

Huisvestingsverordening Amsterdam 2024

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 oktober 2023,
gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Huisvestingsverordening Amsterdam 2024

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Adres: het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
- b. Basisregistratie Personen (BRP): de basisregistratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c. Bed & Breakfast (B&B): het tegen betaling in gebruik geven van een ruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;
- d. Bewoner: een persoon die zijn of haar hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte;
- e. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten in de woningmarktregio Amsterdam;
- f. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument, als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, te huur is aangeboden;
- g. Eigenaar van een woonruimte: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden, of de eigenaar van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging dat deze eigenaar het gebruiksrecht op een woonruimte geeft;
- h. Gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- i. Hoofdverblijf: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde ten minste 183 nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt;
- j. Huisbewaring: het in gebruik geven van woonruimte bij tijdelijke afwezigheid van de hoofdbewoner;
- k. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen. Gehuwden en geregistreerde partners worden verondersteld een huishouden te vormen;
- l. Huisvestingsvergunning: de vergunning bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet;
- m. Huisvestingswet: de Huisvestingswet 2014, met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;
- n. Huurprijs: het bedrag dat bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- o. Huurpunten: het totaal aantal punten dat op basis van het woningwaarderingstelsel aan een woonruimte kan worden toegekend;
- p. Huurwaarde: de maximale maandelijkse huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel, erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of het omgevingsplan;
- q. Indicatie: een beoordeling van de mate van sociale en medische beperkingen van een woningzoekende, gemaakt door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
- r. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onderdeel i, van de Wet op de huurtoeslag;
- s. Jongere: een persoon met een leeftijd van ten minste 18 en ten hoogste 27 jaar;
- t. Laaggelegen woonruimte: woonruimte bestaande uit twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau. Een woonlaag betreft een bouwlaag waar zich tenminste een verblijfsruimte in bevindt of bevond. Daarnaast is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse bij de toegangsdeur van de woonruimte en een woonlaag niet meer dan 2,1 meter;
- u. Liberalisatiegrens: het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;

- v. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- w. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte 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, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;
- x. Pand: pand als bedoeld in artikel 1, onderdeel k, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, dat wil zeggen de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- y. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
- z. Rekenhuur: de rekenhuur bedoeld in de Wet op de huurtoeslag;
- aa. Splitsingsvergunning: vergunningen in de zin van artikel 22 van de Huisvestingswet;
- bb. Statushouders: houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, d, g of h van de Vreemdelingenwet 2000;
- cc. Student: iemand die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio;
- dd. Toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de Basisregistratie Personen;
- ee. Tweede woning: een zelfstandige woonruimte die naast een hoofdverblijf wordt gebruikt als verblijf mits en zolang deze zelfstandige woonruimte uitsluitend door de eigenaar of huurder, of personen die op hetzelfde adres als de eigenaar of huurder staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen, wordt gebruikt;
- ff. Urgentieverklaring: de door burgemeester en wethouders verleende beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie wordt ingedeeld;
- gg. Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte;
- hh. Verblijfsruimte: in een verblijfsgebied gelegen ruimte voor het verblijven van personen als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- ii. Volwassene: een persoon met een leeftijd van ten minste 18 jaar;
- jj. Voorraadvergunningen: vergunningen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet;
- kk. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Amsterdam een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet (in 2024: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad);
- ll. Wet maatschappelijke ondersteuning: de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;
- mm. Woning: een zelfstandige woonruimte, of een geheel aan onzelfstandige woonruimten die onderdeel maken van hetzelfde adres;
- nn. Woningwaarderingssstelsel: het in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde waarderingssstelsel op grond waarvan aan de hand van een puntenstelsel het maximale maandelijkse huurbedrag voor een woonruimte kan worden vastgesteld;
- oo. Woonoppervlak: de gezamenlijke oppervlakte van woonvertrekken berekend aan de hand van het Besluit huurprijzen woonruimte;
- pp. Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal vier soorten punten: wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten en startpunten;
- qq. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden alsmede standplaatsen;
- rr. 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;
- ss. Zorgregio: het gebied waarvoor Amsterdam de functie van centrumgemeente vervult voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen blijkend uit een gezamenlijk budget van de Rijksoverheid (in 2024: Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel).

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING

Paragraaf 1 Werkingsgebied woonruimteverdeling

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. In de gemeente Amsterdam worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Huisvestingswet aangewezen, alle zelfstandige woonruimten:

- a. met een huurprijs tot de liberalisatiegrens;
 - b. waarvoor een huurwaarde geldt tot de liberalisatiegrens; en
 - c. waarvoor, op grond van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of een omgevingsplan, voor een periode van ten minste twintig jaar een huurwaarde vanaf de liberalisatiegrens is overeengekomen en die niet vallen onder de onderdelen a of b.
2. Bij de toepassing van eerste lid, onderdelen a en b, gaat het om de huur die is overeengekomen met de hoofdhuurder.
 3. In afwijking van het eerste lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimten en woonruimten gebruikt voor inwoning;
 - b. woonruimten in woongemeenschappen die zijn aangewezen in bijlage 1;
 - c. woonruimten in eigendom van woningcorporaties die middels intermediaire verhuur door een zorginstelling worden bemiddeld of worden verhuurd met een huurcontract dat onlosmakelijk verbonden is met een zorgcontract van een zorginstelling;
 - d. woonruimten als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning voor tijdelijke verhuur is afgegeven;
 - e. erkende studentenwoningen; en,
 - f. woonruimten die om niet in gebruik worden gegeven als bedoeld in artikel 1777 van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen studentenwoningen in de zin van het derde lid, onderdeel e, erkennen indien deze op basis van een campuscontract als bedoeld in artikel 274d, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden verhuurd of indien het woningen zijn die door instellingen voor hoger onderwijs als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel g van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek zijn gereserveerd als landingsplek voor internationale studenten.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte huisvestingsvergunningplicht

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.
3. De verboden als opgenomen in het eerste en tweede lid gelden niet voor woonruimte in eigendom van een corporatie die in het kader van huisbewaring met toestemming van de corporatie in gebruik wordt genomen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimte, anders dan in eigendom van een corporatie, een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste en tweede lid verlenen indien de woonruimte in gebruik wordt gegeven of genomen in het kader van huisbewaring.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over het derde en vierde lid.

Paragraaf 2 Toelating tot een gereguleerde woonruimte

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 personen behorend tot het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de woningzoekende en alle personen behorend tot het huishouden van de woningzoekende verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet.

Artikel 2.2.2 Aanvullende toelatingscriteria

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 3 van toepassing is, de volgende voorwaarde:
 - a. het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 51.356,- (prijsspeil: 2023), voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b;
 - b. het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 69.573,- (prijsspeil: 2023) voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c.
2. De in het eerste lid, onderdeel b, genoemde voorwaarde geldt niet indien een huishouden een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat en verhuist naar een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c.
3. De bedragen in het eerste lid worden jaarlijks aangepast conform artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

4. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt, om toegelaten te worden tot een huurwoning met tenminste één ruimte in het bijzonder geschikt voor kunstproductie (atelierwoning), de voorwaarde dat het huishouden geregistreerd staat in het door burgemeester en wethouders hiervoor aangewezen register en de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (op basis van het reglement CAWA) een positief advies heeft afgegeven voor ingebruikname van de atelierwoning door het huishouden.

Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.
2. Voor een aanvraag als bedoeld in het eerste lid dienen de volgende gegevens te worden verstrekt:
 - a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
 - b. een uittreksel uit de Basisregistratie Personen van het woonadres van aanvrager; en,
 - c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende, of andere personen behorend tot het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.
3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle personen behorende tot het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft te tonen.
4. Indien de aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.8.1, tweede lid, eerste kolom, vierde rij, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de medische beperkingen van één of meerdere personen behorend tot 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 een aanvraag voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2.3.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 2.2.5 Gegevens op vergunning

1. De beschikking houdende een huisvestingsvergunning bevat ten minste:
 - 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 dat de woonruimte in gebruik wordt genomen binnen vier weken na verlening van de vergunning of, in geval het een nieuwbouw- of transformatieproject betreft, binnen vier weken na eerste oplevering van de woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in een beschikking als bedoeld in het eerste lid opnemen dat de huisvestingsvergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betreft.

Paragraaf 3 Vergunningverlening huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier bezit en gereguleerde middeldure huurwoningen

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op de in artikel 2.1.1 aangewezen woonruimten met uitzondering van in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b, aangewezen woonruimte in eigendom van een corporatie.

Artikel 2.3.2 Algemene weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
 - a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikelen 2.2.1 en 2.2.2; of,
 - b. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning weigeren indien de toepasselijke volgordebepalingen niet conform deze verordening zijn toegepast.

Artikel 2.3.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen; of,
- 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.

Artikel 2.3.4 Algemene volgordebepaling

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c, waarop artikel 2.3.5, derde lid, en artikel 2.9.3, niet van toepassing zijn, komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
 - a. woningzoekenden die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaten in de woningmarktregio;
 - b. overige woningzoekenden.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimten waar bijzondere erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties op van toepassing zijn.

Artikel 2.3.5 Passendheidscriteria gereguleerde middeldure huurwoningen

1. Het bepaalde in dit artikel is uitsluitend van toepassing op woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimten wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimten.

<i>Kolom 1: Categorie woonruimten (labels)</i>	<i>Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)</i>
a. Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 61 vierkante meter	Huishoudens met één of meer minderjarige kinderen
b. Woonruimte met een huurprijs tot € 1.029,22 (prijspeil: 2023)	Huishoudens met een inkomen tot maximaal € 57.207,- (prijspeil: 2023)
c. Seniorenwoning met een woonoppervlak tot 70 vierkante meter	Huishoudens waarvan ten minste één persoon een leeftijd heeft van ten minste 55 jaar

3. Het bedrag in het tweede lid, kolom 1, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
4. Het bedrag in het tweede lid, kolom 2, wordt jaarlijks per 1 januari aangepast conform artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 2.3.6 Bijzondere volgordebepaling

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte waarop de labels als bedoeld in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdelen a en b, van toepassing zijn, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen beide categorieën woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdelen a en b;
 - b. woningzoekende die past binnen beide categorieën woningzoekenden in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdelen a en b;
 - c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel a;
 - d. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel a;
 - e. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b;
 - f. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b;
 - g. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;

- h. overige woningzoekenden.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte waarop de labels als bedoeld in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdelen b en c, van toepassing zijn, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
- a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen beide categorieën woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b en c;
 - b. woningzoekende die past binnen beide categorieën woningzoekenden in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b en c;
 - c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel c;
 - d. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel c;
 - e. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b;
 - f. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b;
 - g. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
 - h. overige woningzoekenden.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel a, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
- a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel a;
 - b. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel a;
 - c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
 - d. overige woningzoekenden.
4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
- a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b;
 - b. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b;
 - c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
 - d. overige woningzoekenden.
5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel c, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
- a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel c;
 - b. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel c;
 - c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
 - d. overige woningzoekenden.
6. Het eerste lid, onderdelen a, c, e en g, het tweede lid, onderdelen a, b, c, d, e, en g, het derde lid, onderdelen a en c, het vierde lid, onderdelen a en c, en het vijfde lid, onderdelen a, b en c, zijn

niet van toepassing op woonruimten waar bijzondere erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties op van toepassing zijn.

Paragraaf 4 Vergunningverlening sociale huurwoningen van woningcorporaties

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b, aangewezen woonruimte in de woningmarktregio in eigendom van een corporatie.

Artikel 2.4.2 Algemene weigeringsgronden huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
 - a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1;
 - b. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen;
 - c. 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 kon weigeren; of
 - d. het inkomen van het huishouden hoger is dan het bij of krachtens artikel 48 van de Woningwet bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning weigeren indien de toepasselijke volgordebepalingen niet conform deze verordening zijn toegepast.

Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
 - a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken als hoofdverblijf 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 Bekendmaken en aanbieden van sociale huurwoningen van corporaties

1. Corporaties bieden hun voor nieuwe verhuur beschikbare woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b, eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke voorwaarden de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.

Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen met een leeftijd van tenminste 18 jaar kunnen zich als woningzoekende inschrijven via het in artikel 2.4.4, eerste lid, bedoelde aanbodinstrument in de woningmarktregio. De inschrijving in een in de regio gebruikte aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen, waarbij alle aan de inschrijving verbonden wachtpunten vervallen.
3. Wachtpunten die zijn verkregen op basis van de Overgangsregeling of Coulangere-regeling vervallen woonduur, gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de wachtpunten zijn opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde wachtpunten behouden:
 - a. indien een jongere een jongerenwoning in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - c. indien een huurder na 1 januari 2024 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst die opgezegd kan worden tegen de dag dat de omgevingsvergunning komt te vervallen als bedoeld in artikel 274, eerste lid, onder g van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

- Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument.

Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor het aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, kunnen voorwaarden aan de in artikel 2.4.5, eerste lid, bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen op de website van het aanbodinstrument.

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

- Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
- Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

<i>Type punt en opbouw</i>	<i>Voorwaarden voor opbouwen inzet punten</i>
Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximum aantal punten.	Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.
Zoekpunten: opbouw één punt per kalendermaand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan ingevolge artikel 2.4.8 punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.8.1 passende woonruimte.
Situatiepunten: opbouw één punt per kalendermaand, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per kalendermaand, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten voor jongeren'. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Startpunten voor jongeren: tien startpunten. Startpunten zijn maximaal 2,5 jaar geldig.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring startpunten. Startpunten kunnen alleen worden ingezet voor woonruimte in de eigen gemeente.

Artikel 2.4.8 Opbouw en afname van zoekpunten

- Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.8.1 passende woonruimte heeft gereageerd, tot een maximum van dertig zoekpunten.
- Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt:
 - Voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt één punt aftrek;
 - Bij weigering van of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek;
 - Bij afmelding van een afgesproken bezichtiging voor het tijdstip van de bezichtiging of het intrekken van de interesse voor een woning na het tijdstip van de bezichtiging, volgt één punt aftrek;
 - Bij weigering van of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
 - Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
 - Bij herhaling door woningzoekende van het genoemde onder onderdeel d of onderdeel e binnen twee jaar trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in.
- In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.

Artikel 2.4.9 Nadere regels en hardheid

- Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van artikel 2.4.8.
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van artikel 2.4.8 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.

Paragraaf 5 Opbouw situatiepunten

Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten

1. Een verklaring opbouw situatiepunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
 - a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en die geen deel uitmaakt van het huishouden van woningzoekende; of,
 - b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken.
2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijvend uit een inschrijving op een adres in de regio in de Basisregistratie Personen;
 - b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en,
 - c. de woningzoekende staat sinds ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijvend uit een inschrijving op een adres in de regio in de Basisregistratie Personen;
 - b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de Basisregistratie Personen op het adres van de gezamenlijke woning; en,
 - c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste één dag per week voor ten minste één minderjarig kind.

Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per maand vanaf de eerste dag van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten.
2. Als op grond van artikel 2.4.8, tweede lid, onderdeel f, alle zoekpunten worden ingetrokken trekken burgemeester en wethouders tevens alle opgebouwde situatiepunten in.

Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten

1. De verklaring opbouw situatiepunten heeft een geldigheidsduur van drie jaar vanaf de datum waarop deze is afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de verklaring situatiepunten opbouw voor een tweede termijn van drie jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op grond waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend.
3. Een aanvraag tot verlenging kan worden ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten en hardheid

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 6 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingsverklaring

Op een aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren zijn de artikelen 2.5.1, 2.5.3 en 2.5.4 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

1. Om in aanmerking te komen voor een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
 - I. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of,
 - II. hij ontvangt WMO ondersteuning indicatie voor ambulante zorg sinds een jaar of langer en de WMO ondersteuning loopt nog door voor een totale duur van ten minste 2 jaar; en
 - b. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt; en
 - c. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
 - d. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijkend uit een inschrijving op een adres in de regio in de Basisregistratie Personen.
2. Een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.5.2.

Artikel 2.6.3 Opbouw van situatiepunten voor jongeren

Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren en hardheid

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.6.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 7 Tijdelijk experiment startpunten voor jongeren

Artikel 2.7.1 Aanvraag om een verklaring startpunten

1. Een verklaring opbouw startpunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 2.7.2 Toelatingscriteria startpunten

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

- a. de woningzoekende is een jongere met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 2.4.5, vierde lid, onderdeel a, met betrekking tot een jongerenwoning die wordt gehuurd van een woningcorporatie in de gemeente Amsterdam; en,
- b. de woningzoekende staat ten minste vier jaar en zes maanden, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het adres waarop de huurovereenkomst als bedoeld in onderdeel a, betrekking heeft; en,
- c. het huishoudinkomen van woningzoekende bedraagt maximaal het bedrag als bedoeld in artikel 2.4.2, eerste lid, onderdeel d; en,
- d. de woningzoekende heeft aantoonbaar maximale inspanning gepleegd om op eigen kracht andere woonruimte te vinden; of,

- e. de woningzoekende heeft een inwonend kind of kinderen waarvan er één de leeftijd van vijf jaar nog niet heeft bereikt.

Artikel 2.7.3 Toekenning, verval en geldigheidsduur startpunten

1. Bij toekenning van de verklaring startpunten krijgt de woningzoekende tien startpunten, per de eerste van de kalendermaand volgend op de datum toekenning startpunten.
2. De verklaring startpunten heeft een geldigheidsduur van twee jaar en zes maanden, vanaf het moment dat de punten zijn verstrekt.
3. Startpunten kunnen alleen worden ingezet voor een woonruimte in de gemeente waar de startpunten zijn toegekend en worden in die gemeente toegevoegd aan de woonpunten.
4. Startpunten kunnen worden ingezet voor een woonruimte die wordt verhuurd voor onbepaalde tijd en voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.4.5, vierde lid, onderdeel a.
5. Als op grond van artikel 2.4.8, tweede lid, onderdeel f, alle zoekpunten worden ingetrokken trekken burgemeester en wethouders tevens alle startpunten in.

Artikel 2.7.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw startpunten en hardheid

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw startpunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.7.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 8 Passendheidscriteria en volgorde bij toewijzing van sociale huurwoningen

Artikel 2.8.1 Passendheidscriteria sociale huurwoningen van corporaties

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingswet worden aangewezen de categorieën woonruimten 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 woonruimten wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

<i>Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)</i>	<i>Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)</i>
Seniorenwoning	Huishoudens waarvan ten minste één persoon een leeftijd heeft van ten minste 55 jaar
Jongerenwoning met een rekenhuur tot € 452,20 (prijspeil 2023)	Huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 22 jaar en geen student zijn
Jongerenwoning met een rekenhuur vanaf € 452,20 (prijspeil 2023)	Huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 23 en ten hoogste 27 jaar en geen student zijn
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen	Huishoudens in het bezit van een urgentieverklaring welke deze categorie woonruimten in het zoekprofiel noemt vanwege medische beperkingen, huishoudens in het bezit van een beschikking van de gemeente Amsterdam voor tegemoetkoming in de verhuiskosten op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor deze woonruimte of huishoudens waarvan ten minste één persoon de leeftijd van 65 jaar of ouder heeft bereikt
Rolstoelwoning	Huishoudens in het bezit van een beschikking van een gemeente voor een indicatie voor een rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning
Rolstoelwoning met drie kamers	Huishoudens met één of twee minderjarige kinderen in het bezit van een beschikking van een gemeente voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning
Rolstoelwoning met vier of meer kamers	Huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen in het bezit van een beschikking van een gemeente voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning

Jongerenwoning in een in bijlage 1 aangewezen gemengd wooncomplex	Personen met een leeftijd van ten hoogste 27 jaar die gemotiveerd zijn ondersteuning te bieden aan de in het gemengde wooncomplex wonende kwetsbare doelgroep
Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 61 vierkante meter	Huishoudens met één of twee minderjarige kinderen
Woonruimte met vier of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 70 vierkante meter	Huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen

3. De bedragen in het tweede lid, kolom 1, worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
4. Een minderjarig kind behoort voor de toepassing van dit artikel tot het huishouden van woningzoekende als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen of, in geval van co-ouderschap, aantoonbaar tenminste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.
5. Voor de toepassing van dit artikel en artikelen 2.8.2 en 2.8.3 worden voor de volgordebepalingen gelijkgesteld met minderjarige kinderen: inwonende kinderen bij een huishouden dat in aanmerking komt voor een stadsvernieuwingsurgentieverklaring op grond van artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c, die op de peildatum jonger zijn dan 23 jaar en vijf jaar voorafgaand aan de peildatum onafgebroken woonachtig zijn en ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het adres.

Artikel 2.8.2 Algemene volgordebepaling

1. Indien woonruimte wordt aangeboden via een aanbodinstrument, als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, wordt de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het tweede lid en artikel 2.8.3.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
 - a. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria;
 - b. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria;
 - c. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria;
 - d. overige woningzoekenden.

Artikel 2.8.3 Bijzondere volgordebepaling

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met vier of meer kamers en een woonoppervlak van ten minste 70 vierkante meter komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wiens huishouden bestaat uit ten minste drie minderjarige kinderen;
 - b. woningzoekende wiens huishouden bestaat uit ten minste drie minderjarige kinderen;
 - c. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wiens huishouden mede bestaat uit een of twee minderjarige kinderen;
 - d. woningzoekenden wiens huishouden mede bestaat uit een of twee minderjarige kinderen.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met drie of meer kamers en een woonoppervlak van ten minste 61 vierkante meter komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wiens huishouden mede bestaat uit één of twee minderjarige kinderen;
 - b. woningzoekende wiens huishouden mede bestaat uit één of twee minderjarige kinderen;
 - c. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring;
 - d. overige woningzoekenden.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een seniorenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die zelf, of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 65 jaar;
 - b. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en die zelf, of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;

- c. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
 - d. overige woningzoekenden.
4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een jongerenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. een jongere in bezit van een urgentieverklaring die de afgelopen zes jaar ingezetene is van de gemeente Amsterdam dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest;
 - b. een jongere in bezit van een urgentieverklaring;
 - c. een jongere die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene is van de gemeente Amsterdam, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest; en,
 - d. overige jongeren.
5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte die in het bijzonder geschikt is voor de huisvesting van personen met medische beperkingen komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring waarbij specifieke eigenschappen van de woonruimte zijn geïndiceerd die op medische gronden tegemoetkomen aan medische beperkingen van één of meerdere personen behorend tot zijn of haar huishouden;
 - b. woningzoekende in bezit van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking ter tegemoetkoming in de verhuiskosten op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor de specifieke eigenschappen van de woonruimte;
 - c. woningzoekende met een leeftijd van ten minste 65 jaar;
 - d. overige woningzoekenden.
6. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een rolstoelwoning met vier of meer kamers komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die in bezit is van een door een gemeente afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en wiens huishouden mede bestaat uit ten minste drie minderjarige kinderen;
 - b. woningzoekende die in bezit is van een door een gemeente afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en wiens huishouden mede bestaat uit twee minderjarige kinderen;
 - c. woningzoekende die in bezit is van een door een gemeente afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en wiens huishouden mede bestaat uit een minderjarig kind.
7. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een rolstoelwoning met drie kamers komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die in bezit is van een door een gemeente afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en wiens huishouden mede bestaat uit een of twee minderjarige kinderen;
 - b. woningzoekende die in bezit is van een door een gemeente afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en wiens huishouden bestaat uit een of twee volwassen personen zonder kinderen.
8. Onverminderd het bepaalde in het zesde en zevende lid komt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een rolstoelwoning achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning, geen behandelperspectief heeft en op dit moment onnodig verblijft in een revalidatiekliniek, verpleeg- of ziekenhuis, omdat het niet mogelijk is om de huidige woonruimte in of uit te komen en tilservice geen mogelijkheid is;
 - b. woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en in de huidige woning medische en/of verpleegkundige handelingen niet uitgevoerd kunnen worden vanwege de technische onmogelijkheden van de woning en de woning hier niet op is aan te passen of de huidige woonruimte niet in of uit kan komen en tilservice geen mogelijkheid is of niet zodanig kan worden ingezet dat de woningzoekende dagelijks naar school, werk, dagbesteding of voorgeschreven medische behandelingen kan gaan;
 - c. woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning;

- d. woningzoekende die in bezit is van een door een gemeente afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en een rolstoelwoning of rolstoelgeschikte woning achterlaat;
 - e. woningzoekende die door burgemeester en wethouders is aangewezen om langdurige leegstand van een rolstoelwoning te voorkomen.
9. Binnen dezelfde categorie woningzoekenden komt de woningzoekende met de meeste woonpunten als bedoeld in artikel 2.4.7, als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.
 10. Indien een woonruimte geschikt is voor verschillende categorieën woningzoekenden, komt de woningzoekende binnen deze categorieën met de meeste woonpunten als bedoeld in artikel 2.4.7, als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.
 11. In afwijking van het negende en tiende lid gaat binnen dezelfde categorie woningzoekenden een woningzoekende met een urgentieverklaring of beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning van een eerdere datum voor op een woningzoekende met een urgentieverklaring of een dergelijke beschikking van een latere datum, tenzij de voorziening in de behoefte aan woonruimte voor deze laatste woningzoekende, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, meest acuut of dringend is.
 12. De voorrang geregeld in het vierde lid is slechts van toepassing op 30 tot 50% van de door woningcorporaties te verhuren jongerenwoningen in een kalenderjaar. De overige jongerenwoningen worden zonder voorrang op basis van lokale binding verhuurd, waarbij ten hoogste 25% van het totaal aantal vrijkomende jongerenwoningen kunnen worden toegewezen op basis van loting.
 13. In afwijking van de algemene en bijzondere volgordebepalingen kan door burgemeester en wethouders bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder een huisvestingsvergunning worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen hieraan voorwaarden verbinden.
 14. In afwijking van de algemene en bijzondere volgordebepalingen kan door burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verleend worden aan huishoudens die een voor verhuur bestemde zelfstandige huurwoning in eigendom van een corporatie leeg achterlaten, om te verhuizen naar een beter passende woonruimte met een verhuissubsidie op grond van de Subsidie-regeling stedelijke vernieuwing, verhuisregelingen en ouderenhuisvesting Amsterdam 2019 of in het kader van de regeling Van Hoog naar Laag.

Artikel 2.8.4 Directe bemiddeling

1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 10, met uitzondering van houders van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing als bedoeld in artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c, krijgen een woning via directe bemiddeling.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure van directe bemiddeling en voorwaarden die hierbinnen gelden.

Artikel 2.8.5 Bijzondere gevallen

1. Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen een woonruimte op maat aangeboden worden mits en zolang:
 - a. het huisvesting betreft 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 per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte betreft.
2. In afwijking van artikel 2.8.2, eerste lid, zijn bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die via een aanbodinstrument overeenkomstig het eerste lid op maat wordt aangeboden, artikelen 2.8.2 en 2.8.3 niet van toepassing.

Paragraaf 9 Voorrang op grond van lokale binding

Artikel 2.9.1 Stadsdeelvoorrang op aangewezen complexen

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimten in de in bijlage 1 aangewezen complexen voor stadsdeelvoorrang geldt voor 25 procent voorrang voor woningzoekenden die binding hebben met het stadsdeel waar de woonruimte is gelegen.
2. Onder woningzoekenden met binding met een stadsdeel wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan: woningzoekenden die de afgelopen zes jaar ingezetene zijn van het stadsdeel in de gemeente Amsterdam dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van zijn geweest.
3. Onder stadsdeel wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan: de stadsdelen en het stadsgebied volgens de stedelijke gebiedsindeling van de gemeente Amsterdam.

Artikel 2.9.2 Volgordebepaling stadsdeelvoorrang

1. In afwijking van artikel 2.3.4 en 2.3.6 komt voor een huisvestingsvergunning voor een middeldure huurwoning, als bedoeld in artikel 2.1.1, onderdeel c, waar artikel 2.9.1 op van toepassing is, achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking;
 - a. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.3.5 en stadsdeelvoorrang heeft op basis van artikel 2.9.1;
 - b. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.3.5;
 - c. woningzoekende die stadsdeelvoorrang heeft op basis van artikel 2.9.1;
 - d. de woningzoekende die op grond van artikel 2.3.4 tot en met 2.3.6 als eerste in aanmerking komt;
 - e. overige woningzoekenden.
2. In afwijking van artikel 2.8.3 komt voor een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie, als bedoeld in artikel 2.4.1, waar artikel 2.9.1 op van toepassing is, achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking;
 - a. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.8.1 en stadsdeelvoorrang heeft op basis van artikel 2.9.1;
 - b. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.8.1;
 - c. woningzoekende die stadsdeelvoorrang heeft op basis van artikel 2.9.1;
 - d. de woningzoekende die op grond van artikel 2.8.1 en artikel 2.8.2 als eerste in aanmerking komt;
 - e. overige woningzoekenden.
3. Binnen de categorie woningzoekenden die voldoen aan de voorwaarden voor stadsdeelvoorrang in artikel 2.9.1 komt in het geval van een sociale huurwoning van een woningcorporatie degene met de meeste woonpunten in aanmerking en in overige gevallen wordt er geloot.

