van tenminste 15 m²;
5. Er wordt voldaan aan de gestelde eisen voor geluidsisolatie (huisvestingsverordening, artikel 3.3.2.g);
6. Woningdelen via het kamergewijze verhuur in sociale huurwoningen die eigendom zijn van een corporatie is niet toegestaan.

Onder het metrage in voorwaarde 3 wordt bedoeld: Het totale gebruiksoppervlak van de woning, dus privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten, gedeeld door het aantal bewoners dient ten minste 15 m² te zijn.

Om de leefbaarheid in buurten te behouden en vergroting van de parkeerdruk te vermijden zal de gemeente Amstelveen alleen meewerken aan een verzoek tot woningonttrekking ten behoeve van woningdelen via het kamergewijze verhuur indien daarnaast aan de volgende locatievoorwaarden is voldaan. Het gaat hier om ruimtelijke afwegingen die niet aan de huisvestingsverordening maar aan het bestemmingsplan worden getoetst. Hiermee willen we voorkomen dat er in een straat of buurt een te grote concentratie ontstaat van woningen die via woningdelen kamergewijs worden bewoond.

7. Bij grondgebonden woningen mag er binnen een straal van 50 meter – gemeten vanuit het midden van de voorgevel – geen andere vergunning tot woningonttrekking ten behoeve van woningdelen via het kamergewijze verhuur zijn verleend;
8. Bij appartementen mogen per complex voor maximaal 10% van de in het complex aanwezige woningen vergunning tot woningonttrekking ten behoeve van woningdelen via het kamergewijze verhuur worden verleend;
9. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien er wordt voldaan aan de parkeernormen-nota.

Burgemeester en wethouders hebben een discretionaire bevoegdheid om in specifieke gevallen van de artikelen 6.2 lid 7 tot en met 6.2 lid 9 af te wijken.

Een aanvraag voor het onttrekken van zelfstandige woonruimte ten behoeve van woningdelen via kamergewijze verhuur moet worden ingediend via het voorgeschreven online formulier, conform artikel 3.2 in de huisvestingsverordening 2018. Het betreft hier de 'Aanvraag vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van woonruimte' in het kader van:

- Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- Huisvestingsverordening Amstelveen 2018;
- Uitvoeringsregels.

De vergunningplicht voor het omzetten naar onzelfstandige woonruimten geldt niet voor studentenwoningen die door de gemeente als zodanig worden erkend.

Aan aanvragen voor het onttrekken van zelfstandige woonruimte ten behoeve van woningdelen via kamergewijze verhuur voor 5 of meer volwassen personen werkt de gemeente niet mee.

Op grond van artikel 26 van de huisvestingswet kunnen burgemeester en wethouders een verstrekte vergunning weer intrekken wanneer daar niet binnen een jaar gebruik van wordt gemaakt. De vergunning

kan ook worden ingetrokken wanneer de vergunningsvoorwaarden worden overtreden of wanneer achteraf blijkt dat de aanvrager bewust onjuiste of onvolledige gegevens heeft aangeleverd.

6.3 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in gevallen waarin de toepassing van deze uitvoeringsregels naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van de voorwaarden voor woningdelen via kamergewijze verhuur in deze uitvoeringsregels.

6.4 Sancties

Conform artikel 4.3.2. van de huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders bestuurlijke boetes opleggen bij het wijzigen van de woonruimtevoorraad. In onderstaande tabel zijn de hoogtes van de bestuurlijke boetes weergegeven. Deze boetebedragen zijn samen met de huisvestingsverordening aangenomen en staan ook vermeld in bijlage 3, tabel 2 van de huisvestingsverordening.

	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Omstandigheid	Boete	Recidive overtreding binnen 3 jaar na de eerste overtreding
Woningonttrekking	21 onder a	Geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimten aan de woonruimtevoorraad	€ 20.500,--*	€ 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	€ 18.000,--	€ 20.500,--*

*wettelijk maximum

Voor woningen waar reeds voor 1 januari 2019 woningdelen via kamergewijze verhuur plaatsvond, geldt een overgangstermijn wanneer niet wordt voldaan aan het afstandscriterium.

In het geval van woningdelen zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning wordt een last onder dwangsom opgelegd zoals is vastgelegd in het VTH-beleidsplan (Beleidsplan Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving). Bij de overtreding van de Wabo wordt gehandhaafd conform het vastgestelde VTH-beleidsplan 2016-2019.

Hoofdstuk 7 Splitsen van woonruimte

De gemeente Amstelveen verleent geen toestemming aan het splitsen van woonruimte (artikel 3.4.2.1 van de huisvestingsverordening). In artikel 3.4.2.4 van de huisvestingsverordening staan drie uitzonderingen op deze regel. Het splitsen van al bestaande zelfstandige woningen in appartementsrechten is hier een voorbeeld van.

Indien het splitsen van woonruimte leidt tot woningvorming, bijvoorbeeld het door verbouwing van één woning realiseren van twee kleinere zelfstandige woningen, verleent de gemeente Amstelveen alleen toestemming aan het splitsen van woonruimte als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het betreft eerder samengevoegde woningen die door splitsing weer teruggebracht worden naar afzonderlijke woningen; en
- Het betreft de woningvorming van maximaal 2 woningen.