Artikel 2.9.3 Voorrangsregeling maatschappelijke beroepsgroepen

1. In afwijking van de artikelen 2.3.4 tot en met 2.3.6 en artikelen 2.8.1 tot en met 2.8.3 worden bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor het in gebruik nemen en geven van woonruimten in de in bijlage 1 aangewezen complexen voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren voorrang verleend op basis van lokale economische binding.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op sociale huurwoningen van woningcorporaties als bedoeld in artikel 2.4.1 voor een bandbreedte van vijftig tot honderd woonruimten per jaar.
3. Binnen de groep woningzoekenden die in aanmerking komen voor de voorrangsregeling voor maatschappelijke beroepsgroepen wordt via directe bemiddeling een woningaanbod gedaan op basis van wachttijd, passendheid als bedoeld in de artikelen 2.3.4 tot en met 2.3.6 en artikelen 2.8.1 tot en met 2.8.3 en een toewijzingsquotum.
4. De volgende beroepsgroepen komen in aanmerking voor voorrang op basis van lokale economische binding:
 - a. een bevoegde leerkracht (PO) of docent (VO, eerste of tweedegraads) in het primair- of voortgezet onderwijs;
 - b. een bevoegde medewerker die directe zorg of ondersteuning verleent aan patiënten en cliënten en:
 - I. in dienst is van een zorginstelling die toegelaten is op grond van de Wet toelating zorginstellingen en zorg verleent die op grond van de Wet langdurige zorg en de Zorgverzekeringswet in aanmerking komt voor vergoeding; of,
 - II. in dienst is van een zorginstelling waarmee de gemeente een overeenkomst of subsidierelatie heeft voor zorg of ondersteuning in het kader van de Jeugdwet of de Wet maatschappelijke ondersteuning; en,
 - c. een persoon werkzaam in de operationele sterkte bij de politie-eenheid Amsterdam en
 - I. een functie heeft welke volgens het Landelijk Functiegebouw Nederlandse Politie tot de Uitvoering wordt gerekend; of
 - II. minstens een jaar in opleiding is bij de politieacademie.
5. In aanvulling op het vierde lid dient een woningzoekende aan de volgende voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen voor voorrang op basis van lokale economische binding:
 - a. een vaste aanstelling te hebben, of een aanstelling voor tenminste één jaar, voor tenminste 28 uur per week te hebben bij een onderwijs-, zorginstelling of bij de politie en bij deze instelling permanent werkzaam te zijn of worden op een locatie in de gemeente Amsterdam. Voor politieaspiranten als bedoeld in het vierde lid, onderdeel c, onder II, geldt dat een positieve beoordeling van de werkgever na Q4 van de opleiding verstrekt moet worden;

- b. schriftelijk te zijn voorgedragen door de werkgever waarbij de werkgever verklaart dat de toewijzing in het geval van betreffende woningzoekende wenselijk is met het oog op het terugdringen van het tekort aan werknemers in de sectoren onderwijs, zorg of politie in de gemeente Amsterdam;
 - c. de inschrijving of bemiddelingsstatus niet langer dan een jaar geleden is ingetrokken vanwege gronden als bedoeld in artikel 2.9.5, derde lid, onderdeel a en b of niet eerder zijn aangemeld voor de voorrangsregeling beroepsgroepen.
6. In aanvulling op het vierde en vijfde lid dient op woningzoekende ten minste één van de volgende situaties van toepassing te zijn:
 - a. woningzoekende beschikt over een huurcontract met een totale duur van tenminste een jaar maar deze termijn loopt binnen een jaar af of in het geval van een campuscontract als bedoeld in artikel 274d, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, woningzoekende kan aantonen dat aannemelijk is dat de studie binnen zes maanden wordt afgerond;
 - b. woningzoekende beschikt enkel over woonruimte gelegen buiten een straal van twintig kilometer van de locatie bedoeld in het vijfde lid waar hij of zij werkzaam is of wordt, waarbij na verhuizing de reisafstand tussen woonruimte en die locatie tenminste vijf kilometer wordt ingekort;
 - c. woningzoekende beschikt niet over zelfstandige woonruimte; of
 - d. woningzoekende laat in de gemeente Amsterdam een jongerenwoning of een sociale huurwoning van een woningcorporatie leeg achter en wil doorstromen naar een middeldure huurwoning.
7. Voor de situaties in het zesde lid, onderdelen b en c, geldt het aanvullende vereiste dat de woningzoekende zich reeds twaalf maanden in een van deze situaties bevindt.
8. Burgemeester en wethouders kunnen de functies die in aanmerking komen binnen een beroepsgroep nader bepalen en kunnen nadere regels stellen over de toepassing van dit artikel en artikel 2.9.4.

Artikel 2.9.4 Inschrijflijs voor de voorrangsregeling beroepsgroepen en latere beoordeling voor bemiddelingslijst

1. Woningzoekenden dienen zich digitaal in te schrijven bij WoningNet en via het portaal Urgentiewijzer gemeente Amsterdam in te schrijven voor de voorrangsregeling beroepsgroepen.
2. Voor een inschrijving voor de voorrangsregeling beroepsgroepen dient woningzoekende te voldoen aan de criteria in artikel 2.9.3, vierde tot en met zesde lid, en dienen de volgende bescheiden te worden overlegd:
 - a. een verklaring van woningzoekende dat hij of zij voldoet aan de criteria in artikel 2.9.3, vierde tot en met zesde lid; en,
 - b. de verklaring van de werkgever als bedoeld in artikel 2.9.3, vijfde lid, onderdeel b.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere gegevens en bescheiden verlangen voor een inschrijving bedoeld in het eerste lid en kunnen een te hanteren formulier vaststellen voor inschrijving zoeken.
4. Op basis van datum van inschrijving voor de voorrangsregeling beroepsgroepen worden kandidaten door burgemeester en wethouders beoordeeld voor uiteindelijke bemiddeling naar een passende woning, waarbij degene die zich eerder heeft ingeschreven eerder wordt beoordeeld. Op het moment van de beoordeling voor deze zogenoemde bemiddelingsstatus wordt getoetst of de woningzoekende op dat moment voldoet aan de criteria in artikel 2.9.3, vierde tot en met zesde lid. Kandidaten die met inachtneming van het zesde lid aan de beurt zijn worden schriftelijk uitgenodigd de gegevens te verstrekken die nodig zijn voor de beoordeling.
5. Op het moment van de beoordeling voor bemiddelingsstatus bedoeld in het vierde lid dient de woningzoekende opnieuw gegevens te verstrekken om aan te tonen dat aan de criteria in artikel 2.9.3, vierde tot en met zevende lid, wordt voldaan.
6. Kandidaten met een bemiddelingsstatus komen op de bemiddelingslijst waarbinnen op grond van een toewijzingsquotum wordt bepaald welke kandidaat een woonruimte krijgt aangeboden en een huisvestingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 2.9.3, eerste en tweede lid. Er geldt een toewijzingsquotum per beroepsgroep welke gebaseerd is op de omvang van de sectoren.
7. Binnen het toewijzingsquotum voor de beroepsgroepen wordt op grond van wachttijd en passendheid woonruimten aangeboden aan de kandidaten met een bemiddelingsstatus.
8. Onverminderd het bepaalde in het zevende lid komen binnen het toewijzingsquotum voor de beroepsgroep onderwijs voor de volgorde waarin een kandidaat een passende woonruimte krijgt aangeboden achtereenvolgens de volgende kandidaten met een bemiddelingsstatus in aanmerking:
 - a. leerkrachten in het speciaal onderwijs en in het primair onderwijs op een school met een schoolweging van ten minste 35;

- b. leerkrachten in het primair onderwijs op overige scholen;
 - c. docenten in het voortgezet onderwijs.
9. In het geval geen kandidaat beschikbaar is binnen de beroepsgroep voor aanbidding van een passende woonruimte, wordt op grond van wachttijd en passendheid de woonruimte aangeboden aan een kandidaat van een andere sector.
 10. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen hoeveel kandidaten nodig zijn om te beoordelen voor de bemiddelingslijst om doelmatig en passend woonruimten te kunnen bemiddelen.

2.9.5 Weigerings- en intrekingsgronden inschrijving en bemiddelingsstatus voorrangregeling beroepsgroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen een inschrijving voor de voorrangregeling beroepsgroepen weigeren en intrekken indien een aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.9.3 genoemde criteria.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een kandidaat weigeren voor de bemiddelingslijst indien niet wordt voldaan aan de in artikel 2.9.3 genoemde criteria en kunnen oordelen dat een kandidaat op basis van de inschrijfduur nog niet aan de beurt is voor beoordeling voor de bemiddelingslijst en verzoeken op grond hiervan weigeren.
3. Burgemeester en wethouders trekken een bemiddelingsstatus in de volgende gevallen in:
 - a. bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende zonder afmelding vóór het tijdstip van de bezichtiging;
 - b. bij de derde weigering van een aangeboden woning; en,
 - c. als de woningzoekende niet langer voldoet aan de criteria genoemd in artikel 2.9.3.
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over welke woonruimten passend worden beschouwd voor de verschillende typen woningzoekenden binnen de voorrangregeling beroepsgroepen.

2.9.6 Geldigheidsduur bemiddelingsstatus voorrangregeling beroepsgroepen

1. Een bemiddelingsstatus bedoeld in artikel 2.9.4, vierde lid, heeft een geldigheidsduur van één jaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek besluiten tot verlenging van een bemiddelingsstatus met een jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria in artikel 2.9.3 voldoet.
3. De houder van een bemiddelingsstatus kan vanaf twee maanden voor afloop van de status een verzoek doen om verlenging als bedoeld in het tweede lid en dient hiervoor aan te tonen dat nog steeds wordt voldaan aan de criteria genoemd in artikel 2.9.3.

2.9.7 Inachtneming limieten regionale en lokale binding op grond van de Huisvestingswet

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 Huisvestingswet 2014 en artikel 6s van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Paragraaf 10 Urgentie

Artikel 2.10.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag van een urgentieverklaring

Burgemeester en wethouders bij wie een aanvraag als bedoeld in artikel 2.10.2, eerste lid wordt ingediend beslissen op de aanvraag.

Artikel 2.10.2 Aanvraag urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
 - a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de Basisregistratie Personen zijn woonadres heeft; of,
 - b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio woont.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het aanbod-instrument als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid;
 - b. informatie over de aard en oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
 - c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.

4. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef jo. onderdeel a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.10.6 inhoudt.
5. Burgemeester en wethouders kunnen in aanvulling op het derde lid, nadere gegevens en bescheiden eisen waar een aanvraag in ieder geval van vergezeld moet gaan en kunnen een aanvraagformulier vaststellen.

Artikel 2.10.3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel en zoekgebied voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het type woonruimte waar het huishouden met inachtneming van artikelen 2.8.1 tot en met 2.8.3 voorrang op krijgt of welke anderszins naar het oordeel van burgemeester en wethouders geschikt is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over het aantal personen waar bij bepaling van het type woonruimte in het zoekprofiel rekening mee wordt gehouden, over aanpassing van het type woonruimte in het zoekprofiel naar aanleiding van medische problematiek en over het zoekgebied.
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; en,
 - d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 2.10.4 Het zoekgebied

1. Het zoekgebied omvat de gemeente Amsterdam of een deel daarvan indien burgemeester en wethouders een kleiner zoekgebied hebben vastgesteld.
2. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:
 - a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen; en,
 - b. de in het zoekprofiel opgenomen woonruimte wijzigen in de woonruimte waarop het huishouden op grond van de huisvestingsverordening in de ontvangende gemeente voorrang krijgt.
3. Burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente kunnen de in het tweede lid, onderdeel a, bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen.
4. Burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van een verzoek om wijziging van het zoekgebied als bedoeld in het tweede lid op het verzoek. 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.

Artikel 2.10.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
 - a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;
 - b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
 - c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
 - d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een andere voorziening die gelet op 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 van een persoon behorend tot zijn of haar 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 persoon behorend tot zijn of haar huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.10.9 of artikel 2.10.10;
 - 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 en alle personen behorend tot zijn huishouden, die in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkt diens inschrijving in de Basisregistratie Personen niet ten minste vier jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was, tenzij één of meerdere personen behorend tot het huishouden van aanvrager minderjarige kinderen zijn en de aanvrager en zijn of haar huishouden vanwege een relatiebreuk tussen aanvrager en diens partner zijn verhuisd naar een inwoonadres buiten Amsterdam en binnen een half jaar na vertrek uit Amsterdam een urgentieverklaring heeft aangevraagd;
 - j. het huishoudinkomen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep van corporaties of de tijdelijk hogere inkomensgrens voor de 10-procentdoelgroep als bedoeld in artikel 48 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 overschrijdt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het eerste lid en de toepassing van de urgentiecategorieën in artikel 2.10.6 tot en met 2.10.8.
 3. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.10.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het eerste lid, onderdeel i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Omgevingswet voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
 4. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde indien de aanvrager niet in één van de in artikel 2.10.6 tot en met 2.10.8 opgenomen urgentiecategorieën valt.
 5. Statushouders of woningzoekenden die voldoen aan de voorwaarden voor een urgentieverklaring op grond van artikel 2.10.6 worden geacht te voldoen aan de voorwaarden in artikel 2.10.5, onderdeel i.

Artikel 2.10.6 Wettelijke urgentiecategorieën

Burgemeester en wethouders verlenen een urgentieverklaring indien de aanvrager tot ten minste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:

- a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
- b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.

Artikel 2.10.7 Urgentie uitstroom en omslag

1. In afwijking van artikel 2.10.5 kan een urgentieverklaring voor uitstroom en omslag worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend of ter vervanging van verblijf in een instelling voor opvang of beschermd wonen op grond van een beschikking voor een maatwerkvoorziening of aansluitend op verblijf in een zorginstelling waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroom of omslagurgentie, indien:
 - a. de aanvrager, blijkt diens inschrijving in de Basisregistratie Personen, tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was in de zorgregio; en
 - b. geen van de in artikel 2.10.5, eerste lid, aanhef jo. onderdelen a, g, h of j, genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
 - c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.10.1 en artikel 2.10.2, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de opvanginstelling is gevestigd waar de aanvrager verblijft, op de aanvraag om urgentie.
3. Het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied betreft de gemeente behorend tot de zorgregio waar aanvrager ten minste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de opvanginstelling heeft gewoond.
4. Burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring afgeven, kunnen in het geval de aanvrager beschikt over een beschikking voor een maatwerkvoorziening voor opvang of beschermd wonen afwijken van het eerste lid, onderdeel a, en het derde lid. Burgemeester en wethouders stellen hiervoor nadere regels.
5. Bij huisvesting van deze woningzoekenden wordt gebruik gemaakt van directe bemiddeling als bedoeld in artikel 2.8.4.

Artikel 2.10.8 Overige urgentiecategorieën

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.10.5 kan een urgentieverklaring worden verleend indien de aanvrager tot ten minste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
 - a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;
 - b. woningzoekenden die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.10.7 bedoelde urgentiecategorie;
 - c. woningzoekenden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders moeten worden bemiddeld naar een andere woonruimte vanwege sloop, onderhoud of herstel van de huidige woonruimte en waarvoor burgemeester en wethouders een peildatumbesluit hebben afgegeven (stadsvernieuwingsurgentie);
 - d. statushouders;
 - e. personen die op basis van onderdeel d, artikel 2.10.6, onderdeel a, of artikel 2.10.7 met een tijdelijke huurovereenkomst zijn gehuisvest en die bij beëindiging van deze huurovereenkomst niet op eigen kracht een andere woonruimte kunnen vinden;
 - f. personen die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, vallen binnen de aanpak voor multiprobleemgezinnen, het beleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast, het Uitslagprogramma Prostitutie, het beleid voor slachtoffers van mensenhandel of het beleid voor personen die gehuisvest moeten worden na herstel in een revalidatiecentrum;
 - g. personen die op basis van onderdeel d of e zijn gehuisvest in een woonruimte die door gezinshereniging met gezinsleden uit het land van herkomst niet meer passend is;
 - h. personen zonder vaste woon- of verblijfplek, die afgewezen zijn voor de MO/BW en worden voorgedragen door HVO Querido of de Regenboog Groep.
2. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en c, is het bepaalde in artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel j, en het bepaalde in artikel 2.10.3, tweede lid, niet van toepassing.
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, onderdelen d, f en g, is het bepaalde in artikel 2.10.5, eerste lid, onderdelen b, c, d, e, f, g, en i niet van toepassing en op personen die gehuisvest moeten worden na herstel in een revalidatiecentrum als bedoeld in het eerste lid, onderdeel f, is aanvullend artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel j, niet van toepassing.
4. In afwijking van artikel 2.10.5, eerste lid, aanhef kunnen burgemeester en wethouders de aanvraag voor een urgentieverklaring op grond van het eerste lid, onderdeel h, weigeren op grond van artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel c of e. De overige weigeringsgronden zijn onverkort van toepassing.

Artikel 2.10.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege:
 - a. als 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 mits het tweede lid geen toepassing heeft gevonden.
2. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort besluiten dat de urgentieverklaring langer dan 26 weken geldig blijft mits en zolang:
 - a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.10.5, 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.
3. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege na het verstrijken van de geldigheidstermijn.
4. Het bepaalde in het eerste lid, onderdeel b, en het tweede lid, is niet van toepassing op de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 2.10.7, eerste lid, en artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c.

Artikel 2.10.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:
 - a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;
 - 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 2.10.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;
 - c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt; of,

- d. de houder van de urgentieverklaring een woonruimte heeft geweigerd die past binnen het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.10.3 of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:
 - a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; of
 - b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
3. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

Artikel 2.10.11 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:
 - 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 ten minste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring.

AFDELING II VERDELING VAN STANDPLAATSEN WOONWAGENS

Paragraaf 11 Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 2.11.1 Werkingsgebied

1. In de gemeente Amsterdam worden alle standplaatsen aangewezen als woonruimte als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Huisvestingswet.
2. Voor de toepassing van deze paragraaf wordt onder standplaats verstaan: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Artikel 2.11.2 Reikwijdte vergunningplicht

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

Artikel 2.11.3 Inschrijving register standplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden. Het register vermeldt de standplaatszoekenden in volgorde van inschrijvingsdatum.
2. Voor inschrijving in het register worden in ieder geval de volgende bescheiden overlegd:
 - a. een uittreksel uit de Basisregistratie Personen van de woonplaats van aanvrager;
 - b. een geldig identiteitsbewijs;
 - c. een geldig verblijfsdocument indien aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit;
 - d. bewijzen van inkomsten waaruit het huidige inkomen van het huishouden blijkt;
 - e. indien de aanvrager behoort tot de groep personen genoemd in artikel 18 van de voormalige Woonwagenvet een bewonersverklaring waaruit dit blijkt;
 - f. of de standplaatszoekende een bedrijf of beroep uitoefent dat verband houdt met de exploitatie van het circus- of kermisbedrijf; en,
 - g. of minimaal 70 procent van zijn/haar gemiddeld jaarinkomen over de afgelopen drie kalenderjaren binnen het bedrijf of beroep als bedoeld in onderdeel f heeft vergaard.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de inschrijving te beoordelen.
3. De inschrijving in het register is geldig voor één jaar. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn van de inschrijving verlengen.
4. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de standplaatszoekende een bewijs van inschrijving, waarop in ieder geval de volgende gegevens zijn vermeld:
 - a. inschrijvingsnummer;
 - b. datum van inschrijving;

- c. naam en adres van aanvrager.
5. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register indien:
 - a. de standplaatszoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - b. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
 - c. de standplaatszoekende is overleden;
 - d. de geldigheidstermijn van de inschrijving is verstreken;
 - e. de standplaatszoekende een standplaats of woonruimte in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;
 - f. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzen en acceptatie van een woning;
 - g. de standplaatszoekende gegevens heeft verstrekt bij de inschrijving waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - h. de standplaatszoekende niet binnen tien dagen zijn inschrijving heeft gecontinueerd door inzending van een door burgemeester en wethouders te verstrekken enquêteformulier.

Artikel 2.11.4 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats, indien het huishouden volgens de volgordebepaling ingevolge artikel 2.11.6 als eerste voor de standplaats in aanmerking komt.
2. Bij toepassing van het eerste lid zijn artikel 2.2.1, 2.2.3, 2.2.4 en 2.2.5, eerste lid, van overeenkomstige toepassing.
3. Er kan ten hoogste één huisvestingsvergunning per huishouden worden verstrekt.

Artikel 2.11.5 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

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

Artikel 2.11.6 Nadere regels volgordebepaling en toewijzing

Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de wijze van verdeling en de volgordebepaling van woningzoekenden bij de toewijzing van standplaatsen voor woonwagens.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

AFDELING I VOORRAADVERGUNNINGEN

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.
2. Het is verboden om woonruimte als bedoeld in het eerste lid zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
 - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden; of,
 - d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden (woningvorming).
3. De vrijstellingen op de vergunningplichten, zoals genoemd in deze paragraaf, 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 Huisvestingswet zijn gesteld.

Artikel 3.1.2 Vrijstelling op de vergunningplicht voor onttrekking

1. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning, is geen onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel a, noodzakelijk mits en zolang:
 - a. de woonruimte, indien gehuurd, een huurprijs heeft boven de liberalisatiegrens;
 - b. de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam houdt; en,
 - c. het om ten hoogste één woonruimte per eigenaar of huurder gaat.
2. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van een woonruimte die om niet in gebruik wordt gegeven als bedoeld in artikel 1777 van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek is geen onttrekkingsvergunning nodig als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel a.
3. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van kortdurend verblijf, zijnde korter dan zes maanden, door studenten is geen onttrekkingsvergunning nodig als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel a, mits en zolang het een woonruimte betreft die door een instelling voor hoger onderwijs als bedoeld in artikel 1.1. onderdeel g van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, is gereserveerd als landingsplek voor internationale studenten.

Artikel 3.1.3 Vrijstelling op de vergunningplicht voor samenvoegen

Voor het zelfstandig in gebruik nemen van een woning die eerder was omgezet in onzelfstandige woonruimten en waarvan de omzettingsvergunning is ingetrokken is geen samenvoegingsvergunning benodigd als bedoeld in artikel 3.3.10.

Artikel 3.1.4 Vrijstelling op de vergunningplicht voor omzetting

1. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang de woonruimte door ten hoogste twee volwassenen wordt bewoond.
2. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang er sprake is van inwoning. Hiervan is sprake als:
 - a. een bestaand huishouden inwoning verleent aan maximaal één ander huishouden; en,
 - b. op voorhand niet de wens bestaat om het adres met het inwonende huishouden te delen, blijvende uit het feit dat het eerste huishouden in dezelfde samenstelling de woonruimte minimaal twee jaar zonder inwonend huishouden heeft bewoond.
3. Het vorige lid, onderdeel b, is niet van toepassing in het geval van mantelzorg of inwoning van eerste- of tweedegraads familieleden.

Artikel 3.1.5 Vrijstelling op de vergunningplicht voor woningvorming

Voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte is geen vergunning vereist voor woningvormen als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel d, indien een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.7 is verleend voor het totale aantal onzelfstandige woonruimten, zijnde met inbegrip van de extra gevormde onzelfstandige woonruimte.

Artikel 3.1.6 Ontheffing op de voorraadvergunningplichten

Indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een maatschappelijk gewenste situatie, waarvan het belang zwaarder weegt dan de belangen die gediend zijn bij de voorraadvergunningplicht, kan ontheffing worden verleend op de voorraadvergunningplicht. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden of voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 2 Algemene bepalingen voorraadvergunningen

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

1. Aanvragen voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, worden per woonruimte ingediend door de eigenaar op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.
2. In afwijking van het eerste lid kan de aanvraag in het geval van onttrekking, samenvoeging of woningvorming meer dan één woonruimte betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende woonruimten en een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling niet in de weg staat.

Artikel 3.2.2 Te verstrekken gegevens

Bij aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. naam en adres van het hoofdverblijf van de eigenaar;

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

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

1. Bij aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, worden de volgende bescheiden overgelegd:
 - a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van de woonruimte, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde wijziging en/of het beoogde gebruik; en,
 - b. een situatietekening, gebaseerd op door burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit de situering van de woonruimte blijkt ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken.
2. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.2.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn als bedoeld in het eerste lid eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.2.5 Beschikkingsvereisten

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, bevat ten minste de volgende gegevens:
 - a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging; en,
 - b. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning is afgegeven van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt dan wel de termijn genoemd in de vergunning in geval van een tijdelijke vergunning.
2. In afwijking van het eerste lid, onderdeel b, geldt voor vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdelen c en d, ingevolge artikelen 3.3.9 en 3.3.10 een termijn van zes maanden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere omstandigheden afwijken van de termijn van één jaar als genoemd in het eerste lid, onderdeel b, en uitstel verlenen.

Artikel 3.2.6 Overdracht voorraadvergunning

1. Bij verkoop of andere vorm van overdracht van woonruimten(n) waarvoor een vergunning is verleend als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, wordt de instemming van de nieuwe eigenaar met de vergunde wijziging van de woonruimte(n) verondersteld. De nieuwe eigenaar wordt van rechtswege de nieuwe vergunninghouder.
2. De nieuwe vergunninghouder, als bedoeld in het eerste lid, kan op verzoek een afschrift krijgen van de afgegeven vergunning.

Paragraaf 3 Vergunningverlening voorraadvergunningen

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, wordt geweigerd indien:
 - a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
 - b. niet wordt voldaan aan de in ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden; of,
 - c. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.3.9, tweede lid, onderdeel c.

2. Burgemeester en wethouders kunnen vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld, weigeren indien:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden of voorschriften aan de vergunning;
 - b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de beoogde handeling een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden of voorschriften aan de vergunning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het tweede lid.
4. Ingevolge het eerste lid, onderdeel b, worden vergunningen als bedoeld in artikel 3.3.7 geweigerd indien:
 - a. een voor de vergunning geldend quotum is bereikt; of,
 - b. het een aanvraag betreft die ziet op een aanmelding die is uitgeloot.
5. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdelen b, c en d, weigeren indien de aanvraag betrekking heeft op een woonruimte die onder het werkingsgebied valt van artikel 3.11.1 en waarvoor geen ontheffing of vergunning is verleend als bedoeld in artikel 3.11.2 en 3.11.3.

Artikel 3.3.2 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, intrekken indien:
 - a. niet binnen één jaar nadat de beschikking is afgegeven, is overgegaan tot onttrekking of samenvoeging;
 - b. niet binnen zes maanden nadat de beschikking is afgegeven, is overgegaan tot omzetting of woningvorming;
 - c. 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;
 - d. niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden of voorschriften;
 - e. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of,
 - f. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.
2. Wanneer de omzettings- of onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdelen a en c, is ingetrokken, dient de woonruimte die respectievelijk is omgezet in onzelfstandige woonruimten of is onttrokken weer als zelfstandige woonruimte in gebruik te worden genomen. In het geval van een situatie als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, is daarna opnieuw een vergunning vereist.
3. Burgemeester en wethouders kunnen verleende voorraadvergunningen wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging nodig maken.

Artikel 3.3.3 Tijdelijke voorraadvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, tijdelijk verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. In afwijking van het eerste lid, is een vergunning altijd tijdelijk wanneer het gaat om een vergunning waarvoor een quotum geldt.

Artikel 3.3.4 Onttrekkingsvergunning voor sloop

1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van sloop wordt verleend als wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:
 - a. de sloop vindt plaats op grond van schriftelijke afspraken tussen de gemeente en de eigenaren in het kader van stedelijke vernieuwingsplannen, gebiedsgerichte aanpak, convenanten of prestatieafspraken; of,
 - b. burgemeester en wethouders hebben een positief advies over de sloop afgegeven met inachtneming van de weigeringsgronden in het derde lid.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de vergunning als bedoeld in het eerste lid, zoals dat binnen een bepaalde termijn na afgifte van de vergunning een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is

- aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager.
3. In aanvulling op artikel 3.3.1 kan een vergunning als bedoeld in het eerste lid worden geweigerd indien:
 - a. er geen bouwtechnische noodzaak tot sloop aanwezig is, onder meer blijkend uit de optie tot renovatie, tenzij deze renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht;
 - b. sloop voor het realiseren van een beleidsdoelstelling in het kader van gebiedsgerichte aanpak niet noodzakelijk is;
 - c. sloop schade oplevert met het oog op de sociale samenhang of identiteit van een gebied;
 - d. het een woonruimte betreft met cultuurhistorische waarde;
 - e. het een woonruimte betreft dat is opgenomen in de Ordekaarten uit de Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam'; of,
 - f. het een woonruimte betreft waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingsplan is opgenomen.
 4. Bij een aanvraag van een vergunning voor het onttrekken van een woonruimte ten behoeve van sloop dienen in aanvulling op artikel 3.2.2 in ieder geval de volgende gegevens te worden verstrekt:
 - a. bescheiden waaruit de bouwtechnische noodzaak voor sloop blijkt;
 - b. in het geval de eigenaar van mening is dat renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht: een motivering hierbij en een raming van renovatiekosten.

Artikel 3.3.5 Onttrekkingsvergunning voor ander gebruik

1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van ander gebruik kan worden verleend, indien de woonruimte wordt onttrokken ten behoeve van een naar het oordeel van burgemeester en wethouders gewenste maatschappelijke functie of ten behoeve van een functie die gewenste versterking biedt aan de economische structuur van de buurt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbinden, bedoeld in het eerste lid, zoals dat binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning, een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager.

Artikel 3.3.6 Vergunning voor samenvoegen

1. Voor een vergunning voor het samenvoegen van woonruimten als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden toepassen:
 - a. dat binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager;
 - b. dat de samengevoegde woonruimte gedurende een bepaalde periode wordt toegewezen aan een huishouden met een inkomen tot het in artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a, genoemde bedrag wanneer één van de samen te voegen woonruimte huurpunten heeft tot en met 200;
 - c. dat de samengevoegde woonruimte ten hoogste 200 huurpunten heeft wanneer één van de samen te voegen woonruimten huurpunten heeft tussen de liberalisatiegrens en de 200; of,
 - d. dat een krap wonend huishouden in een zelfstandige huurwoning onder de liberalisatiegrens na samenvoeging passender woont.
2. Een samenvoegingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel b kan worden geweigerd indien voor een of meer van de woonruimten die worden samengevoegd al een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c of een B&B vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 is verleend.

Artikel 3.3.7 Quotumvoorwaarden omzettingsvergunning

1. Vergunningen voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten worden met inachtneming van een door burgemeester en wethouders per wijk vastgesteld quotum verstrekt.
2. In aanvulling op het eerste lid geldt dat maximaal 25 procent van het aantal woningen, in een pand, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen, kan bestaan uit omgezette woonruimten. Waarbij geldt dat:

- a. bij minimaal vier zelfstandige woonruimten per verdieping een maximum van 25 procent van het totaal aantal woningen per verdieping uit omgezette woonruimte kan bestaan;
 - b. bij minder dan vier zelfstandige woonruimten per verdieping een maximum van 25 procent van het totaal aantal woningen per pand uit omgezette woonruimten kan bestaan; en,
 - c. bij minder dan vier woningen per pand er maximaal sprake kan zijn van één omgezette woonruimte.
3. In situaties waar het tweede lid geen toepassing vindt, omdat sprake is van een afwijkende indeling, ontsluitingsystematiek, interne indeling of plattegrond, wordt door burgemeester en wethouders een individuele afweging gemaakt.
 4. Indien het aantal aanvragen voor een wijk hoger is dan het quotum, geschiedt de verdeling middels loting. Alleen wanneer aan alle vergunningsvoorwaarden ingevolge artikel 3.3.9 wordt voldaan kan de aanvrager in de loting meedingen naar een vergunning.
 5. Burgemeester en wethouders stellen in nadere regels de hoogte van het quotum als bedoeld in het eerste lid vast alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.

Artikel 3.3.8 In te dienen bescheiden bij en na de aanvraag van een omzettingsvergunning

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c, dienen in afwijking van artikel 3.2.2 en 3.2.3 de volgende gegevens en bescheiden te worden verstrekt:
 - a. naam en het adres van het hoofdverblijf van de eigenaar;
 - b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft; en,
 - c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarop is aangegeven welke ruimtes worden omgezet in onzelfstandige woonruimten.
2. De plattegrond als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele woonruimte en het aantal vierkante meters van elke onzelfstandige woonruimte alsmede van de gezamenlijke verblijfsruimte moet zijn weergegeven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.3.9 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning

1. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.7 de volgende voorwaarden:
 - a. de om te zetten zelfstandige woonruimte heeft een gezamenlijke verblijfsruimte van minimaal elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter;
 - b. er is geen sprake van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid; en,
 - c. het betreft geen zelfstandige woonruimte die is gevormd op basis van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel d die na 31 december 2019 is aangevraagd.
2. Aan een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten worden de volgende voorschriften verbonden:
 - a. elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één volwassene bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract voor de betreffende onzelfstandige woonruimte tussen eigenaar, of degene namens deze, en huurder;
 - b. er is vanaf ingebruikname van de vergunning geen sprake van een aaneengesloten periode van drie maanden waarin twee of minder bewoners in de Basisregistratie Personen staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder door burgemeester en wethouders op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie Personen;
 - c. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de eerste volzin indien:
 - I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
 - II. de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid;

- d. er wordt niet in meer onzelfstandige woonruimten omgezet dan het aantal onzelfstandige woonruimten waarvoor de vergunning is verleend;
 - e. de omgezette onzelfstandige woonruimten kunnen niet worden verbouwd tot zelfstandige woonruimten;
 - f. voor het omzetten naar vier onzelfstandige woonruimten of meer moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen; en,
 - g. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluidseisen als bedoeld in het tweede lid, onderdeel f.
 4. In afwijking van het tweede lid, onderdeel a, kan een onzelfstandige woonruimte in het geval van wettelijk dwingend bepaald medehuurlerschap mede bewoond worden door een tweede volwassene, zijnde de echtgenoot of geregistreerde partner.
 5. Een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c kan worden geweigerd indien het een woonruimte betreft waarvoor al een vakantieverhuurvergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 of een B&B vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 is verleend.

Artikel 3.3.10 Vergunning woningvormen

1. Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel d, gelden de volgende voorwaarden:
 - a. de woonruimte waaruit wordt gevormd, is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste:
 - I. in het geval van een niet laaggelegen woonruimte, honderd vierkante meter; of,
 - II. in het geval van een laaggelegen woonruimte, tweehonderd vierkante meter;
 - b. de nieuw te vormen woonruimten hebben gemiddeld een gebruiksoppervlak van ten minste:
 - I. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een niet laaggelegen woonruimte, veertig vierkante meter; of,
 - II. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een laaggelegen woonruimte, honderd vierkante meter;
 - c. elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;
 - d. het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wethouders in de nadere regels aangewezen stadsdelen;
 - e. de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die is ontstaan als gevolg van woningvorming op basis van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel d die na 31 december 2020 is aangevraagd.
2. Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1 tweede lid, onderdeel d, gelden de volgende voorschriften:
 - a. er moet vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluids- en kwaliteitseisen voor woningvormen; en,
 - b. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
3. De oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid onderdelen a, b en d gelden niet in het geval van een externe ruimte die verbonden is via een gemeenschappelijke verkeersruimte.
4. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluids- en kwaliteitseisen als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a.

AFDELING II SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Paragraaf 4 Werkingsgebied

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

Als gebouwen als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet worden aangewezen, alle gebouwen, tot stand gekomen vóór 1940 in het gebied zoals opgenomen in bijlage 2, met uitzondering van:

- a. gebouwen, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders door ingrijpende renovatie afdoende voldoen aan de eisen voor nieuwbouw;
- b. gebouwen in eigendom van een coöperatieve flatexploitatievereniging en waarvan het eigendom wordt gesplitst in eenzelfde aantal appartementsrechten als het aantal lidmaatschapsrechten in de coöperatieve flatexploitatievereniging;

- c. gebouwen waarin afsplitsing van niet-woonruimten plaatsvindt, waarnaast alle woonruimten samen in één appartementsrecht worden ondergebracht. Is er slechts één woning in het gebouw dan is wel een vergunning vereist;
- d. gebouwen waar gesplitst wordt met behoud van hetzelfde aantal appartementsrechten en hetzelfde aantal woonruimten; en,
- e. gebouwen waarvan het aantal appartementsrechten toe of afneemt na een eerdere splitsing in appartementsrechten én waardoor de wijziging in de appartementsrechten geen van de al bestaande woningen individueel overdraagbaar worden die dat voorheen niet waren. Dit geldt alléén als het gebouw eerder met een splitsingsvergunning is gesplitst.

Artikel 3.4.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden een recht op een gebouw als bedoeld in artikel 3.4.1, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Onder woonruimte genoemd in het eerste lid wordt verstaan alle woonruimte als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid.
3. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is deze afdeling van overeenkomstige toepassing.

Paragraaf 5 Procedure aanvraag splitsingsvergunning

Artikel 3.5.1 Aanvraag vergunning

1. Aanvragen voor een splitsingsvergunning worden 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 behandeling een goede beoordeling niet in de weg staat.

Artikel 3.5.2 Te verstrekken gegevens

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. naam en (correspondentie)adres van de eigenaar;
- b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft en het jaar van totstandkoming;
- c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft; en,
- d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 3.5.3 In te dienen bescheiden

1. Bij de aanvraag worden ten minste de volgende bescheiden overgelegd:
 - a. één of meer tekeningen waaruit blijkt:
 - de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
 - de lengte- en dwarsdoorsneden;
 - alle gevelaanzichten;
 - details die verband houden met de geluidwering en de brandveiligheid;
 - b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal, waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
 - c. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1 :100;
 - d. een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;
 - e. een puntentelling van de huidige situatie op het moment van de aanvraag, per woonruimte, conform het woningwaarderingstelsel;
 - f. een funderingsrapport niet ouder dan 6 maanden waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft;
 - g. voor zover van toepassing, een omgevingsvergunning voor het vernieuwen of herstellen van de fundering;

- h. een keuringsrapport gas en elektra niet ouder dan 6 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - i. een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 4.54a, derde lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit opgesteld door een erkend asbest-inventarisatiebureau, waaruit blijkt of en waar asbest aanwezig is in het gebouw; en,
 - j. een verklaring van de bouwkundig inspecteur van het stadsdeel dat er geen belemmeringen zijn in verband met de toestand van het gebouw als bedoeld in artikel 3.6.1, derde lid.
2. In afwijking van het eerste lid, kan het keuringsrapport als bedoeld in onderdeel h worden ingediend kort voor de eindinspectie uitgevoerd door de bouwkundig inspecteur van het stadsdeel.
3. In aanvulling op het eerste lid wordt tevens een door de eigenaar ondertekende verklaring inzake deelname aan de Gedragscode splitsen Amsterdam overgelegd.
4. In afwijking van het eerste tot en met het derde lid worden bij de aanvraag voor een splitsingsvergunning door een corporatie die lid is van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, die bescheiden overgelegd die worden gevraagd in de Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2020 t/m 2024 tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.5.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag is ingediend.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslistermijn eenmalig met zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.5.5 Beschikkingseisen

1. De splitsingsvergunning bevat in ieder geval de volgende gegevens:
 - a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer en/of de kadastrale ligging, waarbij in ieder geval wordt verwezen naar het splitsingsplan als bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. de termijn waarbinnen van de splitsingsvergunning gebruik moet worden gemaakt.
2. De splitsingsvergunning heeft een geldigheidsduur van één jaar nadat de vergunning is afgegeven, tenzij een langere geldigheidsduur is vermeld.

Paragraaf 6 Vergunningverlening splitsing

Artikel 3.6.1 Weigeringsgronden

In verband met woonruimtevoorraad

1. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:
 - a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest;
 - b. de maximale huurprijs voor één of meer van die woonruimten onder de liberalisatiegrens ligt;
 - c. niet gewaarborgd is dat die woonruimte(n) na de voorgenomen splitsing in gebruik blijft (of blijven) voor verhuur ter bewoning;
 - d. het belang dat de aanvrager heeft bij splitsing niet opweegt tegen het belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd; en,
 - e. indien het een gebied betreft waarvoor een maximum aantal te splitsen woningen is vastgesteld op grond van artikel 3.6.4, dat dit quotum met inwilliging van de aanvraag zou worden overschreden.

In verband met belemmering van de stadsvernieuwing

2. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning eveneens weigeren indien:
 - a. het gebouw is gelegen op gronden die in het omgevingsplan zijn aangewezen als locatie waar de daar aanwezige bouwwerken moeten worden gemoderniseerd of worden vervangen door gelijksoortige bebouwing, dan wel voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning

- is ingediend een wijziging daarvan in procedure is waarin die gronden worden aangewezen als moderniseringslocatie als bedoeld in artikel 4.18 van de Omgevingswet;
- b. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelige gevolgen heeft voor de doelstelling van de aanwijzing tot moderniseringslocatie;
 - c. het belang dat de aanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de modernisering.

In verband met de toestand van het gebouw

3. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning ten slotte weigeren indien:
 - a. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele verzet; en,
 - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden verholpen, dan wel onvoldoende verzekerd is, dat die gebreken zullen worden opgeheven.
 4. Van gebreken als bedoeld in het derde lid is in ieder geval sprake indien:
 - a. het treffen van voorzieningen noodzakelijk is omdat het niveau van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan het niveau van de regels in hoofdstuk 3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving; of,
 - b. het treffen van voorzieningen naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk is gelet op het bepaalde in artikel 13 van de Woningwet of artikel 3.7, vierde lid van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
 5. Burgemeester en wethouders kunnen tegelijk met de beslissing op de aanvraag om splitsingsvergunning een besluit nemen tot het opleggen van een verplichting als bedoeld in artikel 13 van de Woningwet, dan wel artikel 3.7, vierde lid van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
 6. Burgemeester en wethouders kunnen in verband met de toestand van het gebouw aan de splitsingsvergunning nadere voorwaarden verbinden.
- #### **In verband met de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur**
7. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.6.2 Voorwaarden en verplichtingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen indien een aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt gedaan in samenhang met een bouwplan in het kader van een complexgewijze aanpak of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, de vergunning verlenen onder de opschortende voorwaarde dat het betreffende bouwplan is uitgevoerd.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een zekerheidstelling eisen, waardoor de uitvoering van het door hen goedgekeurde maar nog niet uitgevoerde bouwplan, dan wel het opheffen van de bouwkundige gebreken aan het gebouw verzekerd wordt.
3. In geval van toepassing van het tweede lid, wordt binnen acht weken na verlening van de splitsingsvergunning een aanvang gemaakt met de werkzaamheden.
4. De gereedmelding van de werkzaamheden, als bedoeld in het derde lid, dient binnen de door burgemeester en wethouders bepaalde termijn te geschieden.
5. Burgemeester en wethouders kunnen op een door aanvrager tijdig gedaan schriftelijk verzoek een afwijkende termijn, als bedoeld in het vierde lid, vaststellen.
6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot kwaliteitseisen die gelden voor te splitsen woningen en de wijze waarop de aanvrager van een splitsingsvergunning zich dient te houden aan de Gedragscode splitsen Amsterdam.

Artikel 3.6.3 Vergunningverlening corporaties

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

- a. er geen bezwaar is van de kant van burgemeester en wethouders op grond van een zwaarwegend volkshuisvestingsbelang;
- b. er van de zijde van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedkeuring is als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet tot verkoop van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de woningcorporatie voldoet aan de bepalingen in de Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2020 t/m 2024 tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Artikel 3.6.4 Quotumvoorwaarde splitsingsvergunning

Met in achtneming van artikel 3.4.1 en 3.4.2 kunnen burgemeester en wethouders voor een gebiedsdeel een quotum vaststellen voor het aantal huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, dat bij splitsing in appartementsrechten ten hoogste kan worden betrokken.

Artikel 3.6.5 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken:

- a. indien niet binnen één jaar nadat de beschikking is afgegeven, is overgegaan tot overschrijving in openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. indien 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. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; en,
- d. indien niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden of voorschriften.

Artikel 3.6.6 Overdracht splitsingsvergunning

1. Bij verkoop of andere vorm van overdracht van woonruimten(n) waarvoor een splitsingsvergunning is verleend als bedoeld in dit hoofdstuk wordt de instemming van de nieuwe eigenaar met de vergunde wijziging van de woonruimte(n) verondersteld. De nieuwe eigenaar wordt van rechtswege de nieuwe vergunninghouder.
2. De nieuwe vergunninghouder, als bedoeld in het eerste lid, kan op verzoek op de vergunning worden vermeld door burgemeester en wethouders.

AFDELING III TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 7 Werkingsgebied

Artikel 3.7.1 Werkingsgebied

Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

Artikel 3.7.2 Registratieplicht

Het is verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 3.7.3 Nachtcriterium en meldplicht vakantieverhuur

1. Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur.
2. Onverminderd artikel 3.7.2 en het eerste lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande elektronische melding van de nachten van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders.
3. Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt, betekenende een verbod op vakantieverhuur.

Artikel 3.7.3a Vergunningplicht toeristische verhuur

1. Onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor toeristische verhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.
2. De in het eerste lid genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend voor vakantieverhuur of B&B.
3. Voor toeristische verhuur van woonruimte ten behoeve van studenten die korter verblijven dan zes maanden geldt een vrijstelling van de vergunningplicht, mits en zolang het een woonruimte betreft die door een instelling voor hoger onderwijs, als bedoeld in artikel 1.1. onderdeel g van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, is gereserveerd als landingsplek voor internationale studenten.

Artikel 3.7.4 Vergunningplicht vakantieverhuur

Onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.7.5 Vergunningplicht B&B

Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 te gebruiken als B&B zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Paragraaf 8 Algemene bepalingen toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 3.8.1 Aanvraag registratienummer

Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 3.7.2 worden gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.2 Melding vakantieverhuur

Een melding als bedoeld in artikel 3.7.3, tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.3 Aanvraag vergunning

1. Aanvragen voor vergunningen als bedoeld in de artikelen 3.7.4 en 3.7.5 worden ingediend door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur respectievelijk gebruikt als B&B, op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. Een aanvraag als bedoeld in het eerste lid kan, in het geval van B&B betrekking hebben op meerdere volwassen personen, mits en zolang zij tot hetzelfde huishouden behoren en allen de betreffende woonruimte als hoofdverblijf hebben.

Artikel 3.8.4 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning vakantieverhuur

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4, worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van het hoofdverblijf van de aanvrager; en,
 - b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft.
2. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning B&B

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) en het adres van het hoofdverblijf van de exploitant(en) van de B&B;
 - b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft; en,
 - c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarbij aangegeven is op welk deel van de woonruimte de aanvraag betrekking heeft.
2. De plattegrond, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele zelfstandige woonruimte met inbegrip van de ruimte van de B&B en het aantal vierkante meters van de B&B moeten zijn weergegeven.
3. Onverminderd het bepaalde in het tweede lid, dient op de plattegrond, bedoeld in het eerste lid onderdeel c, in het geval van een B&B in een zolderruimte, te worden aangegeven wat de vluchtroute is in het geval van een brand en waar de rookmelders zijn bevestigd.
4. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.6 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen als bedoeld in artikel 3.8.3, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.8.7 Beschikkingseisen vergunning vakantieverhuur

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 bevat ten minste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
- b. de naam van de aanvrager; en,
- c. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften.

Artikel 3.8.8 Beschikkingvereisten vergunning B&B

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 bevat ten minste de volgende gegevens:
 - a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
 - b. de naam van de exploitant die de woonruimte gebruikt als B&B;
 - c. een aanduiding van de ruimte binnen de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - d. de mededeling dat binnen een jaar, nadat de vergunning is afgegeven, van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt; en,
 - e. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften.
2. Er kunnen exploitanten op de vergunning worden bijgeschreven mits en zolang het een volwassene betreft, deze tot hetzelfde huishouden behoort en de betreffende woonruimte ook als hoofdverblijf heeft.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere omstandigheden afwijken van de termijn van één jaar als genoemd in het eerste lid, onderdeel d, en uitstel verlenen.

Paragraaf 9 Vergunningverlening

Artikel 3.9.1 Weigeringsgronden vergunning vakantieverhuur

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 wordt geweigerd, indien:
 - a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
 - b. de aanvrager al een vergunning voor een B&B heeft;
 - c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;
 - d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden; of,
 - e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel f.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 kan worden geweigerd indien:
 - a. ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikelen 3.1.1, tweede lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken; of
 - b. het een woonruimte betreft waarvoor al een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c is verleend.

Artikel 3.9.2 Weigeringsgronden vergunning B&B

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 wordt geweigerd, indien:
 - a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
 - b. de aanvrager al een vergunning voor vakantieverhuur heeft;
 - c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;
 - d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden;
 - e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.6, tweede lid, onderdeel e;
 - f. het quotum, bedoeld in artikel 3.9.4, voor de vergunning is bereikt; of,
 - g. de aanvraag ziet op een melding die is uitgeloot.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 kan worden geweigerd, indien:
 - a. ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken; of,
 - b. indien het een woonruimte betreft waarvoor al een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c is verleend.

Artikel 3.9.3 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 intrekken, indien:

- a. 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;
 - b. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden of voorschriften;
 - c. niet wordt voldaan aan de registratieplicht, bedoeld in artikel 3.7.2;
 - d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of
 - e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.
2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 intrekken, indien niet wordt voldaan aan het nachtcriterium of de meldplicht, bedoeld in artikel 3.7.3, eerste respectievelijk tweede lid.
 3. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 intrekken, indien niet binnen één jaar, nadat de beschikking is afgegeven, gebruik is gemaakt van de vergunning.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen verleende vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging of intrekking nodig maken.

Artikel 3.9.4 Quotumvoorwaarden vergunning B&B

1. Vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.5 worden met inachtneming van een door burgemeester en wethouders per wijk vastgesteld quotum verstrekt.
2. Wanneer het aantal aanvragen voor een wijk op 15 februari 2020 hoger is dan het quotum, bedoeld in het eerste lid, geschiedt de vergunningverlening middels loting.
3. Burgemeester en wethouders stellen in nadere regels de hoogte van het quotum, bedoeld in het eerste lid, vast, alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.

Artikel 3.9.5 Voorwaarden en voorschriften vergunning vakantieverblijf

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorwaarden:
 - a. De aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de Basisregistratie Personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
 - b. de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverblijf geldt;
 - c. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;
 - d. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en,
 - e. de vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.
2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorschriften:
 - a. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverblijf, staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de Basisregistratie Personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
 - b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, het nachtcriterium en de meldplicht, bedoeld in artikelen 3.7.2 en 3.7.3;
 - c. de melding als bedoeld in het vorige onderdeel en artikel 3.7.3, tweede lid, dient te geschieden door de bewoner die op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen en daar het centrum van zijn levensbelangen heeft;
 - d. er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak verleend;
 - e. er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven; en
 - f. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:
 - I. sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
 - II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt, betekende een verbod op vakantieverblijf.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel d.

Artikel 3.9.6 Voorwaarden en voorschriften vergunning B&B

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 gelden de volgende voorwaarden:

- a. de exploitant heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de Basisregistratie Personen;
 - b. de B&B mag maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van de woonruimte beslaan tot een maximum van 61 vierkante meter;
 - c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplekken voor gasten;
 - d. de ruimte die aan toeristen wordt verhuurd is een deel van een zelfstandige woonruimte binnen het pand waarin de B&B zich bevindt, waarbij deze ruimte bouwkundig of via een gemeenschappelijke verkeersruimte verbonden is met de rest van de woonruimte;
 - e. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;
 - f. de vergunning is geldig tot 1 juli 2028; en,
 - g. de vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de exploitant- en de specifieke woonruimte.
2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.75 gelden de volgende voorschriften:
- a. de exploitant exploiteert de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
 - b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, bedoeld in artikel 3.72;
 - c. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;
 - d. de toeristen slapen in het deel van de zelfstandige woonruimte zoals in de vergunning vermeld; en
 - e. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige zin, indien:
 - I. sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
 - II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

Paragraaf 10 Verplichtingen voor degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur

Artikel 3.10.1 Publicatieverbod aanbiedingen

1. Het is voor degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur verboden om een aanbod tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.
2. Het is voor degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur verboden aanbiedingen van een woonruimte gedurende de rest van het jaar te tonen, indien diegene door burgemeester en wethouders ervan in kennis is gesteld dat die specifieke woonruimte reeds voor het maximum aantal nachten als bedoeld in artikel 3.73 in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een aanwijzing geven aan degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur om de aanbieding voor toeristische verhuur van de aanbieder, aan wie een verbod tot het in gebruik geven van een woning voor toeristische verhuur als bedoeld in artikel 4.2.2 is opgelegd, te blokkeren.

Artikel 3.10.2 Informatieplicht

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimten, informeert degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur over de registratieplicht als bedoeld in artikel 3.72 en het nachtencriterium en de meldplicht als bedoeld in artikel 3.73.

AFDELING IV Opkoopbescherming

Paragraaf 11 Werkingsgebied, verbod en vergunningplicht opkoopbescherming

Artikel 3.11.1 Werkingsgebied

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn de volgende categorieën woonruimten aangewezen:
 - a. woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van € 415.000 of lager;

- b. woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben tussen de € 415.000 en € 513.000; en,
 - c. woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben tussen de € 513.000 en € 641.000.
2. Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen alleen onder het werkingsgebied indien:
- a. de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte ligt na het tijdstip van inwerkingtreding, zijnde 1 april 2022;
 - b. de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar:
 - 1° vrij is van huur en gebruik;
 - 2° in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden; of,
 - 3° verhuurd is met een ontheffing of vergunning als bedoeld in artikel 3.11.2 en artikel 3.11.3.
3. Indien de woonruimte als bedoeld in het eerste lid geen WOZ-waarde heeft zal in plaats daarvan de waarde die gehanteerd wordt voor de roerende-ruimtebelasting of, bij afwezigheid ook van die waarde, de koopprijs gebruikt worden als waardebepaling voor de opkoopbescherming.
4. Woonruimten zijn uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid indien, op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, sprake is van een woonruimte:
- a. die door één eigenaar wordt verkocht in een cluster van minimaal tien woningen in één pand en deze woningen gelijktijdig worden overgedragen aan één opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop 'groot');
 - b. waarvoor een verhuurverbod is opgenomen in de erfpachtvoorwaarden voor de onroerende zaak waar de gemeente bloot eigenaar van is;
 - c. die na 1 april 2022 is opgeleverd door nieuwbouw of transformatie met de bestemming dan wel het gebruik huurwoonruimte in de erfpachtvoorwaarden of waar op basis van een anterieure overeenkomst met burgemeester en wethouders is overeengekomen dat verhuur van die woonruimte is toegestaan of is verplicht;
 - d. waarvoor geldt dat voor 1 april 2022 tussen de ontwikkelaar van de woonruimte en burgemeester en wethouders aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.
5. Als gebieden waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn de volgende stadsdelen en stadsgebied aangewezen:
- a. Centrum;
 - b. Nieuw-West;
 - c. Noord;
 - d. Oost;
 - e. Weesp;
 - f. West;
 - g. Zuid; en
 - h. Zuidoost.

Artikel 3.11.2 Verbod op in gebruik geven woonruimte en ontheffing

1. Het is verboden om zonder ontheffing of vergunning een woonruimte aangewezen in artikel 3.11.1 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte als bedoeld in artikel 3.11.1, tweede lid, onderdeel a.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten aangewezen in artikel 3.11.1 een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien:
 - a. zich omstandigheden voordoen die maken dat naar het oordeel van het college het redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft;
 - b. het naar oordeel van burgemeester en wethouders gaat om een dusdanig maatschappelijk gewenste vorm van verhuur of handeling die gepaard gaat met verhuur, dat het belang van verhuur in dat geval prevaleert boven het belang van het verbod als bedoeld in het eerste lid; of,
 - c. de woonruimte door één eigenaar wordt verkocht in een cluster bestaande uit vier tot en met negen woningen in één pand en deze woningen gelijktijdig worden overgedragen aan één opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop 'klein').

3. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het tweede lid.
4. De ontheffing is niet overdraagbaar en gebonden aan de ontheffingshouder en de specifieke woonruimte.

Artikel 3.11.3 Vergunning opkoopbescherming voor in gebruik geven van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (vergunning opkoopbescherming)

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.11.2, eerste lid, wordt verleend indien:
 - a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of,
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. De vergunning kan worden verleend indien de eigenaar van de woonruimte een deel van de woonruimte zelf bewoont en een gedeelte van die woonruimte in gebruik geeft.
3. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.

Paragraaf 12 Ontheffing- en vergunningverlening

Artikel 3.12.1 Aanvraag ontheffing en vergunning opkoopbescherming

1. De ontheffing en vergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 3.11.2 en 3.11.3, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. Aanvragen worden gedaan middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.12.2 Te verstrekken gegevens en bescheiden ontheffing en vergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een ontheffing of vergunning als bedoeld in artikel 3.11.2 en 3.11.3 worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s); en,
 - b. het adres van de woonruimte.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.11.3, eerste lid, onderdeel a, en indien de aanvrager en de verwant zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen, wordt het Burgerservicenummer (BSN) van de aanvrager, alsmede die van de betreffende verwant en de relatie tussen de betreffende verwanten verstrekt. Indien de aanvrager of de verwant niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen, dient de aanvrager informatie te verstrekken waaruit het verwantschap blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.11.3, eerste lid, onderdeel b, wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.11.3, eerste lid, onderdeel c, worden bescheiden aangeleverd waar uit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. In het geval dat een aanvraag ziet op een ontheffing als bedoeld in artikel 3.11.2, tweede lid, worden bescheiden geleverd die ter motivering dienen van die aanvraag.
6. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.12.3 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag voor een ontheffing of vergunning als bedoeld in artikel 3.11.2 en 3.11.3.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.12.4 Beschikkingseisen

Een ontheffing of vergunning als bedoeld in artikel 3.11.2 en 3.11.3 bevatten ten minste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
- b. de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens ontheffing- of vergunninghouder(s); en,
- c. de vorm van in gebruik geven waarvoor de ontheffing of vergunning is verleend en de mededeling dat deze ontheffing of vergunning alleen geldend blijft, mits en zolang deze vorm wordt gehanteerd en voortduurt.

Artikel 3.12.5 Weigeringsgronden

De ontheffing of vergunning wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan één of meerdere vormen als bedoeld in artikel 3.11.2, tweede lid, artikel 3.11.3, eerste of tweede lid of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.12.6 Intrekkinggronden

De ontheffing of vergunning wordt ingetrokken indien niet meer wordt voldaan aan de vorm van in gebruik geven waarvoor de ontheffing of vergunning is verleend of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Paragraaf 1 Verslaglegging en monitoring

Artikel 4.1.1 Verstrekken van inlichtingen

Burgemeester en wethouders verstrekken het regionale portefeuillehoudersoverleg de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Paragraaf 2 Handhaving en toezicht

Artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen als bedoeld in artikel 35 en 45 van de Huisvestingswet.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op overeenkomstig de tabellen opgenomen in bijlage 3.

Artikel 4.2.2 Verhuurverbod bij recidive toeristische verhuur

Burgemeester en wethouders kunnen een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur voor ten hoogste een jaar aan een aanbieder aan wie in de afgelopen vijf jaar ten minste tweemaal een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de regels voor toeristische verhuur zoals gesteld in deze verordening.

Paragraaf 3 Restbepalingen

Artikel 4.3.1 Experimenten

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 Huisvestingswet of het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 4.3.2 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt af te wijken van deze verordening.

Hoofdstuk 5 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsrecht

1. Vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam zoals deze gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, gelden als vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten, als bedoeld in deze verordening.

2. In afwijking van het eerste lid is voor vergunningen verleend voor short stay de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 van toepassing.
3. Aanvragen van vergunningen, urgentieverklaringen en andere besluiten worden beoordeeld op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag met uitzondering van artikel 3.1.1, tweede lid.
4. Met betrekking tot een bestuurlijke sanctie genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, 2020 of 2024 of een besluit tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, dat nog niet onherroepelijk is, blijft de op het moment van het besluit geldende Huisvestingsverordening van toepassing.
5. De voor de inwerkingtreding gedane inschrijvingen van woning- en standplaatszoekenden, worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde woonpunten of inschrijfduur.
6. Voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld bij burgemeester en wethouders geldt dat zij de B&B tot 1 juli 2026 mogen exploiteren onder de tot 1 januari 2020 geldende voorwaarden, mits zij een vergunning voor een B&B hebben.
7. Ten aanzien van omzettingsvergunningen als bedoeld in artikel 3.3.9 die zijn aangevraagd voor 1 april 2020 geldt het voorschrift met betrekking tot het individuele schriftelijke huurcontract in artikel 3.3.9, tweede lid, onderdeel a, niet.
8. Voor aanbieders die hun woonruimte al voor 1 april 2021 aanboden voor toeristische verhuur, geldt het verbod als bedoeld in artikel 3.7.2, en daarmee het voorschrift ten aanzien van het vermelden van dit registratienummer als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel b, en 3.9.6, tweede lid, onderdeel b, met ingang van 1 oktober 2021.
9. Woongroepen in één zelfstandige woonruimte, zijnde drie of meer personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren, maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen die woonruimte te huren, die zich hebben gemeld bij burgemeester en wethouders vóór 1 januari 2017, zijn uitgezonderd van de omzettingsvergunningplicht als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c, indien zij na 1 januari 2017 blijven voldoen aan de hierna genoemde voorwaarden:
 - a. het betreft een zelfstandige woonruimte boven de liberalisatiegrens;
 - b. de groepsleden melden zich als groep voordat zij de woonruimte in gebruik nemen bij burgemeester en wethouders;
 - c. de groepsleden huren de woonruimte met één huurcontract;
 - d. de groep beschikt over het recht van coöptatie;
 - e. elk groepslid beschikt over een eigen kamer;
 - f. de groep beschikt over een gezamenlijke verblijfsruimte niet zijnde een slaapkamer;
 - g. de groep beschikt over een gezamenlijke rekening;
 - h. per groepslid sprake is van vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak voor wonen en vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak voor de gezamenlijke verblijfsruimte; en,
 - i. de woonruimte voldoet aan eisen voor geluid reducerende maatregelen om overlast in de leefomgeving te voorkomen.
10. Na 1 januari 2017 kan een woongroep in een zelfstandige woonruimte zich niet meer melden bij burgemeester en wethouders en zich niet meer beroepen op de voorwaarden in het negende lid.
11. Ten aanzien van woonruimten, waarvoor voor 1 januari 2021 een aanvraag voor erkenning als studentenwoning is gedaan en die als zodanig erkend zijn of worden door burgemeester en wethouders, geldt de vergunningplicht voor omzetting en woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdelen c en d, niet, mits en zolang zij in gebruik blijven als studentenwoning in de zin van artikel 2.1.1.
12. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.4.5, tweede lid, wordt op 16 januari 2023 omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
13. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.
14. Aanvragen voor voorrang op grond van lokale economische binding die voor 1 januari 2022 zijn ingediend worden beoordeeld voor een bemiddelingsstatus op grond van artikel 2.9.4, zesde lid. De volgorde van de uiteindelijke toewijzing van woonruimten wordt gedaan aan de hand van de geldende regels op moment van toewijzing.
15. Een vergunning voor toeristische verhuur verleend met toepassing van artikel 21 van de Huisvestingswet, voor het tijdstip van inwerkingtreding van Afdeling III Toeristische verhuur van woonruimte, wordt gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 23c van de Huisvestingswet.
16. Voor woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet geldt de WOZ-waarde zoals deze gold op grond van deze verordening op moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.
17. Aanvragen voor B&B vergunningen die zijn gedaan voor 1 januari 2024 worden getoetst aan het quotum zoals deze gold op het tijdstip van indiening van de aanvraag.

Artikel 5.1a Overgangsregeling stadsgebied Weesp

1. De Huisvestingsverordening Amsterdam geldt voor het gehele grondgebied van Amsterdam. De bepalingen in hoofdstuk 2 en 3 zijn op gelijke wijze van toepassing op het stadsgebied Weesp, met uitzondering van het bepaalde in dit artikel.
2. Voor toepassing van dit artikel, met uitzondering van het negende tot en met het elfde lid, wordt onder stadsgebied Weesp verstaan: het grondgebied van de voormalige gemeente Weesp.
3. Vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Weesp of op grond van de overgangsregeling stadsgebied Weesp zoals deze was opgenomen in bijlage 4 van deze verordening en geldig was tot 1 januari 2023, gelden als vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten, als bedoeld in deze verordening.
4. Beschikkingen die op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning zijn verstrekt door de voormalige gemeente Weesp gelden voor de toepassing van deze verordening als beschikkingen die zijn verstrekt door de gemeente Amsterdam.
5. Woningzoekenden die op 31 december 2022 woonachtig waren in het stadsgebied Weesp en ingeschreven stonden in het aanbodinstrument van de regio Gooi en Vechtstreek, krijgen van rechtswege een inschrijving met dezelfde inschrijfduur in het aanbodinstrument van de woningmarktregio.
6. Het vierde en vijfde lid van artikel 2.4.5 zijn niet van toepassing op woningzoekenden woonachtig in het stadsgebied Weesp.
7. Voor toepassing van artikel 2.8.3, vierde lid wordt voor het bepalen van de ingezetenschap om in aanmerking te komen voor een jongerenwoning, ingezetenschap in de voormalige gemeente Weesp meegerekend.
8. Voor toepassing van de artikelen 2.10.5, eerste lid, onderdeel i en 2.10.7, eerste lid, onderdeel a worden de jaren waarbij een aanvrager en alle personen behorend tot zijn huishouden woonachtig waren in de voormalige gemeente Weesp ook meegeteld.
9. In afwijking van de artikelen 2.8.3, 2.9.1 en 2.9.2 komt tot 1 januari 2031 voor een huisvestingsvergunning voor woonruimten gelegen in stadsgebied Weesp, als bedoeld in artikel 2.4.1, achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.8.1 en ingezetene is van het stadsgebied Weesp;
 - b. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.8.1;
 - c. overige woningzoekenden.
10. Binnen dezelfde categorie woningzoekenden komt de woningzoekende met de meeste woonpunten als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning als bedoeld in het negende lid.
11. De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van het negende en het tiende lid wordt toegepast binnen de limiet van zestig procent van het jaarlijkse aantal toewijzingen van woonruimten in het stadsgebied Weesp als bedoeld in artikel 2.4.1.
12. Paragraaf 11 van hoofdstuk 2 van deze verordening is niet van toepassing op standplaatsen gelegen in het stadsgebied Weesp die niet in eigendom of in beheer zijn van de gemeente Amsterdam.
13. Eigenaren van zelfstandige woonruimten gelegen in het stadsgebied Weesp die voor 1 januari 2023 volgens de toen geldende regels legaal zijn omgezet naar onzelfstandige woonruimten komen in afwijking van de voorwaarden als bedoeld in de artikelen 3.3.1 en 3.3.9 in aanmerking voor een omzettingsvergunning. De voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.9, tweede lid zijn niet van toepassing op deze vergunningen.
14. In afwijking van artikel 3.11.1, tweede lid, onder a geldt voor het stadsgebied Weesp de datum 1 januari 2023.
15. Voor het stadsgebied Weesp geldt dat burgemeester en wethouders vanaf 1 juli 2023 op overtredingen van de toeristische verhuurregels, als opgenomen in Afdeling III van hoofdstuk 3, handhaven.
16. Voor exploitanten van een B&B in het stadsgebied Weesp geldt dat de B&B-vergunning ten hoogste geldig is tot 1 juli 2028.
17. De verboden ten aanzien van woningvormen, onttrekken en samenvoegen als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid onder a, b en d, gelden niet voor woonruimten gelegen in het stadsgebied Weesp die voor 1 januari 2023 volgens de toen geldende regels legaal zijn gevormd, onttrokken of samengevoegd.

Artikel 5.2 Intrekking

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 wordt ingetrokken.

Artikel 5.3 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2024.

Artikel 5.4 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 29 november 2023.

*De voorzitter
Femke Halsema*

*De raadsgriffier
Jolien Houtman*

Bijlage 1 Aangewezen categorieën woonruimten voor bepaalde voorrangstellingen

1. Woonruimten in woongemeenschappen voor de toepassing artikel 2.1.1.

- a. Krom Boomssloot
 - Krom Boomssloot 55
- b. 7 keurvorsten
 - Tuinstraat 199, 201A t/m 201C, 203, 207, 211, 215, 219 t/m 225
- c. Copekcabana
 - Anemoonstraat 1 t/m 11, Oleanderstraat 2 t/m 20
- d. De Branderij
 - Krom Boomssloot 16
- e. De Halve Wereld
 - A.S. Onderwijzerhof 1 t/m 42, Jonas Daniel Meijerplein 10 t/m 50, Nieuwe Amstelstraat 16 t/m 51, Waterlooplein 243 t/m 309
- f. De Konijnenberg
 - Verversstraat 26
- g. De Son
 - Zwanenburgwal 122 t/m 150
- h. Woongroep Het Titushuis
 - Jodenbreestraat 24
- i. Grote Keijser
 - Keizersgracht 242 t/m 248
- j. Grote Leeuwenberg
 - Verversstraat 27
- k. Hendrikje & Cornelia
 - Jodenbreestraat 22
- l. Herengracht
 - Herengracht 267
- m. Huize de Vreede
 - Prins Hendrikkade 165 t/m 167
- n. Kloof 21
 - Kloveniersburgwal 21
- o. La Louvre
 - 1e Passeerdersdwarsstraat 32 t/m 58
- p. Nieuwe Leeuwenbergh
 - Groenburgwal
- q. NRC
 - Keizerrijk 4 t/m 8, 24 t/m 36, Nieuwezijds Voorburgwal 228 t/m 234, Paleisstraat 109 t/m 123, 139 t/m 41, Spuistraat 181 t/m 183
- r. Pampus
 - Verversstraat 13 t/m 17
- s. Prinsengracht
 - Prinsengracht 471 t/m 473
- t. SAN WesterkAAP
 - Coffijboomstraat 2 t/m 20, 52 t/m 72
- u. Tapioca
 - Uilenburgerwerf 1 t/m 37
- v. Dissonant
 - Vrolikstraat 110
- w. Joubertstraat
 - Joubertstraat 4 t/m 14
- x. Onzelievevrouwebedstro
 - Woltera van Reesstraat 61 t/m 75
- y. Oostvaarder
 - Woltera van Reesstraat 39 t/m 53
- z. Open Hof
 - Waldenlaan 137 t/m 177
- aa. Tugelaweg
 - Tugelaweg 113 t/m 114
- bb. Zijwaarts
 - Domselaerstraat 74 t/m 80
- cc. 4711

- dd. – Frans Halsstraat 7 t/m 11
1e Keucheniusstraat
- ee. – 1e Keucheniusstraat 32
Juliana van Stolbergen
– Juliana van Stolbergstraat 20 t/m 22
- ff. Pieter vd Does
– Pieter van der Doesstraat 15 t/m 17
- gg. De Baron
– Van Boetzelaerstraat 60 t/m 66, Groen van Prinstererstraat 72 t/m 74
- hh. De Laatste Hendrik
– Frederik Hendrikstraat 164 t/m 166
- ii. IMOA
– Teldershof 88 t/m 115
- jj. Nassaustaete
– Nassaukade 61
- kk. Lindenstraat
– Lindenstraat 12C t/m 12G
- ll. Woongroep de Evolutie
– Sumatrastraat 164A t/m 164H, 164K
- mm. Woongroep Meer Wonen
– Clara Meyer-Wichmannstraat 56 t/m 76
- nn. Woongroep Ithaca
– Troelstralaan 305 t/m 369
- oo. Woongroep Vita Nova
– Laan van Vlaanderen 244 t/m 288
- pp. Woongroep de Doorzetters
– Afroditekade 14 A, 14 B, 15A, 15B, 16A, 16B, 17A, 17B, 18 A, 18B, 19 A, 19B
- qq. Wiltzanghlaan/Akbarstraat
– Wiltzanghlaan 83A t/m 83H, 83K t/m 83N, 83P, 83R t/m 83U, 87A t/m 87C, 87L, 87M, Akbarstraat 183, 185
- rr. Woongroep Tweede Helmerstraat
– Tweede Helmersstraat
- ss. Tweede Constantijn Huygen
– Tweede Constantijn Huygenstraat 30A t/m 30D, 32A t/m 32C, 34A t/m 34D, 36A t/m 36D, 38A t/m 38E, 40A t/m 40C, 42A t/m 42D
- tt. Kandeel
– Eerste Helmersstraat 86A t/m 86D, 88A, 88B
- uu. Anand Joti
– Mijehof
- vv. Bewonersvereniging De IJ-ers
– Daguerrestraat
- ww. De Tweede Lente
– Elckerlijcstraat
- xx. De Zes Seizoenen
– Derde Oosterparkstraat
- yy. Woongroep A en B
– Eikenweg 9A t/m 9H, 9K t/m 9M
- zz. Wi Makandra
– Hudsonhof 4 t/m 28(even)
- aaa. De Amstel
– Sajetplein 3 t/m 25(oneven), 29 t/m 37(oneven)
- bbb. WOOS
– Oudeschans 36A t/m 36H, 36K, 36M, 36N, 36P, 36R
- ccc. Pentagon 68-80
– Pentagon 68 t/m 80
- ddd. Wilhelmina
– Tweede Helmerstraat
- eee. Woongroep 44
– Schonerwoerdstraat 4 t/m 58
- fff. KNSM 10
– KNSM-Laan 768 t/m 804, Levantkade 265
- ggg. Stadskruid
– Tweede Constantijn Huygensstraat 14A t/m 14G, 18A t/m 18G
- hhh. Wi Kon Tren

	– Randwijkhof 20 t/m 50
iii.	Woonvereniging Possiendum – Singel 300B t/m 300H, 300K t/m 300P, 300R, 300T, Treetsteeg 4 t/m 12 (even)
jjj.	Woonvereniging de Brug – Jacob van Lennepkade 105A t/m 105E, 107A t/m 107G, 109A t/m 109G, 111A t/m 109G
kkk.	Ramses Shaffyhuys – Klapmutsenveem 44 t/m 114
lll.	Vereniging Iraanse Woongroep Andische – Th. Weeversweg 11, 25, 37, 39, 51, 53, 59, 63, 65, 77, 79, 81, 91, 93, 95, Noorderhaakspad 12, 30, 62, 68, 70, 76
mmm.	Kinkerstraat 63 – Kinkerstraat 63-1 t/m 63-3
nnn.	Woongroep Bos en Lommer – Waterspiegelplein 58, 62 t/m 108
ooo.	Woongroep Carpe Diem – Krijn Breurstraat 49 t/m 60 (even/oneven)
ppp.	Woongroep De Groene Gemeenschap – Barkasstraat 7A t/m 7G
qqq.	Woongroep De Roef – Lucien Gaudinstraat 274 t/m 322
rrr.	Woongroep De Voorde – Schinkelhavenkade 42 t/m 49
sss.	Woongroep De Vrije Wester – De Wittenkade 247 t/m 265
ttt.	Foe Ooi Leeuw - Nieuw Kempering – 3e Kekerstraat 2 t/m 112
uuu.	Woongroep Hof van Welna – Welnastraat 787 t/m 807
vvv.	Kas Dushi – Klaverbladstraat 2 t/m 52
www.	Woongroep Nieuwendam – Lucien Gaudinstraat 234 t/m 282
xxx.	Woongroepvereniging Nos Perla – Edith Magnusstraat 2 t/m 46
yyy.	Woongroep Parelhoenders – Krijn Breurstraat 61 t/m 81 (even/oneven)
zzz.	Woongroep Reitzstraat – Reitzstraat 46 t/m 56
aaaa.	Woongroep Spuit 11 – Waterbaan 328 t/m 332
bbbb.	Woongroep Waterleliegracht – Waterleliegracht 136 t/m 148
cccc.	Woonvereniging Abraham-Silodam – Silodam 327 t/m 328, 371 t/m 378, 424 t/m 425
dddd.	Andalus – Postjesweg 142 t/m 146
eeee.	Van Breestraat 166 – Van Breestraat 166 HV, 166 3A
ffff.	Woongroep 50+ Westerpark – Westzaanstraat
gggg.	Spitsbergenstraat – Spitsbergenstraat 2 t/m 34
hhhh.	Azartplein – Azartplein 3 t/m 43
iiii.	Woongroep Waaigat – Waaigat 20 t/m 28
jjjj.	Woongroep Non Solus – Marius Bauerstraat 35 t/m 63, Jan Eisenloeffelstraat 19, 25
kkkk.	C. van Eesterenlaan – C. van Eesterenlaan 272, 274, 278, 280, 296 t/m 300
llll.	Woongroep Ouderen Buitenveldert – Van Heenvlietlaan 349 t/m 391
mmmm.	Stichting L.A. Ries

nenn.	– Vinkenstraat 175 t/m 181 Andersensingel
oooo.	– Andersensingel Alfred Doblinstraat – Alfred Doblinstraat 99 t/m 107
pppp.	MOAVOE – Jan Willem Brouwersstraat 68 t/m 86
qqqq.	t Kasteeltje BG – Weesperzijde 33K t/m 33N
rrrr.	Bredeweg 21 – Bredeweg 21A t/m 21E, 21G, 21K t/m 21N
ssss.	Woonvereniging Levantkade 6 – Levantkade 7 t/m 43, KNSM-iaan 202
tttt.	Woonvereniging 't Seepaert – Prinseneiland 323 t/m 421
uuuu.	Woonvereniging Soroti – Kazernestraat 1 t/m 27, 29A t/m 35C
vvvv.	Wilhelmina Blombergplein – Wilhelmina Blombergplein 11 t/m 15
wwww.	C. van Eesterenlaan – C. van Eesterenlaan 512 t/m 522
xxxx.	Woongroep Helling – Touwslagerstraat 31 t/m 41
yyyy.	Woonvereniging Levanteijn – Levantkade 151 t/m 165B
zzzz.	St. de Roef – Pedro de Medinalaan 164 1 t/m 164-6, 166
aaaaa.	Vinkenstraat 41 – Vinkenstraat 41A t/m 41L
bbbbb.	De Brandweerkazerne – Prinsengracht 237A t/m 237W
ccccc.	Vereniging woongroep de Akersingel – Geertruida van Lierstraat 57 t/m 87
ddddd.	Woongroep De Rozentuin – Akersingel 205 t/m 225, Jungfrau 3
eeeee.	Woongroep Nieuw Sloten – Berlaarstraat 217 t/m 283, 33
fffff.	Woongroep Binnenkadijk – Binnenkadijk 180 t/m 184
ggggg.	Akropolis – John Blankensteinstraat 1 t/m 29
hhhhh.	Woongroep Home Alone – Tweede Jacob van Campenstraat 4b, 6a, 6b, 8b, 10, 12
iiii.	SffinX – Zeeburgerdijk 587 t/m 611
jjjj.	Vereniging Kanaalstraat – Kanaalstraat 87
kkkkk.	Woongroep De Noordhollander – Noordhollandstraat 33A t/m 37E
lllll.	Woongroep Sint Antoniesbree – Sint Antoniesbreestraat 35G, 35H, 35K, 35L, 35M, 35N, 35P, 35R, 37E, 37F, 37G, 37H, 37K, 37L
mmmmm.	Woongemeenschap MIX Amsterdam – Louis Chrispijnstraat 64, 76 t/m 132
nnnnn.	Life – Revaleiland 92 t/m 168
ooooo.	House of Besma New Beginnings – Decartesstraat 21, 27, 45, 51, 57, 63, 81, 87, 93, 103, 111, 127, 133, 141, 147, 155 – Paulus van Hemertstraat 29, 35, 47 – Thomas á Kempisstraat 64, 66, 78, 84
ppppp.	Woongemeenschap Wildeman – Notweg 32 D t/m 32 Y en 34 D t/m 34 L
qqqqq.	Kolk 27 – Nieuwezijds Kolk 27

2. Wooncomplexen waar stadsdeelvoorrang geldt (artikel 2.9.1)
 - a. Complex Opportuna:
 - Postjesweg 531 en 535 t/m 881 oneven
 - Willem Roelofsstraat 11
 - b. De Houten Leeuw
 - De Leeuw van Vlaanderenstraat 35 t/m 139 oneven
 - c. Stellingweg
 - Stellingweg 41-339 (41A, 49A, 51A, 59A, 61A, 69A, 71A, 79A, 81A, 89A, 91A, 99A, 101A, 109A, 111A, 119A, 121A, 129A, 131A, 139A, 141A, 149A, 151A, 159A, 161A, 169A, 171A, 179A, 181A, 189A, 191A, 199A, 201A, 209A, 211A, 219A, 221A, 229A, 231A, 239A, 241A, 249A, 251A, 259A, 261A, 269A, 271A, 279A, 281A, 289A, 291A, 299A, 301A, 309A, 311A, 319A, 321A, 329A, 331A en 339A)
3. Wooncomplexen voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren (artikel 2.9.3)
 - a. Marktplaats Zuid in Bijlmer-Centrum
 - b. Kamerling Onneslaan
 - c. Hamerkwartier
 - d. Appelweg
4. Gemengde wooncomplexen (voor de toepassing van artikel 2.8.1)
 - a. Startblok Riekerhaven
 - Handbalstraat 500 t/m 738 (even), Korfbalstraat 2 t/m 350 (even), Voetbalstraat 1 t/m 469 (oneven)
 - b. Karmijn
 - Louwesweg 5 t/m 231 (oneven)
 - c. Lohuizen
 - Th. K. van Lohuizenlaan 2 t/m 164 (even)
 - d. Set
 - Erich Salomonstraat 135A t/m 135P, 137A t/m 137Z, 139A t/m 139P, 141A t/m 141Z, 143A t/m 143M, 145A t/m 145X, 147A t/m 147K, 149A t/m 149T, 151A, t/m 151S.
 - e. Startblok Elzenhagen
 - J.H. Hisgenpad 2 t/m 88 (even), 90 t/m 176 (even), 178 t/m 266 (even), 268 t/m 386 (even), 400 t/m 840 (even). Elzenhagensingel 1551 t/m 1813 (oneven).
 - f. Stek Oost
 - Ringslangpad 1 t/m 59, 101 t/m 164, 201 t/m 264 en 301 t/m 364.
 - g. Stek Zuid
 - Henrick de Keijserstraat 14A t/m 14F en 16A t/m 16G.
 - h. Spark Village (Science Park)
 - Science Park 619A t/m 619H, 619K t/m 619N, 619P en 619R, 621A t/m 621H, 621K t/m 621N, 621P, 621R en 621S, 623A t/m 623H, 623K t/m 623N, 623P en 623R, 625A t/m 625H, 625K t/m 625N, 625P, 625R en 625S, 627A t/m 627F, 629A t/m 629H, 629K t/m 629N, 631A t/m 631H, 631K t/m 631N, 631P, 631R t/m 631X, 633A t/m 633H, 635A t/m 635H, 635K en 635L, 637A t/m 637H, 637K t/m 637N, 637P, 637R t/m 637X, 802A t/m 802H, 802K t/m 802N, 802P, 802R t/m 802T, 804A t/m 804H, 804K t/m 804M, 806A t/m 806H, 806K t/m 806N, 806P, 806R t/m 806T, 808A t/m 808H, 808K t/m 808M, 810A t/m 810H, 810K t/m 810N, 810P en 810R, 812A t/m 812H, 812K t/m 812N, 814A t/m 814H, 814K t/m 814N, 814P en 814R, 816A t/m 816H, 816K t/m 816N.
 - i. Stek Noord
 - Havikslaan 20A1 t/m 20A8, 20B1 t/m 20B9, 22A1 t/m 22A8 en 22B1 t/m B9.
 - j. Hoogte Kadijk 401
 - k. Oldskool
 - Admiraal de Ruijterweg 410A1 t/m 410A6, 410B1 t/m 410B6, 410C1 t/m 410C6, 410D1 t/m 410D6, 410E1 t/m 410E6, 410F1 t/m 410F6.
 - l. Baak Zuid
 - Rijnstraat 115 en Vechtstraat 90A t/m 90R, 92A t/m 92P, 94A t/m 94L, 96.
 - m. Stek West (SPDC)
 - Tweede Constantijn Huygensstraat 37, 39A1 t/m 39A18, 39B1 t/m 39B24, 39C1 t/m 39C24 en 39D1 t/m 39D24
 - n. Papaverhoek 1A t/m 1H, 1K, 1L en 3A t/m 3F
 - o. Sarphatistraat 92
 - p. Startblok Zeeburg
 - q. 1e Helmerstraat 263 – 269
 - r. Wormerveerstraat 15A1 t/m 15A12, 15B1 t/m 15B21, 15C1 t/m 15C21, 15D1 t/m 15D21 en 15E1 t/m 15E21.
 - s. Crossover
 - Gelrestraat 28 t/m 30 even, 44 t/m 54, 58 en 62 t/m 314 even
 - Rozenoordpad 7 t/m 25 oneven
 - t. Tafelberg
 - Tafelbergweg 8A-1 t/m 8A-51, 8B-1 t/m 8B-59, 8C-1 t/m 8C-36, 8D-1 t/m 8D-36, 8E-1 t/m 8E-36, 8F-1 t/m 8F-36, 8G-1 t/m 8G-36.
 - u. Beheercoöperatie De Stadsveteraan 020
 - Oostermeerstraat 13 t/m 61 (alleen oneven nummers) en Rademakerstraat 344 t/m 582 (alleen even nummers)
 - v. Appelweg
 - w. Gaasperdamzone

Bijlage 2 Werkingsgebied splitsingsvergunning Gemeente Amsterdam

Gebouwen van vóór 1940 in:

het gebied omgrensd door Javaplantsoen-Kramatweg-Valentijnkade-Molukkenstraat-het spoorwegem-
placement-Kruislaan-de Weespertrekvaart-de Amstel- President Kennedylaan-Europaplein-Wielingen-
straat-Diepenbrockstraat-het Zuider Amstelkanaal-Stadionplein-de noordzijde van het Olympisch stadion-
de Stadiongracht-het Olympiakanaal-de Schinkel- Riekerhaven-Westlandgracht-Theophile de Bockstraat-
Warmondstraat-Postjeskade-een lijn geprojecteerd in het noordelijk verlengde daarvan-Orteliuskade-
Robert Scottstraat-Erasmusgracht-Rijksweg no.10-Basisweg-Tranformatorweg-Spaarndammerdijk-
Tasmanstraat-de steiger van de derde pontverbinding-het IJ-het Zijkanaal I-Klaprozenweg-Floraweg-
Sneeuwbalweg-Buiksloterdijk-Purmerweg-Dirkshornplantsoen-Medemblikstraat Watergangseweg-de
Schellingwouderbreek-Zuiderzeeweg-Flevoweg-Javaplantsoen;

het gedeelte van Tuindorp Watergraafsmeer dat wordt omgrensd door Zaaiersweg-Middenweg-Onder-
langs-Duivendrechtselaan;

het gedeelte van Tuindorp Oostzaan voor zover dit wordt omgrensd door de Meteorensingel en de
Kometensingel;

het gedeelte van de bebouwing geleden ter weerszijden van de Oostzanerdijk, de Landsmeerdijk, de
Kadoelenweg, de Stoombootweg en het Zuideinde.

Bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete

Tabel 1 Bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Boete
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, eerste lid en 35	Schending huisvestingsvergunningplicht door huurder	€ 435,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	Ten aanzien van een overtreder met één woonruimte in de verhuur	€ 3.400,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	Ten aanzien van een overtreder met meer dan één woonruimte in de verhuur	€ 7.070,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	Bij doorverhuur tegen hogere huurprijs dan door oorspronkelijke hoofdhuurder wordt betaald	€ 14.150,-

Tabel 2 Bestuurlijke boete woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Boete
Woningonttrekking	21, eerste lid, onder a en 35	Onttrekken voor sloop of ander gebruik zonder benodigde vergunning	€ 21.750,-
	21, eerste lid, onder b, 24 en 35	Onttrekken voor sloop of ander gebruik, met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	€ 10.870,-
Samenvoegen	21, eerste lid, onder b en 35	Samenvoegen zonder benodigde vergunning	€ 18.860,-
	21, eerste lid, onder b, 24 en 35	Samenvoegen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	€ 8.380,-
Woningvorming	21, eerste lid, onder d en 35	Verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten (woningvormen) zonder benodigde vergunning	€ 18.860,-
	21, eerste lid, onder d, 24 en 35	Woningvormen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	€ 8.380,-

Tabel 3 Bestuurlijke boete omzetting	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Boete
Omzetten zonder vergunning	21, eerste lid, onder c en 35	Minder dan vijf onzelfstandige woonruimten	€ 12.570,-
	21, eerste lid, onder c en 35	Vijf onzelfstandige woonruimten of meer	€ 21.750,-
Omzetten met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	21, eerste lid, onder c, 24 en 35	Ontbreken van individueel huurcontract	€ 8.380,- per ontbrekend individueel huurcontract
	21, eerste lid, onder c, 24 en 35	Omgezet naar meer onzelfstandige woonruimten dan is vergund	€ 8.380,- per teveel omgezette onzelfstandige woonruimte
	21, eerste lid, onder c, 24 en 35	Overtreding voorwaarde meer dan één volwassene per onzelfstandige woonruimte	€ 8.380,- per teveel wonende volwassene
	21, eerste lid, onder c, 24 en 35	Niet voldaan aan geluidseisen	€ 8.380,-

	21, eerste lid, onder c, 24 en 35	Niet voldaan aan gezamenlijke verblijfsruimte van 11 vierkante meter	€ 4.190,-
--	-----------------------------------	--	-----------

Tabel 4 Bestuurlijke boete toeristische verhuur/ vakantieverhuur	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Boete
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid			
Toeristische verhuur/ vakantieverhuur zonder feitelijke bewoning	23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning/ schending vergunningplicht	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertredingen			
Overschrijding aantal nachten	23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning/ verzwarende omstandigheid bij schending vergunningplicht	€ 11.600,-
Overschrijding aantal personen	23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning/ verzwarende omstandigheid bij schending vergunningplicht	€ 11.600,-
Vakantieverhuur in een sociale huurwoning	23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning/ verzwarende omstandigheid bij schending vergunningplicht	€ 11.600,-
Administratieve overtredingen			
Aanbod woonruimte voor vakantieverhuur zonder registratienummer	23a en 35	Schending registratieplicht	Eerste keer € 3.000,- Vanaf de tweede keer* € 8.700,-
Vakantieverhuur zonder vergunning	23c en 35	Schending vergunningplicht	Eerste keer € 3.000,- Vanaf de tweede keer* € 8.700,-
Vakantieverhuur zonder voorafgaand elektronisch te hebben gemeld	23b, tweede lid en 35	Schending meldplicht	Eerste keer* € 3.000,- Vanaf de tweede keer* € 8.700,-
Vakantieverhuur zonder inschrijving BRP	23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning/ verzwarende omstandigheid bij schending vergunningplicht	Eerste keer* € 3.000,- Vanaf de tweede keer* € 8.700,-

* Tweede keer binnen een periode van vier jaar na de eerste overtreding.

Tabel 5 Bestuurlijke boete toeristische verhuur/ Bed & Breakfast	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Boete
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid			
Toeristische verhuur/ B&B zonder feitelijke bewoning	23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning/ schending vergunningplicht	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertredingen			
Overschrijding aantal personen	23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning/ verzwarende omstandigheid bij schending vergunningplicht	€ 11.600,-

Schending oppervlakte eisen	23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning/ verzwarende omstandigheid bij schending vergunningplicht	€ 11.600,-
Geen nachtverblijf tijdens toeristische verhuur	23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning/ verzwarende omstandigheid bij schending vergunningplicht	€ 11.600,-
Administratieve overtredingen			
Aanbod woonruimte voor B&B zonder registratienummer	23a en 35	Schending registratieplicht	€ 8.700,-
B&B zonder vergunning	23c en 35	Schending vergunningplicht	€ 8.700,-
B&B zonder inschrijving BRP	23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning/ verzwarende omstandigheid bij schending vergunningplicht	€ 8.700,-

Tabel 6 Cumulatietabel overtredingen toeristische verhuur (tabel 4 of tabel 5)	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Boete
Ernstige overtreding + andere overtredingen	23a-23c, 24 en 35	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertreding + andere leefbaarheidsovertreding	23a-23c, 24 en 35	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertreding + andere administratieve overtreding B&B	23a-23c, 24 en 35	€ 11.600,- + € 2.900,- per administratieve overtreding
Leefbaarheidsovertreding + andere administratieve overtreding vakantieverhuur	23a-23c, 24 en 35	Eerste keer € 11.600,- + € 1.000,- per administratieve overtreding (tot maximaal € 3.000 voor meerdere administratieve overtredingen) Vanaf de tweede keer* € 11.600,- + € 2.900,- per administratieve overtreding
Administratieve overtreding B&B + andere administratieve overtreding B&B	23a-23c, 24 en 35	€ 8.700,- + € 2.900,- per administratieve overtreding
Administratieve overtreding + één of meer administratieve overtreding(en) vakantieverhuur	23a-23c, 24 en 35	Eerste keer eenmalig € 3.000,- Vanaf de tweede keer € 8.700,- + € 2.900,- per administratieve overtreding

* Tweede keer binnen een periode van vier jaar na de eerste overtreding.

Tabel 7 Overige (Recidiveboete, verdeling boete bij meerdere eigenaren)	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Boete
Recidiveboete			
Alle overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage met uitzondering van: <ul style="list-style-type: none"> — schending verbod in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning — schending registratieplicht voor toeristische verhuur — schending administratieve voorwaarden en voorschriften voor vakantieverhuur 	8, tweede lid, 21, 23b, 23c, 26, 35, 41 en 45	Tweede maal overtreding van hetzelfde verbod binnen een periode van vier jaar, ten aanzien van de overtreder, die twee of meer adressen in Amsterdam verhuurt aan derden	Tweemaal het boetebedrag dat voor de overtreding staat opgenomen in de tabellen in deze bijlage, maar niet hoger dan de maximaal mogelijke boetecategorie als bedoeld in artikel 35 en 45 Huisvestingswet 2014

Verdeling boete bij meerdere eigenaren			
Overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage begaan door eigenaren van woonruimten	8, tweede lid, 21, 23a, 23b, 23c, 26, 35, 41 en 45	Functionele overtredingen begaan door eigenaren met betrekking tot woonruimten in bezit van meerdere eigenaren	Toedeling naar rato van eigendom woonruimte

Tabel 8 Bestuurlijke boete toeristische verhuur voor publicatiediensten	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Boete
Publicatie advertentie zonder registratienummer	23a, derde lid	€ 8.700,-
Publicatie advertentie zonder te informeren over de geldende wet- en regelgeving	23d	€ 8.700,-
Publicatie advertentie van een woonruimte die reeds het nachtenmaximum heeft bereikt (na bericht van burgemeester en wethouders)	23e	€ 8.700,-

Tabel 9 Bestuurlijke boete Opkoopbescherming	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Boete
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning of ontheffing	41, eerste lid, 45	Legaliseerbare overtreding (administratief): Geen vergunning of ontheffing, maar wel te verkrijgen voor overtreden situatie.	€ 8.700,-
		Niet legaliseerbare overtreding: Geen vergunning of ontheffing en ook niet te verkrijgen voor de overtreden situatie.	€ 21.750,-
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte met vergunning of ontheffing, maar schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend	41, eerste lid, 45	Schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend	€21.750,-

Toelichting Huisvestingsverordening Amsterdam 2024

I Algemeen

1. Aanleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse woningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. Voor de inzet van dit instrumentarium dient een gemeenteraad aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen of dat regulering noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van vier jaar. De huidige Huisvestingsverordening dateert van 2020 en moet daarom worden vervangen.

Opnieuw is onderzocht of er sprake is van schaarste aan woningen in Amsterdam en welke categorieën woonruimten dit betreft. De conclusie van dit onderzoek luidt dat in het gehele grondgebied van Amsterdam en wat betreft alle categorieën woonruimten nog steeds sprake is van schaarste. De analyse is te vinden in het rapport "Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam, 2023". Dit onderzoek laat ook zien dat er redenen zijn om onevenwichtigheden als gevolg van schaarste aan woonruimte met regulering te bestrijden. Om deze redenen stelt Amsterdam in 2024 een nieuwe Huisvestingsverordening vast (hierna: HVV 2024), de opvolger van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: HVV 2020). De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (hierna: AAV) vormt de basis voor de Amsterdamse Huisvestingsverordening waarin keuzes zijn gemaakt om op de korte en lange termijn te werken aan een stad met voldoende en betaalbare woningen. In deze toelichting worden de regels in de HVV 2024 eerst in algemene zin en daarna artikelsgewijs uitgelegd.

2. Woonruimteverdeling

2.1 Waarom regels over woonruimteverdeling?

In de woningmarkt van Amsterdam overschrijdt de vraag naar sociale en middeldure huurwoningen het aanbod in ruime mate. Dit wordt veroorzaakt door het aantal woningzoekenden dat door hun inkomen aangewezen is op dit deel van de voorraad. De vraag overstijgt het woningaanbod. Als gevolg van deze schaarste zitten veel woningzoekenden in de knel. Om in termen van de Huisvestingswet 2014 te spreken: zij ervaren de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste aan woonruimte. De lokale overheid kan proberen de schaarste aan goedkope woonruimte te beperken door te sturen op beschikbaarheid. Daar geeft de gemeente grond voor uit, zet planologische instrumenten in en in de HVV zijn regels opgenomen teneinde de woonruimtevoorraad te beschermen en de schaarse beschikbare woonruimte zo goed mogelijk te verdelen. Tot slot maakt de gemeente (prestatie)afspraken met corporaties over de omvang van hun voorraad aan betaalbare huurwoningen. Het woonbeleid van Amsterdam staat opgenomen in Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Net als de Huisvestingswet van 1993, biedt de Huisvestingswet 2014 hiernaast de mogelijkheid om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarse woonruimte te bestrijden door in een Huisvestingsverordening te regelen hoe schaarse huurwoningen worden verdeeld. Daarmee krijgen gemeenten op grond van de Huisvestingswet de mogelijkheid om via de Huisvestingsverordening het recht op vrije vestiging, een grondwettelijk recht, te beperken.

Gezien de schaarste aan betaalbare woonruimte en de gevolgen van die schaarste acht de gemeente het noodzakelijk om via de Huisvestingsverordening regels te stellen over de verdeling van vrijkomende huurwoningen. Daarmee wordt bewerkstelligd dat het vrijkomende aanbod aan woonruimte wordt toegewezen aan degene die deze woonruimte het hardst nodig hebben en dat onder andere de huurprijs en oppervlakte van de woning passend is voor het huishouden dat de woonruimte in gebruik neemt. Door een huisvestingsvergunningplicht wordt ook voorkomen dat goedkope- en middeldure huurwoningen in gebruik worden genomen door huishoudens die op basis van onder andere hun inkomen de mogelijkheid hebben om een woonruimte in de geliberaliseerde huurmarkt te betrekken.

2.2 De huisvestingsvergunningplicht

In artikel 2.1.1 van de verordening zijn de categorieën woonruimte aangewezen die niet zonder huisvestingsvergunning voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven. Dit zijn “gereguleerde woonruimten”. In de gemeente Amsterdam betreft dit huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens en middeldure huurwoningen. Huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens in eigendom van een corporatie worden aangeduid als “sociale huurwoningen”. Indien dergelijke woningen in particulier bezit zijn worden zij aangeduid als “particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens”. Onder particuliere eigenaren worden in dit verband alle eigenaren verstaan niet zijnde een toegelaten instelling voor volkshuisvesting (oftewel niet zijnde een woningcorporatie). Gereguleerde middeldure huurwoningen worden gerealiseerd door dit bij gronduitgifte of transformatie op te nemen in private- of erfpachtovereenkomsten of middels het omgevingsplan.

Een huisvestingsvergunning wordt verleend met inachtneming van de regels in de Huisvestingsverordening, welke zijn opgenomen in paragraaf 2 e.v. Deze regels beschrijven, kort gezegd, welke groepen woningzoekenden in aanmerking komen voor bepaalde huurwoningen en welke groepen voorrang krijgen op een huurwoning. Ook kan een Huisvestingsverordening regels bevatten over hoe verhuurders deze huurwoningen te huur aanbieden.

Er zijn algemene voorwaarden voor toelating tot een gereguleerde woonruimte (paragraaf 2 van de HVV 2024). Zo geldt voor alle gereguleerde woonruimten dat er sprake moet zijn van een meerderjarige huurder en dat alle personen behorend tot het huishouden de Nederlandse nationaliteit dienen te bezitten of anderszins rechtmatig in Nederland mogen verblijven (artikel 2.2.1). En voor de categorieën sociaal, particulier onder de liberalisatiegrens en gereguleerd middeldure gelden inkomensnormen om toegelaten te kunnen worden (artikel 2.2.2). Daarnaast zijn er per categorie gereguleerde woonruimte regels die bepalen wie als eerste in aanmerking komt voor de woning (toewijzingsregels). Paragraaf 3 van de HVV 2024 bevat de toewijzingsregels voor de particuliere huurvoorraad onder de liberalisatiegrens en de gereguleerde middeldure huurvoorraad. Paragraaf 4 tot en met 9 bevatten de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen van woningcorporaties.

Hieronder wordt eerst ingegaan op de regels om een huisvestingsvergunning te krijgen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties, omdat deze het meest omvangrijk zijn. Daarna wordt de huisvestingsvergunningverlening voor huurwoningen tot de liberalisatiegrens in particulier bezit en de huisvestingsvergunningverlening voor de gereguleerde middeldure huurvoorraad in algemene zin toegelicht.

2.3 Huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen van woningcorporaties

In paragraaf 4 tot en met 9 van de verordening is de toewijzing van sociale huurwoningen die in bezit zijn van een corporatie geregeld. Hiervoor is een belangrijke voorwaarde dat het inkomen van het huishouden niet hoger is dan de inkomensgrens voor de doelgroep van corporaties krachtens de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Op basis hiervan moeten corporaties het grootste deel van hun woningbezit aan de “DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang)”-doelgroep toewijzen. De HVV verwijst daarom naar deze wetgeving.

Centraal bij de verdeling van sociale huurwoningen staat de volgordebepaling van belangstellenden. Op elke te huur aangeboden sociale huurwoning reageren gemiddeld enkele honderden woningzoekenden. Deze worden in het systeem van WoningNet op basis van de regels van de HVV in volgorde gezet en de eerste tien of twintig kandidaten krijgen een uitnodiging voor bezichtiging. Vervolgens krijgen ze in de gestelde volgorde de kans om de woning te accepteren. De regels voor de volgordebepaling houden rekening met passendheid bij de woning, urgentie, lokale of regionale binding en woonpunten.

2.3.a Woonpunten

Er is schaarste in het aantal beschikbare sociale huurwoningen in de regio Amsterdam. Om die schaarse woningen eerlijk te verdelen zijn er regels voor woonruimteverdeling die regionaal gelden. Tot 2023 werden sociale huurwoningen op basis van inschrijfduur verdeeld. Binnen dat systeem was het voor huishoudens met een dringende behoefte of noodzaak om in de regio te komen wonen of binnen de regio te verhuizen erg lastig om woonruimte in de regio te vinden. Soms veranderen omstandigheden plotseling waardoor een spoedvraag naar een nieuwe woning ontstond.

Om hier meer rekening mee te kunnen houden is regionaal nieuw beleid voor woonruimteverdeling ontwikkeld. Dit heeft opengestaan voor inspraak in de zomer van 2020 en de Huisvestingsverordening is op 16 januari 2023 hierop aangepast.

In het nieuwe systeem kunnen situatie-, zoek- en wachtpunten worden opgebouwd. Deze punten tezamen worden woonpunten genoemd en bepalen wie in aanmerking komt voor een beschikbare sociale huurwoning. Er zijn groepen woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring maar voor wie de noodzaak om te verhuizen wel groter is dan voor anderen: in geval van echtscheiding of een relatiebreuk waarbij minderjarige kinderen betrokken zijn; woningzoekenden met kinderen die in het geheel niet beschikken over eigen woonruimte en inwonen bij anderen; jongeren die nog thuis wonen en voor wie dit door de omstandigheden problematisch is geworden. Deze woningzoekenden kunnen een aanvraag doen om situatiepunten te kunnen opbouwen. Door de versnelde opbouw van extra punten komen zij sneller in aanmerking voor een woning. Woningzoekenden kunnen daarnaast hun kans op een woning beïnvloeden door actief te zoeken: dan worden zoekpunten opgebouwd. In het nieuwe systeem is tot slot inschrijfduur ook nog steeds mede bepalend, dit is vertaald in wachtpunten.

Vanaf de inwerkingtreding van het nieuwe systeem zal het effect geleidelijk intreden. Een woningzoekende die in aanmerking komt voor zoekpunten heeft ten minste twee jaar en zes maanden nodig om het maximum aantal van dertig zoekpunten te bereiken. Een woningzoekende die zowel voor zoekpunten als voor situatiepunten in aanmerking komt kan parallel nog één situatiepunt per maand extra opbouwen, met een maximum van twaalf situatiepunten.

In het kader van de discussie over de regionale woonruimteverdeling hebben enkele gemeenten in de woningmarktregio aangegeven bij wijze van experiment te willen voorzien in extra ondersteuning voor jongeren die na afloop van hun jongerencontract dakloos (dreigen te) worden. Amsterdam is daar één van. Als deze jongere woningzoekenden zelf serieuze inspanning leveren om te zoeken naar andere woonruimte kan dit worden ondersteund met extra startpunten. Als een aanvraag wordt toegekend krijgt de jongere in een keer 10 startpunten die aan de woonpunten worden toegevoegd en ingezet kunnen worden in de gemeente waar de startpunten zijn toegekend. De startpuntenregeling wordt gemonitord en vervolgens ook geëvalueerd.

2.3.b Passendheidscriteria

Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening bepaalde typen woonruimten te koppelen aan een specifieke doelgroep (passendheidscriteria). Het gaat dan om woningzoekenden voor wie die woonruimte gelet op de aard, de grootte of de prijs daarvan, bijzonder geschikt is. Woonruimten waar passendheidscriteria voor gelden worden ook vaak “gelabelde” woningen genoemd. Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat passendheidscriteria niet hetzelfde werken als toelatingscriteria (artikel 2.2.1 en 2.2.2). Een aan de hand van passendheidscriteria aangewezen doelgroep krijgt voorrang. Wanneer vanuit deze groep onvoldoende belangstelling is, komen ook andere woningzoekenden in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Aan toelatingscriteria moet iedereen voldoen. Een woonruimte kan niet worden betrokken zonder aan de toelatingscriteria te voldoen. Passendheidscriteria regelen dus voorrang en toelatingscriteria toelating tot een woonruimte.

Artikel 2.8.1 geeft in een tabel de categorieën woonruimte weer die met name geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen. Zo zijn er passendheidscriteria voor grote woningen, jongerenwoningen, rolstoelwoningen en seniorenwoningen. Artikel 2.8.2 regelt de specifieke volgorde per gelabelde woning.

2.3.c Urgentie

De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk om voorrang te verlenen aan mensen voor wie "voorziening in de woonruimte dringend noodzakelijk is" (artikel 12 Huisvestingswet 2014). Daartoe moet een gemeente in een Huisvestingsverordening woningzoekenden indelen in urgentiecategorieën en de daarbij behorende regels vaststellen. In de HVV 2024 regelt paragraaf 10 in welke situatie een woningzoekende urgentie krijgt zodat hij of zij met voorrang een woning krijgt toegewezen.

Dit zijn woningzoekenden die:

- a. slachtoffer zijn van huiselijk geweld (artikel 2.10.6);
- b. mantelzorg geven of ontvangen (artikel 2.10.6);
- c. uitstromen uit een instelling voor opvang of zorg krijgen in een sociale huurwoning (artikel 2.10.7);
- d. in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel a);
- e. sociale of medische problemen hebben (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel b);
- f. een woning nodig hebben vanwege stadsvernieuwing (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c);
- g. statushouders zijn (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel d);
- h. jonge statushouders zijn of een jongere die zorg krijgt in een sociale huurwoning, die oorspronkelijk met een jongerencontract van vijf jaar zijn gehuisvest en nu dienen te verhuizen (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel e);
- i. vallen binnen de aanpak voor multiprobleemgezinnen, het beleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast, het Uitstapprogramma Prostitutie, het beleid voor slachtoffers van mensenhandel of het beleid voor personen die gehuisvest moeten worden na herstel in een revalidatiecentrum (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel f);
- j. statushouders zijn waarbij de woning na gezinshereniging met gezinsleden uit het land van herkomst niet meer passend is (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel g);
- k. economisch dakloos zijn en worden voorgedragen door HVO Querido of De Regenboog Groep (artikel 2.10.8, onderdeel h).

De procedure om als urgente woningzoekende een woning te krijgen, verschilt per categorie. Bij de urgentiecategorie stadsvernieuwing zoekt degene met de urgentieverklaring zelf met voorrang op WoningNet. Voor de overige groepen doet niet de burger zelf de aanvraag maar wordt deze door de gemeente of een externe organisatie gedaan zoals het COA (statushouders) of een zorginstelling (uitstroom uit een instelling voor opvang, economisch daklozen of bij zorg in een sociale huurwoning). Dit heet ook wel directe bemiddeling. In Nadere Regel 1 Urgenties geeft het college nadere regels over de bovengenoemde urgentiecategorieën.

2.3.d Maatwerk corporaties

De Huisvestingsverordening maakt het mogelijk dat woningen worden toegewezen buiten de regels van de verordening om. Dit heet ook wel de maatwerkruimte van de corporaties en is geregeld in artikel 2.8.5 van de HVV 2024. Het aantal bijzondere gevallen mag maximaal 5 procent beslaan van het totaal aantal toegewezen sociale huurwoningen.

2.4 Huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen in particulier bezit

De verdeling van huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens in particulier bezit is naast de regels in artikel 2.2.1, aan slechts één aanvullende regel gebonden, namelijk een maximale inkomensgrens voor de huurders (artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a). Deze inkomensgrens is € 51.356,- (prijsspeil 2023) en ligt iets boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties. Huisvestingsvergunningen voor de huurwoningen in particulier bezit onder de liberalisatiegrens verstrekt de gemeente.

2.5 Huisvestingsvergunning voor de gereguleerde middeldure huurvoorraad

De gemeente Amsterdam neemt maatregelen om het aandeel middeldure huur te laten groeien. Een aantal maatregelen dat hieraan bij moet dragen, is vastgelegd in het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025, zoals op 8 juni 2017 door de gemeenteraad is aangenomen.

Onderdeel van dit plan is dat de gemeente bij de uitgifte van grond voor middeldure huurwoningen door nieuwbouw of transformatie, in voorwaarden vastlegt dat woningen alleen mogen worden verhuurd in het middensegment voor een periode van 25 jaar. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 8 mei 2019 de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 vastgesteld. Met deze doelgroepenverordening kan de gemeente door middel van een bestemmingsplan vastleggen dat een deel van de te realiseren woningen verhuurd moet worden in het sociale of middeldure huursegment. Hiermee ontstaat een segment gereguleerde middeldure huurwoningen. Onder de Omgevingswet worden deze regels opgenomen in het omgevingsplan (artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving). Conform artikel 8.2.15a (regels gemeentelijke doelgroepenverordeningen) van het Verzamelbesluit Omgevingswet 2022 blijven

de regels uit deze verordening uiterlijk gelden tot de benodigde overgangstermijnen voor de nieuwe decentrale instrumenten via een koninklijk besluit formeel zijn vastgesteld.

Ter voorkoming van verdringing door meer kapitaalkrachtige huishoudens geldt vanaf 1 januari 2018 ook een huisvestingsvergunningsplicht voor deze gereguleerde middeldure huurwoningen. De huisvestingsvergunning wordt alleen afgegeven aan huishoudens met een inkomen in het middensegment (artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel b). Het gaat hier om huishoudens met een jaarinkomen tot € 69.573,- (vanaf de inkomensgrens voor sociale huurwoningen tot 1,58 maal die grens (prijspeil 2023)). Ter bevordering van doorstroming uit sociale huurwoningen van een Amsterdamse woningcorporatie worden huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten vrijgesteld van dit toelatingscriterium.

Vanaf 2020 zijn aanvullende regels opgenomen over de toewijzing van het gereguleerde middensegment. De grotere woningen worden met voorrang aan gezinnen toegewezen. De woningen met een huurprijs tot € 1.029,22 met voorrang aan lagere middeninkomens met een jaarinkomen tot € 57.207,- (prijspeil 2023). Verder worden bij bepaalde aangewezen woonruimten voorrang verleend aan huishoudens die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg en woningzoekenden die in de woningmarktregio een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten. Voor deze categorie middeldure huurwoningen verstrekt de gemeente de huisvestingsvergunningen.

2.6 Woonwagenstandplaatsen

Woonwagenstandplaatsen zijn ook aangewezen in de Huisvestingsverordening. Paragraaf 11 van hoofdstuk 2 bevat de regels voor toewijzing van woonwagenstandplaatsen. Bij de toewijzing van standplaatsen wordt rekening gehouden met cultuurspecifieke elementen van woonwagenbewoners.

2.7 Lokale voorrang

De Huisvestingswet maakt het onder voorwaarden mogelijk voorrang op woningen te geven aan personen met lokale economische of maatschappelijke binding. Dat zijn personen die voor hun voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid in een gebied (economische binding) of personen die al langere tijd in een gebied wonen (maatschappelijke binding). Voor maatschappelijke binding gaat de Huisvestingswet uit van een woonverleden in een gebied van ten minste zes jaar in de afgelopen tien jaar. Deze zogenoemde lokale bindingsvoorrang kan worden getoetst op het gebiedsniveau van een hele gemeente of op een deel van de gemeente. In de Huisvestingswet is ook bepaald dat bindingsvoorrang ten hoogste mag worden toegepast op 50% van de voorraad in de gemeente van het type woningen waar de regeling op van toepassing is. De Huisvestingswet beschermt op deze manier het Europese beginsel van vrije vestiging. De gemeente Amsterdam monitort dat hier aan wordt voldaan.

Amsterdam kent verschillende voorrangsregelingen op grond van lokale binding. Met de Huisvestingsverordening 2020 is een voorrangsregeling voor leerkrachten, politie en werknemers in de zorg ingevoerd (lokale economische bindingsvoorrang) en is bepaald dat jongeren die al zes jaar in Amsterdam wonen of in de afgelopen tien jaar hebben gewoond voorrang hebben op de jongerenwoningen in Amsterdam (lokale maatschappelijke bindingsvoorrang). Met ingang van 2022 is hier een nieuwe lokale bindingsvoorrangsregeling aan toegevoegd: voorrang voor zittende bewoners van een stadsdeel op bepaalde nieuwbouw- of transformatiecomplexen (stadsdeelvoorrang). Hieronder worden alle voorrangsregelingen op grond van lokale binding behandeld. Hierbij wordt opgemerkt dat andere regelingen waar ook een element van lokale binding is verwerkt ook worden meegeteld voor het percentage van artikel 14 Huisvestingswet (zoals de bindingsregel bij urgentie), maar de lokale binding heeft dan een ondergeschikte rol in de regeling en wordt daarom niet specifiek uitgelicht.

2.7.a Jongerenvoorrang

Amsterdamse jongeren die voldoen aan de bindingseis krijgen sinds 2021 voorrang op jongerenwoningen in Amsterdam. Deze voorrang geeft jongeren die binding hebben met Amsterdam meer kans op een jongerenwoning in Amsterdam. Zij krijgen voorrang op andere jongeren die geen binding hebben. Een jongere heeft binding als deze in de afgelopen 10 jaar 6 jaar aaneengesloten in Amsterdam ingeschreven stond. De voorrang geldt op een deel van de vrijkomende jongerenwoningen in Amsterdam. De andere jongerenwoningen kunnen worden verloot of worden op reguliere wijze geadverteerd op WoningNet. Zo krijgen jongeren die niet voldoen aan de bindingseis ook een kans om in aanmerking te komen voor een jongerenwoning in Amsterdam.

2.7.b Stadsdeelvoorrang

In gebieden waar veel nieuw wordt gebouwd is het nog te vaak zo dat er weinig uitwisseling is tussen de bewoners van de nieuwbouwwoningen en de bewoners van de omliggende bestaande buurten (zittende bewoners). Dit versterkt het gevoel bij zittende bewoners dat niet voor hen wordt gebouwd en creëert segregatie in een buurt.

Om de band tussen zittende bewoners en de nieuwe gebieden te versterken kan voortaan voorrang worden gegeven aan zittende bewoners op een deel van de gerealiseerde woningen in het stadsdeel. Bewoners kunnen door deze voorrangsregeling meer betrokken raken met nieuwe gebieden in hun stadsdeel, wat bevorderend is voor de sociale cohesie in het stadsdeel. En door rekening te houden met de wensen van de stadsdeelbewoners, kunnen eigenaren van de complexen echt voor het stadsdeel bouwen. Het is voor zowel de bewoners, die kunnen blijven op een plek waar ze een band mee hebben, als voor de eigenaren die huurders hebben die hart hebben voor hun directe omgeving, bevorderlijk om van de stadsdeelvoorrang gebruik te maken. Kwetsbare bewoners die liever niet te ver weg verhuizen, krijgen een kans om dichterbij huis te blijven. Tot slot versterkt het de verbinding tussen nieuwbouw en oudbouw en zorgt het ervoor dat zittende bewoners het gevoel hebben dat er ook voor hen wordt gebouwd.

De stadsdeelvoorrang geldt voor aangewezen nieuwbouw- of transformatiecomplexen. Complexen waarvoor de voorrang geldt, bevinden zich veelal in gebieden waar segregatie dreigt op te treden tussen de bestaande buurt en de buurt waarin de nieuw op te leveren complexen ontwikkeld worden. Na afstemming met de eigenaar worden nieuwbouwcomplexen in bijlage 1 van de Huisvestingsverordening aangewezen als complex waarvoor bij oplevering geldt dat voor 25 procent van de woningen zittende bewoners uit het stadsdeel voorrang hebben. De voorrang geldt alleen bij eerste verhuring. Na het jaar van eerste verhuring wordt het complex uit de bijlage bij de verordening verwijderd. De bewoners die stadsdeelvoorrang krijgen, zijn bewoners die de afgelopen tien jaar minstens zes jaar onafgebroken in het stadsdeel waarin het complex staat, wonen of hebben gewoond. Hiermee wordt aangesloten bij de definitie voor lokale maatschappelijke binding in de Huisvestingswet. De belangstellende bewoners uit het stadsdeel, moeten ook aan passendheidseisen voor het type woning voldoen om in aanmerking te komen voor de woning. Zo moet de woning qua grootte en inkomen bijvoorbeeld passend zijn voor het huishouden. De voorrangsregeling kan komen te gelden voor complexen van marktpartijen en op den duur ook voor complexen van woningcorporaties.

2.7.c Voorrangsregeling maatschappelijke beroepsgroepen

Onderwijzers, zorgmedewerkers en politieagenten zijn van groot belang voor de stad. De overspannen woningmarkt raakt deze groepen. Onderzoek in de sectoren onderwijs, zorg en politie heeft aangetoond dat de woningschaarste in Amsterdam invloed heeft op de keuzes die werknemers maken om in de stad te gaan werken. Daarom is in Amsterdam per 2020 een voorrangsregeling in de Huisvestingsverordening opgenomen voor werknemers in maatschappelijke sectoren waar sprake is van een groot tekort aan personeel. Per 2022 zijn hier werknemers bij de politie aan toegevoegd. Net zoals bij onderwijs- en zorgmedewerkers gaat het uitsluitend om werknemers die betrokken zijn bij het primaire proces en waaraan de grootste tekorten zijn. Om voor de beroepsgroepenregeling in aanmerking te komen zijn er verschillende criteria, bijvoorbeeld dat je minimaal 28 uur werkt en dat er sprake is van een huisvestingsprobleem. Ook worden de woningen toegewezen via een toewijzingsquotum per beroepsgroep.

3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

3.1 Waarom regels met betrekking tot de woonruimtevoorraad?

Alle woningen in Amsterdam vormen samen de woonruimtevoorraad. Wijzigingen in de samenstelling van die woonruimtevoorraad kan op grond van de Huisvestingswet door de gemeenteraad vergunningplichtig worden gemaakt. Ook kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden aan vergunningen. Daarmee behoudt de gemeente de regie over de woonruimtevoorraad en kan gestuurd worden op een optimale samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Het onttrekken, samenvoegen, omzetten in onzelfstandige woonruimten of vormen in twee of meer zelfstandige woonruimten van aangewezen woonruimte alsmede het splitsen van een gebouw in appartementsrechten is door de gemeenteraad vergunningplichtig gemaakt. Ook toeristische verhuur, het tegen betaling bieden van verblijf aan niet-ingezetenen, is vergunningplichtig gemaakt door de gemeenteraad.

De hierboven genoemde voorraadvergunningen mogen worden ingevoerd indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte of voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Een vergunning kan worden geweigerd in het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bescherming van die belangen kan, behalve vanwege bestaande of dreigende schaarste, ook om andere redenen, zoals de leefbaarheid, wenselijk zijn.

3.2 Voorraadvergunningen

De Huisvestingswet bepaalt dat voor de volgende zes categorieën wijzigingen in de woonruimtevoorraad een vergunning vereist kan worden (artikel 21, 22 en 23a van de Huisvestingswet):

1. Onttrekken: woonruimte voor een ander doel dan bewoning gebruiken. Een (gedeelte van een) woning wordt bijvoorbeeld gesloopt, gebruikt als bedrijfsruimte of verhuurd aan toeristen;
2. Samenvoegen: meerdere woonruimten worden samengevoegd;
3. Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte; bijvoorbeeld voor kamerverhuur;
4. Woningvorming: een woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten;
5. Splitsen: een pand wordt kadestraal gesplitst;
6. Toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de Basisregistratie Personen.

Deze vergunningen kunnen gezamenlijk worden aangemerkt als de voorraadvergunningen. Een gemeente kan hier in een huisvestingsverordening regels over opnemen.

Als iemand bijvoorbeeld een Bed & Breakfast (B&B) wil exploiteren of een woning gedurende zijn afwezigheid geheel wil verhuren (vakantieverhuur) is een vergunning vereist. Een onttrekkingsvergunning is bijvoorbeeld vereist indien de eigenaar de woning wil gebruiken als restaurant. De omzettingsvergunning (ook wel kamerverhuurvergunning) is nodig wanneer iemand een woning kamergewijs in gebruik wil geven aan meerdere huishoudens. In de afzonderlijke artikelen zullen de verschillende vergunningen worden toegelicht.

3.3 Onttrekkingsvergunning

Van onttrekking van een woonruimte aan de woonruimtevoorraad is sprake indien de betreffende woonruimte door een handeling niet langer geschikt of bestemd is voor permanente bewoning. Daar kan bijvoorbeeld sprake van zijn indien de woonruimte wordt gesloopt, maar ook indien de woonruimte niet feitelijk wordt bewoond, bijvoorbeeld omdat de woonruimte voor andere (zakelijke) doeleinden wordt gebruikt. Voor alle gevallen van onttrekking van woonruimte is een onttrekkingsvergunning vereist. Slechts in uitzonderlijke gevallen wordt een vergunning verleend voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte ten behoeve van een niet-woonfunctie. Het belang van het behoud van de woningvoorraad wordt groter geacht dan het belang van de aanvrager van een vergunning voor onttrekken ten behoeve van een niet-woonfunctie.

De schaarste in de woningvoorraad en het belang van het behoud van de woningvoorraad zijn zo groot dat er in principe een zeer restrictief beleid geldt voor woningonttrekking. Dit beleid kan alleen gehandhaafd worden met een vergunningplicht voor onttrekking. Om die reden heeft Amsterdam een vergunningplicht voor onttrekking ingesteld. Het doel van het behoud van de woningvoorraad en het tegengaan van schaarste in de voorraad kunnen niet op een andere manier bereikt worden, dan door een vergunningplicht. Zonder deze plicht kan de gemeente niet effectief sturen op de woningvoorraad. Amsterdam acht de vergunningplicht voor het onttrekken van woonruimte daarom noodzakelijk en proportioneel. Er kan eventueel alleen een onttrekkingsvergunning worden verstrekt als een maatschappelijke functie wordt toegevoegd die meerwaarde heeft voor de buurt en de leefbaarheid of voor een functie, die versterking biedt aan de economische structuur van de buurt.

De verordening kent twee soorten onttrekkingsvergunningen. Een onttrekkingsvergunning voor sloop en een onttrekkingsvergunning voor ander gebruik.

3.3.1 Onttrekkingsvergunning voor sloop

Onttrekkingsvergunningen voor sloop van woonruimten worden doorgaans alleen verstrekt aan partijen met wie burgemeester en wethouders eerdere afspraken heeft gemaakt in het kader van onder andere stedelijke vernieuwing. Dat zijn doorgaans woningcorporaties, maar dit kunnen ook private partijen zijn.

In andere gevallen zal een onttrekkingsvergunning voor sloop slechts in bijzondere omstandigheden worden verleend, bijvoorbeeld indien de staat van het pand waarin de woonruimten zijn gelegen in zeer slechte staat verkeerd en indien renovatie vanwege bijvoorbeeld financiële redenen redelijkerwijs niet mogelijk is.

3.3.2 Onttrekkingsvergunning voor ander gebruik

Uitgangspunt is dat woonruimten gebruikt worden voor permanente bewoning. In sommige gevallen kan het belang om een woonruimte te onttrekken voor ander gebruik zwaarder wegen dan het behoud van de woonruimtevoorraad. In dergelijke bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden een onttrekkingsvergunning verlenen. Van deze bevoegdheid wordt terughoudend gebruik gemaakt en aan de onttrekkingsvergunningen voor ander gebruik worden voorschriften verbonden om de nadelige gevolgen van de onttrekking zoveel mogelijk te compenseren, bijvoorbeeld door compensatie te vereisen in de vorm van het toevoegen van nieuwe woonruimte in de buurt van de woonruimte die onttrokken worden.

Er bestaat soms onduidelijkheid over wanneer iets wel en wanneer iets geen onttrekking is. Dat is al jaren ongewijzigd maar wordt volledigheidshalve nog een keer apart toegelicht. Onder "aan de bestem-

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

3.4 Samenvoegingsvergunning

Samenvoegen is vergunningplichtig wanneer zelfstandige woonruimte met andere zelfstandige woonruimte wordt samengevoegd. De gemeente kan samenvoegen niet vergunningplichtig maken als een eigenaar-bewoner een aangrenzende woning wil samenvoegen voor eigen bewoning, of voor eigen gebruik als kantoor- of praktijkruimte aan huis.

Het samenvoegen van zelfstandige woningen leidt tot het ongecontroleerd verdwijnen van zelfstandige woonruimte. Vanwege de algehele en grote schaarste in de woningvoorraad en in het belang van het behoud van de woningvoorraad vindt de gemeente dit niet wenselijk. Om die reden geldt in Amsterdam een vergunningsplicht voor samenvoegen. Hiermee kan het college sturen op het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad. Bij het samenvoegen verdwijnen er in het algemeen twee kleinere woningen en komt er een grotere woning voor terug. Hoewel Amsterdam ook behoefte heeft aan grotere woningen acht de gemeente het noodzakelijk om samenvoegen vergunningplichtig te maken, teneinde te kunnen sturen op de samenstelling van het aantal grote en kleinere woningen. Door samenvoegen vergunningplichtig te maken voorkomt het college dat het aantal kleinere woningen (te sterk) afneemt. De gemeente acht de vergunningplicht daarom noodzakelijk en proportioneel.

3.5 Omzettingsvergunning

Een woonruimte wordt in principe bewoond door één huishouden. Bij het gebruik van een woning door meer dan één huishouden is sprake van omzetting (woningdelen). Door woningdelen wordt de zelfstandige woonruimte (de woning) omgezet in meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers). In Amsterdam is omzetting vergunningplichtig, hier zijn echter enkele uitzonderingen op. Voor inwoning, waarbij een huishouden bij een ander bestaand huishouden inwoont en woningdelen door twee volwassenen die geen gemeenschappelijk huishouden vormen is geen vergunning nodig. Bij bewoning van een woning door meer dan twee volwassenen die geen gemeenschappelijk huishouden vormen, waarbij geen sprake is van inwoning, is altijd een omzettingsvergunning vereist.

Omzetting (woningdelen), oftewel het gebruik van een woning door meerdere huishoudens, beïnvloedt de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid. Dit is in Amsterdam daarom alleen toegestaan met een omzettingsvergunning. Aan deze vergunning zijn voorwaarden verbonden en bovendien geldt een maximum voor het aantal te verlenen vergunningen. Er geldt ook een maximum voor het aantal woningen dat kamergewijs wordt bewoond zowel op wijk- als pandniveau. Het maximum per wijk beschermt de samenstelling van de woningvoorraad. Het voorkomt dat een te groot aandeel woningen wordt omgezet naar kamers, met als gevolg dat er onvoldoende grote woningen overblijven voor zelfstandige bewoning. Het maximum per pand moet negatieve effecten op de leefbaarheid tegengaan. Dit pandquotum voorkomt dat er te hoge concentraties van kamerverhuur ontstaan in een gebouw, wat kan leiden tot weinig sociale cohesie en overlast als gevolg van meer intensieve bewoning. Aan de vergunningplicht zijn voorschriften verbonden. Zo is het verplicht elke huurder een individueel, schriftelijk huurcontract te geven. In het belang van de leefbaarheid geldt tevens een maximum voor het aantal bewoners per kamer en geldt een beperking van het aantal onzelfstandige woonruimten dat kan worden gerealiseerd in een woning. Ook worden eisen gesteld aan de geluidsisolatie en is het verplicht dat een woning beschikt over een gezamenlijke verblijfsruimte.

De vergunningplicht is noodzakelijk omdat daarmee actief gestuurd kan worden op de woningvoorraad en voorkomen kan worden dat een te groot aantal woningen wordt omgezet. De vergunningplicht maakt het ook mogelijk om een wijk- en pandquotum te hanteren en daarop te handhaven. Zonder wijk- en pandquotum kan niet worden gestuurd op het voorkomen van concentraties van kamerverhuur in de stad om zo negatieve effecten voor de leefbaarheid tegen te gaan. Om deze reden is het inzetten van een minder zwaar middel, bijvoorbeeld een meldplicht, niet geschikt. De gemeente acht de vergunningplicht daarom ook proportioneel.

3.6 Woningvormingsvergunning

Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere woonruimten. In Amsterdam is het vormen van een zelfstandige woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimten vergunningplichtig. Woningvorming heeft tot gevolg dat een grotere woonruimte verdwijnt en er meerdere kleinere woonruimten voor terugkomen. Woningvormen biedt de mogelijkheid de woonruimtevoorraad aan te passen aan een veranderende vraag, bijvoorbeeld als gevolg van een veranderende bevolkingssamenstelling. Amsterdam vindt het daarom belangrijk dat woningvormen mogelijk is, maar streeft ook naar een woonruimtevoorraad met verschillende woningtypes, onder andere qua oppervlakte.

Zo wordt zo veel mogelijk aangesloten op de verschillende woonwensen van de Amsterdammers. Mensen die in of naar Amsterdam willen verhuizen noemen 60 tot 80 vierkant meter het vaakst als de gewenste woningmaat (Wonen in Amsterdam, Dynamiek en Woonwensen, 2021). Mede hierom vindt Amsterdam het niet wenselijk dat de woonruimtevoorraad voor een onevenredig aandeel bestaat uit kleinere woningen. Doorgaans wordt een grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd tot kleinere woonruimten voor kleinere huishoudens. Omdat grotere woonruimten in Amsterdam extra schaars zijn, wordt sturing hierop noodzakelijk geacht. Sturing is alleen mogelijk met een vergunningplicht. Het sturen op het gebruik van een zelfstandige woonruimte voor meerdere huishoudens verloopt hoofdzakelijk via de omzettingsvergunning. Het vormen van onzelfstandige woonruimtes is daarom vrijgesteld van de woningvormingsvergunningplicht, mits een omzettingsvergunning is verleend voor hetzelfde aantal kamers.

3.7 Splitsingsvergunning

De wetgever hanteert in het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, artikel 106) als uitgangspunt dat het splitsen in appartementsrechten in Nederland in principe vrij is, maar biedt gemeenten in artikel 22 van de Huisvestingswet de mogelijkheid om het splitsen te reguleren als het gebouwen met woonruimten treft. Voor het splitsen in appartementsrechten gelden op basis van artikel 22 van de Huisvestingswet regels in Amsterdam en kan een splitsingsvergunning noodzakelijk zijn. In Amsterdam geldt een vergunningplicht voor kadastraal spitsen voor alle gebouwen die gebouwd zijn vóór 1940 en die gelegen zijn binnen het in de Huisvestingsverordening afgebakende gebied.

Als het gebouw op grond staat die door de gemeente in erfpacht is uitgegeven, moet ook de erfpacht worden gesplitst. Het beleid voor het splitsen in appartementsrechten is niet van toepassing op het splitsen van erfpacht. Daarvoor is privaatrechtelijke toestemming nodig.

Met het reguleren van het splitsen in appartementsrechten worden een bouwtechnische kwaliteitsslag en meer differentiatie in de woonruimtevoorraad met behoud van woningen met een huur beneden de liberalisatiegrens beoogd. De gemeente Amsterdam wil, evenwichtig verspreid over de stad, een voldoende voorraad van goedkope huurwoningen in Amsterdam behouden. Een toename van woningen leidt tot een groter aanbod op de woningmarkt. Het splitsingsbeleid kan gebiedsgericht worden ingezet om te zorgen voor een gevarieerd aanbod en een voldoende groot aandeel huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens per gebied.

Om een splitsingsvergunning te kunnen krijgen moet het gebouw in bouwkundig goede staat zijn. Het gebouw moet voldoen aan de eisen van Besluit bouwwerken leefomgeving voor bestaande bouw, plus enkele aanvullende kwaliteitseisen: de zogenoemde "basiskwaliteit-plus".

3.8 Toeristische verhuur

Met ingang van 1 januari 2021 is de Huisvestingswet op grond van de Wet toeristische verhuur van woonruimte zodanig gewijzigd dat toeristische verhuur onder een apart regime gereguleerd kan worden. Regulering moet zien op het voorkomen of bestrijden van de ongewenste effecten van toeristische verhuur. De belangrijkste redenen voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte zijn het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van woonruimten, de impact op de leefbaarheid van de woonomgeving, de veiligheid van woonruimten die voor toeristische verhuur worden aangeboden en het bewaken van een gelijk speelveld voor aanbieders van accommodatie voor toeristen. Het veelvuldig toeristisch verhuren van een woonruimte heeft tot gevolg dat de woonfunctie wordt aangetast en er sprake kan zijn van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad. Dit is onwenselijk in gemeenten waar schaarste aan woonruimte is, zoals in Amsterdam. Indien een woonruimte toeristisch wordt verhuurd, is zij niet beschikbaar voor de woonfunctie wat ten koste kan gaan van de doorstroming en mogelijk effect heeft op de koop- en huurprijzen. Ook kunnen partijen woonruimten uitsluitend toeristisch verhuren, waardoor het aanbod van woonruimte verder afneemt.

De Wet toeristische verhuur van woonruimte is stapsgewijs opgebouwd, waarbij Amsterdam al naar gelang de inbreuk op de woningvoorraad, dan wel de leefbaarheid kan kiezen voor alleen een registratieplicht, dan wel aanvullend voor een meldplicht per verhuring en/of een nachtcriterium, dan wel in laatste instantie voor een vergunningplicht. Deze volgorde loopt dus van minder naar meer reguleren, waarbij elke verdergaande stap alleen kan als dat noodzakelijk is. Met andere woorden, wanneer een gemeente het toeristisch gebruik van woningen en/of de leefbaarheid wil reguleren, moet zij minimaal een registratieplicht invoeren.

Voor Amsterdam, de gemeente waar veruit de meeste toeristische verhuur van woningen in Nederland plaatsvindt, is het duidelijk dat regulering nodig is die verder gaat dan alleen een registratie van de woning. Ook de meldplicht voor vakantieverhuur en een maximaal aantal nachten dat kan worden verhuurd (nachts criterium) blijven noodzakelijk. Tot slot maakt Amsterdam voor zowel Bed & Breakfast (hierna: B&B) als vakantieverhuur gebruik van de mogelijkheid van een vergunningplicht die de Huis-

vestingswet biedt. Waar nodig gelden voor bepaalde sterker onder druk staande wijken aanvullende regels.

3.8.1 De registratieplicht

De Huisvestingswet schrijft voor dat een gemeente slechts regels kan stellen aan toeristische verhuur van woonruimte op grond van die wet, indien zij een registratieplicht invoert. Bij een registratieplicht kan een verhuurder niet langer vrijblijvend via bijvoorbeeld een digitaal platform zijn woning voor toeristisch gebruik aanbieden. Alvorens dit mag, moet de verhuurder de gemeente op de hoogte brengen van het adres van de desbetreffende woning.

Met een registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen houden en zo nodig te kunnen handhaven. De meerwaarde van de registratieplicht is dat de gemeente weet waar zij toezicht moet houden om vervolgens te kunnen handhaven. Met behulp van de adresgegevens van de registratie kan de gemeente nagaan of de woonruimten die op onder meer digitale platforms worden aangeboden voor toeristische verhuur, voldoen aan de geldende regels. Voor de gemeente Amsterdam is de registratieverplichting dan ook een waardevolle verbetering van de controle op de naleving van de regels en voor het tegengaan van woonfraude. Dit is mede van belang door het feit dat veel digitale platforms voor toeristische verhuur geen adresgegevens openbaar maken waardoor dit de handhaving op illegale verhuur aanzienlijk bemoeilijkt.

Registreren kan op eenvoudige wijze digitaal gedaan worden en kost niets. De registratieplicht geldt voor alle woningen die (deels) tegen betaling voor verblijf worden aangeboden aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven in de gemeente. Het maakt niet uit of de woning geheel wordt verhuurd (vakantieverhuur), voor een deel (B&B) of dat voor de woning een shortstay-vergunning is verleend. Het aanvragen van een registratienummer en het vermelden van dit nummer bij aanbieding van de woonruimte voor toeristische verhuur is een verplichting die vooraf gaat aan de meldplicht van daadwerkelijke verhuur en de vergunningplicht.

3.8.2 Vakantieverhuurvergunning

Naast de registratieplicht maakt Amsterdam gebruik van de wettelijke mogelijkheid een vergunningplicht in te voeren. Aan deze vergunning zijn voorwaarden gekoppeld die onder andere betrekking hebben op het nachtcriterium (maximaal 30 nachten verhuren per kalenderjaar) en de meldplicht (elke vakantieverhuur dient gemeld te worden).

Voor Amsterdam is de vergunning belangrijk omdat met de vergunning aanvullende regels kunnen worden gesteld om negatieve effecten op de woningvoorraad en de leefbaarheid tegen te gaan, die rekening houden met de specifieke situatie in Amsterdam.

Een belangrijk voordeel van een vergunning is dat hiermee expliciet toestemming wordt gegeven om een woning tijdelijk voor toeristisch gebruik in te zetten. Bij een registratieplicht en een meldplicht zijn alleen de registratie en melding al voldoende om met de verhuur aan te vangen. Doorgaans komt pas bij de handhaving aan het licht dat de regels zijn overtreden. Bij het verlenen van een vergunning is een controle vooraf mogelijk en kan ook een Bibob-toets aan de orde zijn. Ook kan een vergunning worden ingetrokken als niet aan de voorwaarden of voorschriften wordt voldaan met daarbij als bepaling dat gedurende een bepaalde periode geen vakantieverhuur door deze verhuurder meer is toegestaan. Zo heeft het vergunningeninstrument een preventieve werking die ontbreken bij een registratieplicht en een meldplicht. In een stad als Amsterdam met een zeer groot aanbod aan toeristische verhuur is het noodzakelijk dat de gemeente grip kan houden op deze verhuur. Met een vergunning is het mogelijk om eerder en effectiever controle te hebben.

Dat de vakantieverhuurvergunning in duur beperkt is, is vanwege het feit dat toeristische verhuur van woonruimten een grote invloed heeft op de woonruimtevoorraad. Daarnaast heeft toeristische verhuur een negatieve invloed op de leefbaarheid van de woonomgeving. Gezien de snelle toename van toeristische verhuur in Amsterdam door de jaren heen acht de gemeente het onwenselijk om vergunningen voor onbepaalde tijd te verlenen. Dan bestaat het risico dat de gemeente onvoldoende kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen. De onderzoeken naar de toeristische draagkracht van wijken laten zien welke negatieve invloed toeristische verhuur van woonruimten de afgelopen jaren op de stad heeft gehad. Het is gezien deze ontwikkelingen niet wenselijk om vergunningen te verlenen voor onbepaalde tijd. Er kan dan niet tijdig ingespeeld worden op de alsmaar toenemende schaarste op de woningmarkt en de in het gedrang zijnde leefbaarheid in Amsterdam vanwege vakantieverhuur.

3.8.3 B&B-vergunning

Een bewoner van een woning in Amsterdam kan onder voorwaarden een deel van de woning verhuren aan toeristen, al dan niet met verzorging van een ontbijt. Dit wordt Bed & Breakfast (B&B) genoemd. Het gebruik van een woning als B&B valt, net als vakantieverhuur, onder artikel 23a van de Huisvestingswet dat ziet op het gebruik van woonruimte voor toeristische verhuur.

Voor het exploiteren van een Bed & Breakfast is een vergunning vereist zodat ook ten aanzien van deze vorm van toeristische verhuur nadere regels kunnen worden gesteld. Aan de vergunningplicht is ook capaciteitsbeleid gekoppeld, zodat gestuurd kan worden op de hoeveelheid Bed & Breakfasts waardoor de gemeente Amsterdam de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid in woonwijken beschermt. Zonder capaciteitsbeleid blijft een ongelimiteerde groei van het aantal B&B's mogelijk. Zoals onderbouwd in het rapport "Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam, 2023" is er een toenemende schaarste aan woningen en lopen koop- en huurprijzen sterk op. Huizenprijzen kunnen nog verder stijgen als woningen onbegrensd kunnen worden ingezet voor winstgevend logiesgebruik.

Het capaciteitsbeleid voor B&B omvat een vergunningplicht. Per wijk is een maximaal uit te geven aantal vergunningen (quotum) vastgesteld door burgemeester en wethouders. Het beleid is vastgelegd in de Huisvestingsverordening 2024 en daarbij behorende Nadere regels. Door middel van de quota wordt naast een maximering van de B&B's als percentage van de woonruimtevoorraad in een wijk ook de groei van B&B's in wijken begrensd. Door de quota per wijk vast te stellen wordt ook clustering van de B&B's in bepaalde delen van de stad voorkomen. Een hoge concentratie van het aantal B&B's is van invloed op de leefbaarheid in woonwijken. Hierbij kan worden gedacht aan overlast, drukte, afvalproblematiek en de lokale overheersing van toeristenwinkels binnen het winkelaanbod. B&B's mogen het hele jaar worden verhuurd waardoor omwonenden het hele jaar door geconfronteerd kunnen worden met arriverende en vertrekkende gasten (rolkoffers) en overlast van toeristen in hun directe woonomgeving vanwege een ander leefritme. De maatregelen acht de gemeente evenredig met de hiervoor genoemde doelen.

Op basis van het gelijkheidsbeginsel (en in lijn met de Europese Dienstenrichtlijn) moet tot slot bij de verdeling van schaarse vergunningen ruimte worden geboden aan nieuwe gegadigden om mee te kunnen dingen naar de beschikbare vergunningen. De gemeente moet dus mededingingsruimte bieden bij de verdeling van deze schaarse rechten. Er kan geen uitzondering worden gemaakt voor een bestaande groep, omdat die dan onevenredig bevoordeeld zou worden ten opzichte van deze nieuwkomers. Een quotum stellen mag, mits iedereen in gelijke mate de kans krijgt om mee te kunnen dingen naar de beschikbare (schaarse) vergunningen en dat kan niet meer op het moment dat het merendeel van de vergunningen reeds is toegezegd. Daarom moeten de vergunningen voor bepaalde tijd worden verstrekt. Wanneer de vergunningen voor onbepaalde tijd zouden worden verstrekt, zit de markt namelijk gelijk op slot. Immers, als het quotum is behaald en er komen in beginsel niet zomaar vergunningen vrij, dan is er geen ruimte voor nieuwe toetreders.

4. Opkoopbescherming

4.1 Waarom regels met betrekking tot de opkoopbescherming?

Prettig en betaalbaar wonen is belangrijk. Door het historisch grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Amsterdam onder grote druk. Amsterdam wil een stad zijn voor alle Amsterdammers en daarom is het belangrijk om oog te houden voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huishoudens met een laag- of middeninkomen en starters. Schaarste en enorme prijsstijgingen maken het voor deze groep steeds lastiger om in Amsterdam een woning te kopen. De schaarste wordt mede veroorzaakt door concurrentie van kopers die niet zelf in de woning gaan wonen maar deze verhuren voor vrije sector marktprijzen. Gezien het rendement dat behaald kan worden krijgen woningen een hogere beleggingswaarde dan kopers die er zelf in willen gaan wonen kunnen financieren.

De opkoopbescherming is een regeling in de Huisvestingswet die per 1 januari 2022 in werking is getreden. De gemeente kan hiermee in de eigen huisvestingsverordening bepalen dat goedkope en middeldure koopwoningen in aangewezen gebieden in de stad voor vier jaar niet meer verhuurd mogen worden om ze zo te beschermen tegen opkoop door beleggers. De opkoopbescherming is daarmee een regeling die ervoor zorgt dat een koper van een woning er sneller zelf zal gaan wonen. Deze regeling gaat hiermee buy-to-let (kopen om te verhuren) tegen. Woningen die in verhuurde staat worden gekocht, mogen wel verhuurd blijven worden.

Woningen met een WOZ-waarde tot € 641.000 (prijsspeil 2023) vallen onder de opkoopbescherming. Woningen die voor aankoop zes maanden niet verhuurd werden - voor zover ze een WOZ-waarde hebben onder de € 641.000 - vallen onder de regeling, zoals woningen die langer dan zes maanden leeg staan. Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen maken zo meer kans en de schaarste aan koopwoningen onder deze grens wordt tegengegaan omdat prijsstijgingen als gevolg van buy-to-let worden voorkomen.

Een gemeente mag de opkoopbescherming alleen invoeren om schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen te bestrijden of om de leefbaarheid van de woonomgeving te beschermen. Amsterdam wil de opkoopbescherming inzetten om schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen tegen te gaan en om de sociale cohesie en daarmee de leefbaarheid van de woonomgeving te beschermen.

De gemeente dient zowel schaarste in het goedkope- en middeldure koopsegment als de negatieve invloed van beleggers op die schaarste aan te tonen. Hiervoor zijn verschillende onderzoeken gedaan.

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er in Amsterdam een tekort is aan goedkope en middeldure koopwoningen (meest recent: Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam, 2023). Hoewel er in Amsterdam schaarste is aan alle type woningen, is er meer behoefte aan goedkope en middeldure koopwoningen dan aan vrije sector huurwoningen. Een aanzienlijke groep mensen ziet vrije sector huur als een tijdelijke oplossing wanneer ze (nog) geen koop- of betaalbare huurwoning kunnen vinden. Schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de hele stad is daarom een gegeven.

4.2. Waarom opkoopbescherming in alle gebieden in Amsterdam?

De landelijke wet spreekt uitdrukkelijk van een gebieden-aanwijzing en een onderbouwing per gebied. Desalniettemin houdt de landelijke wet het wel voor mogelijk dat het hele grondgebied wordt aangewezen. Er zijn ook juridisch goede redenen voor, omdat Amsterdam in alle gebieden een dusdanige mate van schaarsteproblematiek ervaart, die de invoering van de opkoopbescherming legitimeert. Daarenboven is vanuit het gelijkheidsbeginsel ook lastig een onderbouwing te vinden dat in het ene gebied wel verkocht mag worden aan beleggers, en in de andere niet omdat de problematiek in alle gebieden in Amsterdam speelt. Tegelijkertijd werkt de regeling, vanwege het feit dat woningen tot en met 641.000 euro zijn aangewezen, weldegelijk gebiedsgericht omdat deze 'goedkopere' woningen zich meer bevinden in de randen van de stad. Hiermee werkt de opkoopbescherming het zwaarst in de gebieden waar relatief nog 'goedkopere' woningen te vinden zijn en waar starters, laag- en middeninkomens een kans kunnen maken. Dit zijn tegelijkertijd ook de gebieden waar beleggers actief zijn. Daarmee werkt de regeling precies daar, waar deze noodzakelijk en effectief is. Tot slot kan ook genoemd worden dat de rechter eerder akkoord is gegaan met maatregelen die Amsterdam inzet ten aanzien van het gehele grondgebied gezien de bestaande schaarste in Amsterdam.

In het kader van de invoering van de opkoopbescherming in Amsterdam heeft Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) onderzoek gedaan naar de activiteit en invloed van beleggers op de Amsterdamse woningmarkt. In het onderzoek is gekeken naar alle gebieden in de stad. Uit het onderzoek blijkt dat de opkoopbescherming in de hele stad geboden is. Zo komt uit het onderzoek naar voren dat in alle stadsdelen beleggers woningen opkopen, met uitschieters in Centrum, Zuidoost, Noord en Nieuw-West.

II Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

Artikel 1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in de verordening worden gebruikt. Indien een begrip uit artikel 1 in een bepaling wordt gebruikt dient deze met inachtneming van de definitie in artikel 1 te worden toegepast.

a. Adres

Het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

b. Basisregistratie Personen (BRP)

De Basisregistratie Personen, of kortweg de BRP, bevat de persoonsgegevens van iedereen die in Amsterdam woont of gewoond heeft. De gemeente Amsterdam raadpleegt de BRP in het kader van haar wettelijke taak om toezicht te houden op naleving van de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening.

c. Bed & Breakfast (B&B)

Een Bed & Breakfast is het tegen betaling in gebruik geven van een ruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte. Het verschilt van vakantieverblijf, omdat het slechts een gedeelte van de woning betreft en omdat de exploitant tijdens de verhuur in dezelfde woning dient te overnachten. Alle specifieke voorwaarden en voorschriften zijn opgenomen en toegelicht bij de artikelen in hoofdstuk 3.

d. Bewoner

Als in deze verordening het begrip bewoner van een woonruimte wordt gehanteerd gaat het om degene die zijn of haar hoofdverblijf in deze woonruimte heeft. In onderdeel i is gedefinieerd wanneer voor de toepassing van de Huisvestingsverordening sprake is van hoofdverblijf.

e. Corporaties

Corporaties zijn verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn als bedoeld in de Woningwet. In de woningmarktregio Amsterdam zijn dit: de Alliantie, DUWO, Woningstichting Eigen Haard, Woon-

stichting Lieven de Key, Woningstichting Rochdale, Woningcorporatie Stadgenoot, Ymere, Woonzorg Nederland en Habion.

f. Directe bemiddeling

In beginsel bieden corporaties hun voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen aan op WoningNet. Woningen die corporaties via directe bemiddeling toewijzen zijn hier een uitzondering op. Artikel 2.8.4 beschrijft in welke gevallen corporaties sociale huurwoningen direct aan woningzoekenden kunnen aanbieden.

g. Eigenaar van een woonruimte

Onder eigenaar wordt in deze verordening verstaan de juridische eigenaar van een woonruimte of appartementsrecht die aan de eigenaar door een notaris is overgedragen en door middel van notariële akte is ingeschreven bij het Kadaster op naam van deze eigenaar. Ook eigenaren van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging vallen hieronder. Dat betekent dat een eventuele economische eigenaar niet als eigenaar wordt gezien in deze verordening.

h. Gebruiksoppervlak

Het begrip gebruiksoppervlak is onder andere relevant voor de toepassing van de regels omtrent de voorraadvergunningen in hoofdstuk 3. Waar in de verordening het begrip gebruiksoppervlak wordt gehanteerd wordt dit gemeten aan de hand van de normen voor het gebruiksoppervlak in de NEN 2580 norm. In de meest simpele vorm is dit een meting op vloerniveau en tussen de bouwmuren. Door uit te gaan van de gebruiksoppervlak worden "niet goed bruikbare" delen niet meegerekend. Niet tot de gebruiksoppervlakte behoren onder meer:

- een trapgat, liftschacht of schalmgat indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²
- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de hoogte kleiner is dan 1,5 m
- een vrijstaande kolom of vrijstaande leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan 0,5 m².

Omdat in de definitie van het begrip gebruiksoppervlak één op één koppeling is opgenomen met de NEN 2580 zullen (latere) wijzigingen in de NEN 2580 doorwerken in de toepassing van de verordening.

i. Hoofdverblijf

Hoofdverblijf komt in verschillende bepalingen in de verordening terug om bepaalde mogelijkheden die de verordening biedt met betrekking tot een woonruimte limitatief te koppelen aan de persoon die deze woonruimte van mogelijk verschillende ter beschikking staande woonruimten het intensiefst gebruikt. Daarnaast wordt een minimale mate van verblijf vereist.

In Amsterdam is toeristische verhuur onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Eén daarvan is dat degene die toeristisch verhuurt zijn hoofdverblijf in de verhuurde woonruimte dient te hebben. Voor een vergunning ten behoeve van Bed & Breakfast is ook vereist dat de exploitant zijn of haar hoofdverblijf in de woonruimte heeft. Aan dit criterium worden de volgende voorwaarden gesteld:

- 1) iemand moet de afgelopen twaalf maanden overheersend op het adres zijn verbleven (minimaal 183 nachten, mag versnipperd zijn); en,
- 2) iemand moet het centrum van zijn of haar levensbelangen op dat adres hebben.

Beide elementen worden getoetst op basis van feitelijke omstandigheden. Voor het centrum van levensbelangen kan bijvoorbeeld worden beoordeeld of op het adres persoonlijke spullen aanwezig zijn en op welk adres iemand zijn bankrekeningen, verzekeringen en abonnementen aanhoudt. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld en het feit dat er persoonlijke spullen zijn en een bankrekening of verzekering op het adres staat, betekent niet per definitie dat iemand zijn of haar centrum van levensbelangen op het adres heeft.

j. Huisbewaring

Onder huisbewaring wordt verstaan het in gebruik geven en nemen van een huisvestingsvergunningplichtige woning bij tijdelijke afwezigheid van de hoofdbewoner.

k. Huishouden

Van duurzame gemeenschappelijke huishouding is sprake indien het gaat om een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Voor de beantwoording van de vraag of een duurzame gemeenschappelijke huishouding bestaat, zijn volgens vaste jurisprudentie zowel objectieve als subjectieve factoren, zoals de bedoeling van de betrokkenen, van belang. Duurzaamheid van de bewoning ziet op een tijdsbestek, wat in dit geval wil zeggen dat het samen wonen op voorhand voor onbepaalde tijd zal zijn. Bij het beoordelen of het samen wonen duurzaam is, kan zowel gekeken worden naar de duur dat men al samenwoont en naar de intentie en bedoeling van de bewoners. Gemeenschappelijkheid ziet op de manier waarop samen wordt gewoond. Er dient in deze sprake te zijn van bewuste wederzijdse zorg, een evenwichtige taakverdeling en het in

een vast verband samenleven. Er moet blijken van een zekere verstrengeling en het elkaars leven op elkaar afstemmen. Deze vorm van samenwonen verschilt van het samen bewonen van een woning als een praktische oplossing die voorziet in wederzijdse behoefte zoals onder meer de wens om samen een woning te bewonen om kosten te delen. Slechts onder bijzonder omstandigheden kan een samenleven van een kind en een ouder na het zelfstandig worden van het kind worden aangemerkt als een blijvende samenwoning met een gemeenschappelijke huishouding. Daarbij kan mede betekenis toekomen aan het ontbreken van wederkerigheid in de relatie tussen ouder en kind. Als verzorgen de reden is voor het inwonen, dan is er geen sprake van een huishouden. In deze verordening worden gehuwden en geregistreerd partners verondersteld een huishouden te vormen.

l. Huisvestingsvergunning

Artikel 8 van de Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid woonruimten aan te wijzen die niet in gebruik mogen worden genomen of gegeven zonder een huisvestingsvergunning. Aan een dergelijke huisvestingsvergunning kunnen voorwaarden worden gekoppeld. Bijvoorbeeld voor welke doelgroep een woonruimte ter beschikking staat. Het begrip huisvestingsvergunning is in dit onderdeel gekoppeld aan een aanwijzing op grond van artikel 8 van de Huisvestingswet.

m. Huisvestingswet

Met de Huisvestingswet wordt bedoeld op de landelijke Huisvestingwet 2014, met inbegrip van eventueel vast te stellen wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving. Deze Huisvestingsverordening is gebaseerd op de Huisvestingswet. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van schaarse huurwoningen en over het bepalen van de voorrangsvolgorde van woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot kamergewijze verhuur of het vormen van nieuwe woonruimten.

n. Huurprijs

De definitie van huurprijs is in overeenstemming met de definitie van het begrip in de Huisvestingswet. Het betreft de kale huur, dus zonder servicekosten.

o. Huurpunten

Met huurpunten wordt bedoeld op het totaal aantal punten dat op basis van het woningwaarderingstelsel aan een woonruimte kan worden toegekend. Het puntensysteem geldt niet voor huurwoningen in de vrije sector. Het puntensysteem geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Het puntensysteem heet ook wel het woningwaarderingstelsel. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en sanitair, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Het aantal punten en de maximale huurprijs van een woning kan worden berekend met de huurprijscheck van de Huurcommissie.

p. Huurwaarde

De huurwaarde is van belang voor de vraag of bij het (ver)huren van een woning de woonruimteverdelingsregels in hoofdstuk 2 van de Huisvestingsverordening in acht moeten worden genomen. In artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel b, is namelijk bepaald dat woonruimten met een huurwaarde tot de liberalisatiegrens onder de reikwijdte van deze regels vallen. De huurwaarde is kortgezegd de huur die op basis van publiekrechtelijke regulering of private afspraken zou moeten gelden. Door naast de feitelijke huurprijs ook deze definitie van huurwaarde als criterium te gebruiken worden woningen waarvoor een sociale huur zou moeten gelden onder de reikwijdte van de woonruimteverdelingsregels gebracht ook al wordt feitelijk een hogere huur gevraagd.

q. Indicatie

In een indicatiebesluit wordt vastgesteld welke voorzieningen iemand nodig heeft vanwege sociale en medische beperkingen. Op grond van een indicatie wordt met deze beperkingen rekening gehouden bij het toewijzen van een woonruimte.

r. Inkomen

Het begrip inkomen is in deze verordening gekoppeld aan wat onder rekeninkomen wordt verstaan in de Wet op de huurtoeslag.

s. Jongere

Een jongere is een persoon van ten minste 18 en ten hoogste 27 jaar.

t. Laaggelegen woonruimte

Dit begrip is opgenomen ter realisatie van het beleidsdoel om grote en goed toegankelijke woningen te behouden voor grote huishoudens/gezinnen. Daartoe worden woningen gerekend die twee woonlagen hebben en laaggelegen zijn. Een woonlaag is een bouwlaag waar zich tenminste één verblijfsruimte, zoals beschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving, in bevindt of een bouwlaag waar zich

voorheen een verblijfsruimte in bevond. Het moet gaan om een woning waarvan de voordeur direct te bereiken is vanaf de straat, dus niet via bijvoorbeeld een afgesloten gezamenlijke hal in een appartementencomplex. Woningen kunnen ook als laaggelegen worden gerekend indien het maximale hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer bij de toegangsdeur alsmede een van de woonlagen niet meer dan 2,1 meter is.

Het maaiveld wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein te hanteren. Dat komt neer op het aardoppervlak inclusief bestrating.

Het maximale hoogteverschil van 2,1 meter van de toegangsdeur en een woonlaag tot het maaiveld betekent dat ook grote woningen met bijvoorbeeld een kelder of souterrain, die geen woonlagen zijn, behouden kunnen blijven. Het gaat om de afstand tussen zowel de toegangsdeur als een woonlaag.

Dus als de toegangsdeur wel op of iets boven het maaiveld ligt, gevolgd door een trap naar de eerste woonlaag die hoger dan 2.1 meter van het maaiveld ligt, betreft het geen laaggelegen woning.

Indien er minder dan 2.1 meter overbrugd hoeft te worden, betreft het wel een laaggelegen woning.

Vanwege het beperkte aantal traptreden tot de toegangsdeur en woonlaag wordt deze woning nog passend geacht voor gezinnen.

u. Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur valt. Om vast te stellen of de huurprijs van de woning onder of boven de liberalisatiegrens ligt wordt gekeken naar de kale huurprijs bij de start van de huurovereenkomst. Als de huur boven de huurliberalisatiegrens ligt geldt er voor de woning geen wettelijke maximale huurprijs en mag de verhuurder de huurprijs zelf bepalen. De huurliberalisatiegrens wordt jaarlijks vastgesteld. In het jaar 2023 was het grensbedrag € 808,06. Dit bedrag is dus bepalend voor woonruimten waarvoor in 2023 een huurovereenkomst is gesloten.

v. Mantelzorg

Het begrip mantelzorg is in deze verordening gekoppeld aan wat onder mantelzorg wordt verstaan in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

w. Onzelfstandige woonruimte

Een onzelfstandige woonruimte is een woonruimte 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. Hierbij worden als wezenlijke voorzieningen aange-merkt: keuken en sanitaire voorzieningen. Meestal betreft een onzelfstandige woonruimte een kamer in een woning die is omgezet, denk aan een studentenhuis. De losse slaapkamers van de studenten zijn onzelfstandige woonruimten. De studenten vormen samen namelijk geen gemeenschappelijk huishouden omdat het geen gezin is of partners zijn. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten is een vergunning vereist. Alle specifieke voorwaarden en voorschriften zijn opgenomen en toegelicht bij de artikelen over omzetting (kamerverhuur) in hoofdstuk 3.

x. Pand

Met een pand wordt bedoeld op de definitie van een pand als bedoeld in artikel 1, onderdeel k, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen. Dat wil zeggen de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is. Meestal gaat het dan om een losstaande woning, een flatgebouw of een blok binnen aangrenzende gebouwen.

y. Regiogemeenten

Dit zijn de gemeenten binnen de woningmarktregio Amsterdam, te weten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad.

z. Rekenhuur

De rekenhuur is relevant voor de vraag of een huurder huurtoeslag kan krijgen en is gedefinieerd in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag. De betekenis van het begrip rekenhuur in de Huisvestingsverordening is direct gekoppeld aan de definitie in de Wet op de huurtoeslag.

aa . Splitsingsvergunning

Met de splitsingsvergunning wordt bedoeld op de vergunning in de zin van artikel 22 van de Huisvestingswet. Een gebouw kan bestaan uit meerdere woningen en/of bedrijfsruimte(n). Als de eigenaar deze woningen of bedrijfsruimten afzonderlijk wil verkopen, moet het recht op het gebouw (juridisch) gesplitst worden in verschillende appartementsrechten. Door splitsing in appartementsrechten krijgen de appartementen van het gebouw een eigen kadastraal registratienummer.

bb . Statushouders

Houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000. Hieronder worden ook de statushouders verstaan die in afwachting zijn van verlenging van de geldigheidsduur van de verblijfsvergunning. Doorgaans hebben deze personen een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel g en h, van de Vreemdelingenwet 2000.

cc. Student

Voor toepassing van de verordening is een student iemand die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio.

dd. Toeristische verhuur

Toeristische verhuur is het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetenen zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de Basisregistratie Personen. De bepaling van de landelijke Wet toeristische verhuur van woonruimte wordt gevolgd. Hierbij wordt opgemerkt dat deze wet 'toeristische verhuur' kwalificeert als het tegen betaling in gebruik geven van woonruimte voor kort verblijf. Betaling kan met geld geschieden, maar ook middels op geld waardeerbare tegenprestaties. Hierdoor valt huizenruil dat via platforms plaatsvindt ook onder toeristische verhuur. In plaats van geld wordt hier een huis ingezet, direct dan wel door gebruik te maken van punten of een ander ruilmiddel. In het geval van punten kunnen deze op een later moment ingezet worden om een ander huis te huren. Het direct ruilen (1 op 1) van woningen met gesloten beurs, bijvoorbeeld aan een familielid, zonder gebruik te maken van een platform ziet Amsterdam niet als toeristische verhuur. Het niet gebruik maken van een platform duidt erop dat geen sprake is van het bijeen brengen van anoniem vraag en aanbod dat vergelijkbaar is met andere vormen van toeristisch gebruik van woonruimte.

ee. Tweede woning

Voor de toepassing van de verordening wordt onder een tweede woning een zelfstandige woonruimte verstaan die naast een ander hoofdverblijf wordt gebruikt als verblijf mits en zolang deze zelfstandige woonruimte uitsluitend door de eigenaar of huurder, of personen behorend tot diens huishouden, wordt gebruikt. Dat er sprake is van personen behorend tot het huishouden van een eigenaar of huurder van een tweede woning dient aangetoond te worden door een uittreksel van een inschrijving op hetzelfde adres in de Basisregistratie Personen.

ff. Urgentieverklaring

De indeling van urgent-woningzoekenden in urgentiecategorieën geschiedt bij besluit door (of namens) burgemeester en wethouders. Dit volgt uit artikel 13, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. Zo'n besluit wordt ook wel een "urgentieverklaring" genoemd.

gg. Vakantieverhuur

Vakantieverhuur is het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte. Bij vakantieverhuur wordt de gehele woning bij afwezigheid van de bewoner verhuurd aan toeristen. Bij B&B wordt juist tijdens aanwezigheid van de bewoner een gedeelte van de woning verhuurd aan toeristen. B&B mag het hele jaar door, voor vakantieverhuur geldt een maximum aantal verhuurde nachten van dertig per kalenderjaar. Vakantieverhuur en B&B vormen samen het geheel van toeristische verhuur in woningen.

Een hoofdbewoner mag incidenteel wel een familielid of andere bekende op de woning laten passen ten tijde dat hij/zij zelf (wegens vakantie) afwezig is, zolang er geen tegenprestatie tegenover staat en het gedurende de afwezigheid slechts aan één huishouden, zijnde een vriend en/of familie, in gebruik wordt gegeven.

hh. Verblijfsruimte

Verblijfsruimte is gedefinieerd conform het Besluit bouwwerken leefomgeving.

ii. Volwassene

Een volwassene is een persoon met een minimale leeftijd van 18 jaar.

jj. Voorraadvergunningen

Met de term voorraadvergunning wordt bedoeld op de vergunningen in de zin van hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet. Dit zijn de vergunningen voor onttrekken, samenvoegen, omzetten en vormen, alsmede de vergunningen voor splitsing en toeristische verhuur. Deze vergunningen worden allemaal apart uitgebreid toegelicht in deze verordening. De generieke term 'voorraadvergunning' is in het leven geroepen om algemene regels te stellen ten aanzien van het geheel van deze vergunningen. Een aantal regels is voor deze vergunningen namelijk hetzelfde.

kk. Woningmarktregio

De woningmarktregio, voor de toepassing van de huisvestingsverordening, is het gebied waarbinnen de gemeente Amsterdam een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt (artikel 1 van de Huisvestingswet). De woningmarktregio bestaat uit (situatie 2024) de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad. Deze woningmarktregio staat ook bekend als de voormalige Stadsregio Amsterdam.

ll. Wet maatschappelijke ondersteuning

Met de Wet maatschappelijke ondersteuning wordt bedoeld op de landelijke Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, met inbegrip van eventueel vast te stellen wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving. In deze wet is ondersteuning geregeld voor personen die onvoldoende zelfredzaam zijn of onvoldoende in staat zijn tot participatie in de samenleving.

mm. Woning

Woonruimte als begrip is soms niet volledig genoeg. De term woonruimte kan zowel gebruikt worden voor een zelfstandige woonruimte als voor onzelfstandige woonruimten. Met woning wordt bedoeld op een zelfstandige woonruimte, dan wel een geheel van onzelfstandige woningen die samen onderdeel maken van hetzelfde adres.

nn. Woningwaarderingsstelsel

Het woningwaarderingsstelsel kent een puntensysteem (zie onderdeel o) voor woningen aan de hand waarvan een maximale huurprijs wordt bepaald. Het Besluit huurprijzen woonruimte bevat hier de wettelijke grondslag voor.

oo. Woonoppervlak

Het begrip woonoppervlak is relevant voor de toepassing van artikel 2.3.5 en artikel 2.8.1 waarin aan de hand van dit begrip wordt bepaald of een woonruimte met voorrang aan een huishouden met één of meer minderjarige kinderen of een huishouden met drie of meer minderjarige kinderen moet worden toegewezen. De gezamenlijke oppervlakte van woonvertrekken wordt berekend aan de hand van het Besluit huurprijzen woonruimte.

pp. Woonpunten

In het puntensysteem voor woonruimteverdeling kunnen wacht-, zoek-, situatie- en startpunten worden opgebouwd. Deze punten tezamen worden woonpunten genoemd en bepalen wie in aanmerking komt voor een beschikbare sociale huurwoning.

qq. Woonruimte

Met een woonruimte wordt bedoeld op een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. 'Bestemd' verwijst naar het omgevingsplan. In het omgevingsplan zijn panden en gebouwen vaak aangewezen als woonruimten. Dat betekent dat er gewoond moet worden. Daarnaast kan het zijn dat er feitelijk in een ruimte wordt gewoond waardoor er sprake is van een woonruimte. Of er bij elkaar genomen sprake is van een woonruimte moet worden beoordeeld aan de hand van objectieve maatstaven, waarbij het feitelijk gebruik alleen niet doorslaggevend is.

rr. Zelfstandige woonruimte

Met de term zelfstandige woonruimte wordt bedoeld op een 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. Hiermee wordt in het gebruikelijke spraakgebruik aangesloten bij wat men normaal verstaat onder een woning. Het gaat hierbij om een woonruimte die door één huishouden wordt bewoond, zoals een alleenstaande, een samenwonend stel of een gezin. Bij verschillende huishoudens, zoals bijvoorbeeld studenten of andere woningdelers, is er sprake van meerdere onzelfstandige woonruimten waarvoor een omzettingsvergunning vereist is. Onvrije woningen vallen ook onder het begrip zelfstandige woonruimte.

ss. Zorgregio

Dit is het gebied waarvoor Amsterdam de functie van centrumgemeente vervult voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen blijkend uit een gezamenlijk budget van de Rijksoverheid (in 2024: Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel).

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Afdeling I Woonruimteverdeling

Paragraaf 1 Werkingsgebied woonruimteverdeling

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

In artikel 2.1.1 is neergelegd voor welke categorieën woonruimte in de gemeente Amsterdam regels gelden met betrekking tot de doelgroep die (als eerste) in aanmerking komt voor de woning. Dit worden kortgezegd “gereguleerde woonruimten” genoemd. Voor het in gebruik geven of nemen van dergelijke woonruimten is een huisvestingsvergunning verplicht en hoofdstuk 2 van de huisvestingsverordening bevat hier regels over. Dit gaat bijvoorbeeld over de doelgroep waarvoor bepaalde typen woonruimten “in het bijzonder” geschikt zijn (passendheidscriteria) of over de volgorde waarin personen in aanmerking komen voor een woning (voorrangsregels).

In het eerste lid zijn de categorieën gereguleerde woonruimte aangewezen. Deze woonruimten mogen alleen voor bewoning in gebruik worden gegeven of genomen, indien daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. Een huisvestingsvergunning wordt verleend met inachtneming van de verordeningregels.

Het betreft:

- Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.
De huurprijs is het bedrag dat per maand verschuldigd is voor het enkele gebruik van een woonruimte. Dat wil zeggen de kale huur; zonder de servicekosten en andere additionele kosten meegerekend.
- Huurwoningen waarvoor een huurwaarde geldt tot de liberalisatiegrens.
De huurwaarde is kortgezegd de huur die op basis van publiekrechtelijke regulering of private afspraken zou moeten gelden. Door naast de feitelijke huurprijs ook deze definitie van huurwaarde als criterium te gebruiken worden woningen waarvoor een sociale huur zou moeten gelden op basis van het woningwaarderingstelsel onder de reikwijdte van de huisvestingsvergunningplicht gebracht ook al wordt feitelijk een hogere huur gevraagd.
- Middeldure huurwoningen, waarbij voorwaarden zijn gesteld bij gronduitgifte, in erfpachtovereenkomsten of in het omgevingsplan met betrekking tot de hoogte van de huur(waarde). Deze categorie middeldure huurwoningen is in 2018 toegevoegd aan het werkingsgebied van de regels voor woonruimteverdeling, ter uitvoering van het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025.¹

Het tweede lid van artikel 2.1.1 bepaalt dat voor de aanwijzing van gereguleerde woonruimten de huur die gold voor de oorspronkelijke hoofdhuurder leidend is. Hiermee wordt voorkomen dat woonruimte die illegaal door een hoofdhuurder voor een hogere huurprijs wordt doorverhuurd, buiten het werkingsgebied van de woonruimteverdelingsregels zou vallen. Degene die illegaal doorverhuurt als ook degene die de woning betreft, kan door het college worden beboet als deze niet over een huisvestingsvergunning beschikken. Daarnaast kan de woningeigenaar het huurcontract met de illegale doorverhuurder ontbinden.

Het derde lid bevat woonruimten die niet onder de werking van de woonruimteverdelingsregels in de Huisvestingsverordening zijn gebracht. Uitgezonderd zijn:

- Onzelfstandige woonruimten en woonruimten die gebruikt worden voor inwoning. Deze woningen zijn uitgezonderd van de woningtoewijzingsregels.
- Woonruimten in woongemeenschappen die zijn aangewezen in bijlage 1. Een woongemeenschap is een type wooncoöperatie gevormd met sociale huurwoningen van woningcorporaties. Dit type wordt ook wel een beheercoöperatie genoemd. Belangrijk onderdeel van een dergelijke woongemeenschap is dat nieuwe bewoners kunnen worden gekozen middels coöptatie. Coöptatie is een systeem waarbij leden van een bestaande groep, zoals een woongemeenschap, samen nieuwe leden, in dit geval nieuwe bewoners, kiezen. Voor ingebruikname van sociale huurwoningen bevat de Huisvestingsverordening uitgebreide toewijzingsregels. Om toewijzing van vrijgekomen woningen in een woongemeenschap door middel van coöptatie mogelijk te maken moeten deze woningen worden uitgezonderd van de huisvestingsvergunningplicht. Woongemeenschappen moeten door woningcorporaties bij de gemeente worden aangemeld om in aanmerking te komen voor de uitzondering. De aanmelding van woongemeenschappen is een jaarlijks terugkerende procedure.
- Woonruimten in eigendom van woningcorporaties die middels intermediaire verhuur door een zorginstelling worden bemiddeld of worden verhuurd met een huurcontract dat onlosmakelijk verbonden is met een zorgcontract van een zorginstelling. Deze woningen worden meestal door een zorginstelling van de woningcorporatie gehuurd en de zorginstelling koppelt de woning aan een zorgcliënt. Deze uitzondering betreft een algemene vrijstelling voor woningen van woningcorporaties die kwalificeren als zorgwoning. De zorgwoningen zijn dus automatisch uitgezonderd en worden niet afzonderlijk aangewezen in de bijlage bij de huisvestingsverordening.
- Woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning voor verhuur hebben verleend op grond van artikel 15 van de Leegstandwet.

1) Gemeenteblad 2017, nr. 152/433.

- Erkende studentenwoningen. Deze studentenwoningen zijn uitgezonderd van de reguliere woonruimteverdelingsregels omdat zij via de aparte aanbodinstrumenten Studentenwoningweb.nl en Room.nl worden toegewezen. Dit gaat middels een erkenning door het college van burgemeester en wethouders. In het vierde lid is opgenomen in welke gevallen studentenwoningen hiervoor kunnen worden erkend. Dit kan indien het woningen zijn die met een campuscontract verhuurd worden of indien het zogenaamde landingsplekken voor internationale studenten zijn van instellingen voor hoger onderwijs. Dergelijke landingsplekken voor internationale studenten worden ook met een tijdelijk contract verhuurd.
- Woonruimten die antikraak worden verhuurd. Antikraakwoningen worden niet verhuurd met behulp van een huurovereenkomst, maar worden middels het sluiten van een bruikleenovereenkomst 'om niet' in gebruik gegeven.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte huisvestingsvergunningplicht

Dit artikel geeft aan dat het verboden is om een gereguleerde woonruimte in gebruik te nemen (huren) of in gebruik te geven (verhuren) zonder een huisvestingsvergunning. Toepassing van de huisvestingsvergunning is gebaseerd op artikel 7 van de Huisvestingswet 2014.

In het derde en vierde lid is voor huisbewaring – het tijdelijk in gebruik nemen van een woonruimte bij afwezigheid van de hoofdbewoner – een uitzondering gemaakt op de huisvestingsvergunningplicht voor het in gebruik nemen van gereguleerde woonruimte. Daarmee wordt het mogelijk om een woning tijdelijk onder te verhuren aan een derde, zonder dat voldaan hoeft te worden aan de voorwaarden die aan een huisvestingsvergunning worden gekoppeld, zoals onder andere het inkomen van de huisbevrager.

Paragraaf 2 Toelating tot een gereguleerde woonruimte

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Dit artikel bevat twee criteria waar een huishouden aan moet voldoen om een huisvestingsvergunning te kunnen krijgen:

- a. ten minste één van de personen behorend tot het huishouden heeft een leeftijd van 18 jaar of ouder;
- b. alle personen behorend tot het huishouden verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet.

Deze toelatingscriteria zijn tevens weigeringsgronden voor een huisvestingsvergunning voor alle categorieën gereguleerde woonruimte.

Artikel 2.2.2 Aanvullende toelatingscriteria (inkomensgrenzen en atelierwoningen)

De verordening kent voor twee categorieën gereguleerde woonruimte aanvullende inkomensgrenzen. In het eerste lid van artikel 2.2.2 is een inkomensgrens bepaald die aanvullend geldt voor huurwoningen tot de liberalisatiegrens van particuliere eigenaren, en een inkomensgrens voor middeldure huurwoningen van particulieren of corporaties.

Voor huurwoningen van particulieren met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, geldt een maximaal huishoudinkomen tot € 51.356,- (prijsspeil: 2023). Voor middeldure huurwoningen van particulieren of corporaties, geldt een maximaal huishoudinkomen van € 69.573,- (prijsspeil: 2023).

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties ligt vast op grond van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de verordening wordt hier in artikel 2.4.2, dat de algemene weigeringsgronden voor een huisvestingsvergunning bevat, naar verwezen. In 2023 liggen deze inkomensgrenzen op € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens bij minimaal 85% van de toegewezen woningen. Deze inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen worden, in principe jaarlijks, door het Rijk geïndexeerd en opnieuw vastgesteld. In het derde lid is geregeld dat deze aanpassingen doorwerken in de inkomensgrenzen van deze verordening in het eerste lid.

In het tweede lid is bepaald dat de inkomensgrens voor middeldure huurwoningen niet geldt voor huishoudens die een middeldure huurwoning willen betrekken vanuit een in de gemeente Amsterdam gelegen sociale huurwoning van een corporatie. Dit ter uitvoering van de Motie van het raadslid

Flentge inzake het actieplan 'meer middeldure huur' (vrijspelen sociale huur).² Na het vertrek van het huishouden moet de achtergelaten sociale huurwoning leeg zijn. Dat wil zeggen dat alle leden van een huishouden de woning moeten hebben verlaten. Verhuizing na inwoning valt dus niet onder deze uitzondering. Door in deze gevallen de inkomenseis niet te stellen, wil de gemeente de doorstroming stimuleren van huishoudens die met een hoger inkomen wonen in de sociale sector.

De ontwikkeling van kunst en cultuur is belangrijk voor een stad. De gemeente hecht er aan (beginnende) kunstenaars mogelijkheden te bieden om zich te kunnen ontplooiën. De gemeente Amsterdam kent

2) Motie van het raadslid Flentge inzake het actieplan 'meer middeldure huur' (vrijspelen sociale huur), Gemeenteblad afdeling 1, nr. 612 (publicatiedatum 16 juni 2017).

daarom een aantal woningen met voor kunstproductie geschikte ruimte die op grond van het vierde lid worden toegewezen aan kunstenaars (atelierwoningen). Deze woningen zijn bedoeld voor (beginnende) beroepsmatige kunstenaars die voldoen aan de criteria van professioneel kunstenaarschap om in aanmerking te komen voor een atelierwoning, zoals is neergelegd in het Reglement van de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA³). Om in aanmerking te kunnen komen voor een atelierwoning dient de kunstenaar zich eerst te registreren via de website van de gemeente Amsterdam. Eenmaal ingeschreven kan worden gereageerd op atelierwoningen die vrijkomen. Alvorens de kunstenaar en zijn of haar huishouden de woning kan betrekken, wordt door de CAWA beoordeeld of de kunstenaar voldoet aan de criteria van professioneel kunstenaarschap. De atelierwoning wordt toegewezen aan de kandidaat, die gezien de door deze kandidaat uitgeoefende kunstdiscipline, het meest geschikt is voor de ruimte. Bij gelijke geschiktheid gaat degene die het langst staat ingeschreven op de hiervoor bedoelde website voor op degene met een kortere inschrijving.

Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

Artikel 2.2.3 bevat algemene regels over de verlening van een huisvestingsvergunning.

In het eerste lid is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om een huisvestingsvergunning te verlenen, te weigeren of in te trekken. Burgemeester en wethouders kunnen deze bevoegdheid op basis van artikel 13 van de Huisvestingswet ook mandateren aan corporaties. In Amsterdam is de verstreking van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen van corporaties ook bij de corporaties in mandaat gegeven. Het verstrekken van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen van particuliere eigenaren en voor gereguleerde middensegmentwoningen is niet gemandateerd. De gemeente verstrekt deze vergunningen zelf.

Het tweede lid bepaalt welke gegevens voor een aanvraag dienen te worden verstrekt. Ingevolge het derde lid kan de aanvrager gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle personen behorend tot het huishouden te tonen. Op grond van het vierde lid dient bij een aanvraag voor een huisvestingsvergunning voor een woonruimte die ingevolge artikel 2.8.1 in het bijzonder geschikt is voor personen met een medische beperking, een indicatie te worden ingediend waaruit de medische beperking van de huurder blijkt.

Tot slot is in het vijfde lid opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere gegevens kunnen vragen indien deze nodig zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 2.2.4 Beslistermijn

Dit artikel bevat de termijn waarbinnen burgemeester en wethouders dienen te beslissen op een aanvraag voor een huisvestingsvergunning. De beslistermijn voor bestuursorganen wordt bepaald door afdeling 4.1.3. van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom bepaalt het eerste lid dat burgemeester en wethouders in beginsel binnen acht weken moeten beslissen op een aanvraag. Als de beslissing niet binnen deze termijn kan worden gegeven kan een bestuursorgaan dit aan de aanvrager meedelen en daarbij een zo kort mogelijke termijn noemen waarbinnen de beslissing wel tegemoet kan worden gezien. Het tweede lid bepaalt dat de beslistermijn in dat geval met vier weken wordt verlengd.

Artikel 2.2.5 Gegevens op vergunning

In het eerste lid is beschreven welke gegevens in een huisvestingsvergunning worden opgenomen. Ingevolge het tweede lid kunnen burgemeester en wethouders ook opnemen dat de huisvestingsvergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend, de woonruimte betreft.

Paragraaf 3 Vergunningverlening huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier bezit en gereguleerde middeldure huurwoningen

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

Artikel 2.3.1 regelt dat paragraaf 3 van toepassing is op alle gereguleerde woonruimten met uitzondering van sociale huurwoningen van corporaties. Paragraaf 3 is daarmee van toepassing op huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier bezit en op alle gereguleerde middeldure huurwoningen. Onder particuliere eigenaren worden in dit verband alle eigenaren verstaan niet zijnde een toegelaten instelling voor volkshuisvesting (oftewel niet zijnde een woningcorporatie).

Artikel 2.3.2 Algemene weigeringsgronden voor de huisvestingsvergunning

Dit artikel bevat twee gronden waarop een huisvestingsvergunning voor een particuliere huurwoning onder de liberalisatiegrens of voor een gereguleerde middeldure huurwoning wordt geweigerd. Alle twee genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:

3) Besluit "Aanpassen reglement Commissie Ateliers voor (Woon)Werkpanden Amsterdam d.d. 20 januari 2015, gepubliceerd in het Gemeenteblad, Afdeling 3B, jaargang 2015, nr 12.

1. Het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in de artikelen 2.2.1 en 2.2.2. Dit is het geval indien geen enkele persoon behorend tot het huishouden 18 jaar of ouder is of in het geval een van de personen behorend tot het huishouden niet rechtmatig in Nederland verblijft. Ook wordt de vergunning geweigerd indien het inkomen van het huishouden boven de inkomensgrenzen gesteld in artikel 2.2.2 ligt.
2. Niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen.

Naast de weigeringsgronden wordt bij de verlening van de huisvestingsvergunning rekening gehouden met de toepasselijke volgordebepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 2. Het tweede lid geeft het college de mogelijkheid de huisvestingsvergunning te weigeren indien de volgordebepalingen niet op een juiste wijze zijn toegepast, waardoor een woning onterecht aan een woningzoekende is aangeboden.

Artikel 2.3.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen. In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimten is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt. Intrekking kan ook als de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.3.4 Algemene volgordebepaling

Woningzoekenden die in de woningmarktregio een sociale huurwoning van een woningcorporatie leeg achterlaten krijgen in algemene zin voorrang op een gereguleerde middeldure huurwoning. Dit ter uitvoering van het Actieplan meer middeldure huur. Onderdeel van dat plan is de helft van de nieuw opgeleverde woningen toe te wijzen aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. De gemeente zal het percentage monitoren van aan doorstromers toegewezen middeldure huurwoningen om te bepalen of de overige woningzoekenden (degenen die geen sociale huurwoning achterlaten) voldoende in aanmerking komen voor een middeldure huurwoning en of de toewijzing binnen de grenzen blijft die de Huisvestingswet stelt aan het geven van voorrang (mede) op basis van regionale binding (artikel 14 Huisvestingswet).

Op 17 september 2019 heeft het college het Actieplan Wooncoöperaties 'Aan de slag met wooncoöperaties'⁴ vastgesteld en op 12 mei 2020 een eindrapport met uitwerking van dit actieplan. Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen. Bij realisering van wooncoöperaties kan via de erfpachtvoorwaarden of een anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente afgesproken worden dat woningen middelduur worden verhuurd. Artikelen 2.3.5 en 2.3.6 van de Huisvestingsverordening bevatten voorrangregels voor deze middeldure huurwoningen. Voor middeldure huurwoningen in een wooncoöperatie geldt de voorrangregel voor doorstromers uit een sociale huurwoning niet. Belangrijk onderdeel van een wooncoöperatie is namelijk dat de leden zelf nieuwe bewoners kunnen kiezen. Een absolute voorrang voor doorstromers zou dit in te vergaande mate beperken. De overige voorrangregels (inkomenseisen en eisen over de omvang van het huishouden ten opzichte van de grote van de woning) zijn onverkort van toepassing op wooncoöperaties. Met deze eisen kan ook al bij de ontwikkeling van de wooncoöperatie rekening worden gehouden door deze typen woonruimte wel of niet in de plannen op te nemen.

Artikel 2.3.5 Passendheidscriteria gereguleerde middeldure huurwoningen

Voor gereguleerde middeldure huurwoningen gelden naast de algemene inkomensgrens in artikel 2.2.2 tevens drie passendheidscriteria, namelijk:

1. Huishoudens met één of meer minderjarige kinderen hebben voorrang op woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 61 vierkante meter;
2. Huishoudens met een inkomen tot € 57.207,- (prijsspeil: 2023) hebben voorrang op woonruimte met een huurprijs tot € 1.029,22 (prijsspeil: 2023). Dit is een uitvoering van de motie Flentge en Van Dantzig, (611.17), geef lagere middeninkomens een kans. Als grens tussen goedkopere en duurdere middeldure huurwoningen wordt het bedrag € 1.029,22 gehanteerd (prijsspeil 2023). Dit betreft het bedrag van € 850 uit het Actieplan meer middeldure huur, gecorrigeerd door inflatie. De grens voor het onderscheid tussen lage en de hoge middeninkomens is vastgesteld halverwege de inkomensklasse voor middeldure huurwoningen. In 2023 is dit € 57.207,-.
3. Huishoudens waarvan ten minste één persoon een leeftijd heeft van ten minste 55 jaar hebben voorrang op seniorenwoningen met een woonoppervlak tot 70 vierkante meter.

Ingevolge het derde lid wordt bij de huurprijs uitgegaan van de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. In het vierde lid is de passendheidsgrens voor de getrapte toewijzing van middeldure huurwoningen naar inkomen gekoppeld aan de inkomensgrens voor sociale huur voort-

4) Te raadplegen via: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/wooncooperaties-amsterdam/>.

vloeiende uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Deze wordt in principe jaarlijks door het Rijk aangepast vastgesteld.

Artikel 2.3.6 Bijzondere volgordebepaling

Dit artikel bevat de bijzondere volgordebepaling voor gereguleerde middeldure huurwoningen. In het zesde lid is opgenomen dat voor seniorenwoningen in een wooncoöperatie de voorrangregel voor doorstromers uit sociale huurwoningen niet van toepassing is.

Paragraaf 4 Vergunningverlening sociale huurwoningen van woningcorporaties

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

De verordening bevat specifieke regels voor de afgifte van een huisvestingsvergunning voor het betrekken van sociale huurwoningen van corporaties. Deze bepalingen zijn opgenomen in paragraaf 4 van de verordening. Artikel 2.4.1 bepaalt de reikwijdte van deze paragraaf, het gaat om woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een rekenuur of huurwaarde tot de liberalisatiegrens.

Artikel 2.4.2 Algemene weigeringsgronden huisvestingsvergunning

Dit artikel bevat gronden waarop een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning van een corporatie wordt geweigerd. Deze weigeringsgronden vormen afzonderlijk een zelfstandige weigeringsgrond. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:

1. Het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria in artikel 2.2.1. Dit is het geval indien geen persoon behorend tot het huishouden 18 jaar of ouder is of in het geval een persoon behorend tot het huishouden niet rechtmatig in Nederland verblijft.
2. Het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen.
3. De corporatie gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder haar of vanwege 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. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om de volgende situaties:
 - a. De woningzoekende heeft een overlastverleden of heeft zich in zijn vorige woning gevaarlijk gedragen (bijvoorbeeld door wiet te telen).
 - b. De woningzoekende heeft een huurschuld en daarvoor geen betalingsregeling getroffen of een getroffen betalingsregeling niet nageleefd.
 - c. Het huishouden niet tot de doelgroep van sociale huurwoningen van corporaties behoort krachtens artikel 48 van de Woningwet en artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hiervan is sprake als het inkomen hoger is dan € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil: 2023).

Naast de weigeringsgronden wordt bij de verlening van de huisvestingsvergunning rekening gehouden met de toepasselijke volgordebepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 2. Het tweede lid geeft het college de mogelijkheid de huisvestingsvergunning te weigeren indien de volgorde bepalingen niet op een juiste wijze zijn toegepast, waardoor een woning onterecht aan een woningzoekende is aangeboden.

Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken indien blijkt dat de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik is genomen of als de vergunning is verstrekt op basis van onjuiste of onvolledige gegevens en de aanvrager dit redelijkerwijs wist of kon vermoeden.

Artikel 2.4.4 Bekendmaken en aanbieden van sociale huurwoningen van corporaties

In artikel 2.4.4, eerste lid, is opgenomen dat corporaties hun voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen eenduidig en transparant aanbieden via een aanbodinstrument. Woningen die corporaties via directe bemiddeling toewijzen zijn hier een uitzondering op. Deze woningen worden ingevolge de definitie van directe bemiddeling in artikel 1 niet via het aanbodinstrument aangeboden.

De sociale huurwoningen van de corporaties in de woningmarktregio worden, uitgezonderd twee corporaties in Purmerend en Edam-Volendam, gezamenlijk aangeboden via het regionale aanbod- en verdeelsysteem van WoningNet, toegankelijk via de website: www.woningnetregioamsterdam.nl. De twee hiervoor bedoelde corporaties in Purmerend en Edam-Volendam bieden woningen aan op: www.woonmatchwaterland.nl.

Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat bij het aanbieden van een woning moet worden vermeld aan welke eisen een woningzoekende dient te voldoen. Het gaat daarbij in ieder geval om de op basis van de Huisvestingsverordening geldende passendheids- en bindingscriteria. Maar bijvoorbeeld ook om de eisen voor passend toewijzen op inkomen op grond van landelijke wetgeving of om aanvullende eisen die corporaties stellen op grond van eigen beleid.

Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving

Artikel 2.4.5 bevat bepalingen over de inschrijving van woningzoekende in het aanbodinstrument en over woonpunten. Het eerste lid regelt dat personen zich als woningzoekende kunnen inschrijven vanaf een leeftijd van 18 jaar en dat een inschrijving in een aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in die woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument.

Het tweede lid regelt dat een inschrijving eindigt, nadat een woningzoekende als huurder een gereguleerde sociale huurwoning van een corporatie in gebruik heeft genomen. Alle woonpunten vervallen dan. Het vierde lid bevat hier een aantal uitzonderingen op. En in het vijfde lid is geregeld dat een woningzoekende na beëindiging van een inschrijving zich opnieuw kan inschrijven.

In het derde lid is bepaald dat wachtpunten die zijn verkregen op basis van de Overgangsregeling of Coulangeregeling vervallen woonduur, uitsluitend gelden als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de wachtpunten zijn opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.

Tot 1 juli 2015 werd de volgordebepaling van doorstromers gebaseerd op woonduur in de voormalige woonruimte. Vanwege de invoering van de Huisvestingswet 2014 werd woonduur losgelaten en ging inschrijfduur als volgordecriterium gelden. Daarbij hebben de gemeenten van de woningmarktregio een Overgangs- en Coulangeregeling getroffen op grond waarvan woonduur kon worden omgezet in inschrijfduur. Het Convenant woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2013 behelst de oorspronkelijke afspraken over woonduur. Hier is geen wijziging in beoogd. Wel is sinds 16 januari 2023 de inschrijfduur omgezet in wachtpunten.

In het vierde lid zijn in afwijking van het tweede lid, drie situaties opgenomen waarin de inschrijving van een woningzoekende niet eindigt ondanks dat hij of zij een gereguleerde sociale huurwoning van een corporatie in gebruik heeft genomen. Dit is het geval indien:

- Een woningzoekende een jongerenwoning heeft betrokken met een huurcontract als bedoeld in artikel 7:274c, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek. Dergelijke huurovereenkomsten kunnen alleen worden gesloten met woningzoekenden onder de 28 jaar. Gemeenten zijn krachtens artikel 11a Huisvestingswet verplicht te verordenen dat de inschrijfduur in dit geval niet eindigt.
- Een woningzoekende een zelfstandige woonruimte in gebruik neemt met een tijdelijk huurcontract voor maximaal twee jaar. Of een onzelfstandige woonruimte met een tijdelijk huurcontract voor maximaal vijf jaar. Dit vloeit voort uit artikel 11b van de Huisvestingswet.
- Een woningzoekende die na 1 januari 2024 een zelfstandige woning in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst die opgezegd kan worden tegen de dag dat de omgevingsvergunning komt te vervallen als bedoeld in artikel 7:274, eerste lid, onder g van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Aan de inschrijving als woningzoekende via een aanbodinstrument kunnen voorwaarden worden verbonden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om inschrijfgeld en kosten voor jaarlijkse verlenging van de inschrijving.

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

Artikel 2.4.7 introduceert de toewijzing van woonruimte op basis van woonpunten, bestaande uit wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten, situatiepunten voor jongeren en startpunten.

Artikel 2.4.8 Opbouw en afname zoekpunten

Artikel 2.4.8 bevat de regels over opbouw en afname van zoekpunten.

Zoekpunten kunnen door iedereen worden opgebouwd door actief te zoeken naar een passende woning en ten minste vier keer per maand op een passende woning te reageren. Zo kan per maand een zoekpunt worden opgebouwd, tot een maximum van dertig punten. Per maand dat niet voldoende actief (geen enkele reactie wordt geplaatst) wordt gezocht vervalt één zoekpunt. Als er 1 tot 3 reacties worden geplaatst blijft het aantal zoekpunten dat is opgebouwd gelijk.

Artikel 2.4.9 Nadere regels en hardheid

Artikel 2.4.9 betreft een hardheidsclausule op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders ten gunste van aanvrager mogen afwijken als sprake is van een bijzondere hardheid.

Het betreft nieuw beleid en dan kan het zijn dat een onverwacht en niet bedoeld effect optreedt. Volgens huidige inzichten is er bijvoorbeeld de verwachting dat er voor iedere categorie woningzoekenden altijd voldoende passende woningen beschikbaar zijn om het vereiste aantal keer te kunnen reageren. Als dit in de praktijk een keer niet het geval blijkt en leidt tot een bijzonder schrijnende situatie kan dan afgeweken worden van de hoofdregel met behulp van de hardheidsclausule.

Paragraaf 5 Opbouw situatiepunten

Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten

Artikel 2.5.1 regelt de wijze waarop de situatiepunten kunnen worden aangevraagd. Om een aanvraag te doen dient gebruik te worden gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. In dit formulier wordt ook aangegeven welke stukken en informatie een aanvrager ten minste dient te verstrekken bij de aanvraag. De stukken dienen compleet overlegd te zijn voordat een woningzoekende situatiepunten kan gaan opbouwen.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

Artikel 2.5.2 bevat de toelatingscriteria die aan woningzoekenden worden gesteld om situatiepunten te kunnen gaan opbouwen.

Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten

Artikel 2.5.3 regelt de wijze van opbouw en intrekking van situatiepunten.

Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten

In artikel 2.5.4 zijn de standaard geldigheidsduur van situatiepunten en de mogelijkheden voor eventuele verlenging van deze termijn opgenomen. Verlenging moet worden aangevraagd. Op dat moment wordt getoetst of aanvrager nog aan de voorwaarden voldoet. De termijn waarbinnen dat kan houdt rekening met de doorlooptermijn van besluitvorming op de aanvraag.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten en hardheid

Artikel 2.5.5 bevat de weigeringsgronden. In het tweede lid worden burgemeester en wethouders gedelegeerd voor het stellen van nadere regels over de procedure voor aanvraag van situatiepunten, de procedure rond de opbouw en afname, de mogelijkheden tot het inzetten van deze punten en de reactietermijnen.

Het derde lid betreft een hardheidsclausule op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders ten gunste van aanvrager mogen afwijken als sprake is van een bijzondere hardheid. Het betreft nieuw beleid en dan kan het zijn dat een onverwacht en niet bedoeld effect optreedt. De beoordeling of iemand in aanmerking komt voor situatiepunten wordt centraal gedaan voor de hele regio. Daar kan gemonitord worden of dergelijke onbedoelde effecten optreden en kunnen bijzonder schrijnende situaties als gevolg daarvan met behulp van de hardheidsclausule worden opgelost. Na evaluatie kan de verordening zo nodig worden aangepast.

Paragraaf 6 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingsverklaring

Artikel 2.6.1 regelt de wijze waarop de situatiepunten voor jongeren kunnen worden aangevraagd. Om een aanvraag te doen dient gebruik te worden gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. In dit formulier wordt ook aangegeven welke stukken en informatie een aanvrager ten minste dient te verstrekken bij de aanvraag. De stukken dienen compleet overlegd te zijn voordat een woningzoekende situatiepunten voor jongeren kan gaan opbouwen.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

In artikel 2.6.2 staan de toelatingscriteria voor het kunnen opbouwen van situatiepunten voor jongeren.

Artikel 2.6.3 Opbouw van situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.6.3 regelt de wijze van opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren en hardheid

Artikel 2.6.4 bevat de weigeringsgronden. In het tweede lid worden burgemeester en wethouders gedelegeerd voor het stellen van nadere regels over de procedure voor aanvraag van situatiepunten voor jongeren, de procedure rond de opbouw en afname, de mogelijkheden tot het inzetten van deze punten en de reactietermijnen.

Het derde lid betreft een hardheidsclausule op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders ten gunste van aanvrager mogen afwijken als sprake is van een bijzondere hardheid. Het betreft nieuw beleid en dan kan het zijn dat een onverwacht en niet bedoeld effect optreedt. De beoordeling of een jongere in aanmerking komt voor situatiepunten wordt centraal gedaan voor de hele regio. Daar kan gemonitord worden of dergelijke onbedoelde effecten optreden en kunnen bijzonder schrijnende situaties als gevolg daarvan met behulp van de hardheidsclausule worden opgelost. Na evaluatie kan de verordening zo nodig worden aangepast.

Paragraaf 7 Tijdelijk experiment startpunten voor jongeren

Artikel 2.7.1 Aanvraag om een verklaring van startpunten

Artikel 2.7.1 regelt de wijze waarop startpunten kunnen worden aangevraagd. Om een aanvraag te doen dient gebruik te worden gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. In dit formulier wordt ook aangegeven welke stukken en informatie een aanvrager ten minste dient te verstrekken bij de aanvraag. De stukken dienen compleet overlegd te zijn voordat een jongere startpunten kan gaan opbouwen.

Artikel 2.7.2 Toelatingscriteria startpunten

Artikel 2.7.2 vermeldt de toelatingscriteria voor startpunten. Het is van belang dat jongeren met een tijdelijke huurovereenkomst tijdig starten met zoeken naar andere woonruimte. Jongeren met een tijdelijke huurovereenkomst worden daarover geïnformeerd bij het aangaan van de tijdelijke huurovereenkomst, na twee jaar, na twee jaar en zes maanden en daarna jaarlijks. Als woningzoekende jongeren daadwerkelijk actief zoeken bouwen zij zoekpunten op. Een jongere heeft voldoende actief gezocht als hij het voor hem maximaal haalbare aantal zoekpunten als bedoeld in artikel 2.4.8 van de Huisvestingsverordening heeft behaald en geen woonruimte heeft geweigerd of belangstelling voor een woning heeft ingetrokken, nadat de reactietermijn voor een aangeboden woning is verstreken. Voor de eerste zes maanden 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 woning heeft gereageerd in de periode van 1 jaar voorafgaand aan de aanvraag.

Woningzoekende jongeren die niet in de gelegenheid zijn actief te zoeken, bijvoorbeeld door ziekte of zwangerschap hoeven onder omstandigheden niet of in mindere mate aan de zoekreis te voldoen. Hiervoor wordt een maatwerkbeoordeling ontwikkeld. Ook is het van belang dat jongeren die startpunten aanvragen rekening houden met de beslistermijn van 8 weken (en mogelijke verlenging met 4 weken). Wanneer zij de aanvraag te laat doen, lopen zij het risico dat een toekenning wordt verleend nadat hun tijdelijke huurcontract al is opgezegd.

Artikel 2.7.3 Toekenning, verval en geldigheidsduur startpunten

Artikel 2.7.3 regelt de toekenning, verval en geldigheidsduur van startpunten.

Artikel 2.7.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw startpunten en hardheid

Artikel 2.7.4 regelt de weigeringsgronden en daarin wordt aan burgemeester en wethouders gedelegeerd het stellen van nadere regels voor de procedure voor aanvraag startpunten, de procedure rond de opbouw, het verminderen en de mogelijkheden tot het inzetten van deze punten en de reactietermijnen. Het derde lid betreft een hardheidsclausule op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders ten gunste van aanvrager mogen afwijken als sprake is van een bijzondere hardheid. Het betreft nieuw beleid en dan kan het zijn dat een onverwacht en niet bedoeld effect optreedt. De beoordeling of een jongere in aanmerking komt voor startpunten wordt centraal gedaan voor de hele regio. Daar kan gemonitord worden of dergelijke onbedoelde effecten optreden en kunnen bijzonder schrijnende situaties als gevolg daarvan met behulp van de hardheidsclausule worden opgelost. Na evaluatie kan de verordening zo nodig worden aangepast.

Paragraaf 8 Passendheidscriteria en volgorde bij toewijzing van sociale huurwoningen

Artikel 2.8.1 Passendheidscriteria sociale huurwoningen van woningcorporaties

In artikel 2.8.1 zijn woonruimten aangewezen die passend zijn, dat wil zeggen: geschikt zijn voor daarvoor benoemde doelgroepen (kolommen 1 en 2). De woonruimten waar passendheidscriteria voor gelden worden op het aanbodinstrument WoningNet met een label aangeduid. De woningzoekenden die vallen binnen de doelgroep van het label krijgen voorrang indien ze reageren op de woning.

Seniorenwoningen

Seniorenwoningen worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met personen van 65 jaar en ouder. Vervolgens komen huishoudens met personen van 55 jaar tot en met 64 jaar oud in aanmerking. Artikel 2.8.3, derde lid, bevat aanvullende regels over de volgorde waarin woningzoekenden een seniorenwoning krijgen toegewezen.

Jongerenwoningen

Om het toetreden van jongeren tot sociale huurwoningen te vergemakkelijken zijn bepaalde woonruimten