Het splitsen van woonruimte is zowel vergunningplichtig op basis van het bestemmingsplan (Omgevingsvergunning) als op basis van de huisvestingsverordening (onttrekkingsvergunning). Ook is er sprake van een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Aan het in behandeling nemen van een aanvraag worden kosten in rekening gebracht. Deze kosten worden leges genoemd. Een aanvraag moet worden ingediend via het voorgeschreven online formulier, conform artikel 3.5 in de huisvestingsverordening 2018. Het betreft hier de 'Aanvraag vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van woonruimte' in het kader van:

- Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- Huisvestingsverordening Amstelveen 2018;
- Uitvoeringsregels.

7.1 Kangoeroewoning

Een kangoeroewoning is een combinatie van twee zelfstandige woningen onder één dak, met ieder een eigen voordeur. Beide woningen zijn onderling verbonden, bijvoorbeeld door een trap of een tus-

sendeur. Meestal bestaat de kangoeroewoning uit een grotere hoofdwoning, waar één of meer mantelzorgers wonen, en een doorgaans kleinere woning (de buidelwoning), waarin één of meer personen wonen die mantelzorg nodig hebben.

Het gemeentelijke splitsingsbeleid is ook op deze woningen van toepassing, wat betekent dat alleen indien aan de in 7a en b genoemde voorwaarden wordt voldaan zelfstandige woningen voor dit doel gesplitst mogen worden. Wel mogen twee naast of boven elkaar gelegen bestaande zelfstandige woningen als kangoeroewoning gebruikt worden. Voor dit laatste is geen onttrekkingsvergunning noodzakelijk, maar wel een omgevingsvergunning. Ook zijn er bouwkundige eisen, bijvoorbeeld inzake brandveiligheid, waar rekening mee gehouden moet worden. Woningen kunnen ook als kangoeroewoning gebouwd worden. Indien in een woning woonruimte verhuurd wordt aan één of meer mantelzorgers of aan personen die mantelzorg nodig hebben, dan kan dat zonder vergunning via woningdelen via hospitaoverhuur en inwoning (zie paragraaf 6.1).

7.2 Sancties

Conform artikel 4.3.2. van de huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders bestuurlijke boetes opleggen bij het wijzigen van de woonruimtevoorraad. In onderstaande tabel zijn de hoogtes van de bestuurlijke boetes weergegeven. Deze boetebedragen zijn samen met de huisvestingsverordening aangenomen en staan ook vermeld in bijlage 3, tabel 2 van de huisvestingsverordening.

	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Omstandigheid	Boete	Recidive overtreding binnen 3 jaar na de eerste overtreding
Woningvorming	21 onder d	Één woonruimte uit de woningvoorraad verbouwen	€ 18.000,--	€ 20.500,--*

*wettelijk maximum

Naast de bestuurlijke boete kan ook een last onder dwangsom opgelegd worden zoals is vastgelegd in het VTH-beleidsplan (Beleidsplan Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving).

Hoofdstuk 8 Samenvoegen van woonruimte

De gemeente Amstelveen verleent in principe geen toestemming aan het samenvoegen van woningen, met de volgende uitzondering:

- a. Het betreft een voormalige gesplitste woning.

Het splitsen van woonruimte is zowel vergunningplichtig op basis van het bestemmingsplan (Omgevingsvergunning) als op basis van de huisvestingsverordening (onttrekkingsvergunning). Ook is er sprake van een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Aan het in behandeling nemen van een aanvraag voor het samenvoegen van woonruimte worden kosten in rekening gebracht. Deze kosten worden leges genoemd. Een aanvraag voor moet worden ingediend via het voorgeschreven online formulier, conform artikel 3.2 in de huisvestingsverordening 2018. Het betreft hier de 'Aanvraag vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van woonruimte' in het kader van:

- Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- Huisvestingsverordening Amstelveen 2018;
- Uitvoeringsregels.

8.1 Sancties

Conform artikel 4.3.2. van de huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders bestuurlijke boetes opleggen bij het wijzigen van de woonruimtevoorraad. In onderstaande tabel zijn de hoogtes van de bestuurlijke boetes weergegeven. Deze boetebedragen zijn samen met de huisvestingsverordening aangenomen en staan ook vermeld in bijlage 3, tabel 2 van de huisvestingsverordening.

	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Omstandigheid	Boete	Recidive overtreding binnen 3 jaar na de eerste overtreding
Samenvoegen	21 onder b		€ 18.000,--	€ 20.500,--*

*wettelijk maximum

Naast de bestuurlijke boete kan ook een last onder dwangsom opgelegd worden zoals is vastgelegd in het VTH-beleidsplan (Beleidsplan Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving).

Hoofdstuk 9 Tweede woning

Een tweede woning, ook wel pied-à-terre genoemd, is specifiek gedefinieerd in artikel 3.1.2.2 van de huisvestingsverordening.

Een tweede woning in de gemeente Amstelveen is toegestaan onder volgende voorwaarden:

- Indien het een huurwoning is, moet de rekenhuur boven de liberalisatiegrens liggen (huisvestingsverordening, artikel 3.1.2.2a);
- Eigenaar of huurder heeft zijn hoofdverblijf buiten de woningmarktregio (huisvestingsverordening, artikel 3.1.2.2b);
- Het gaat om maximaal één tweede woning per eigenaar of huurder (huisvestingsverordening, artikel 3.1.2.2c);
- In een tweede woning is het niet toegestaan te verhuren via vakantieverhuur, Bed & Breakfast, woningdelen via hospitaerverhuur en inwoning en woningdelen via kamergewijze verhuur.

Hoofdstuk 10 Slotopmerkingen

1. De uitvoeringsregels wonen treden in werking de dag na de bekendmaking;
2. Deze regeling kan worden aangehaald als: Uitvoeringsregels Wonen Amstelveen 2023.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 3 januari 2023.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens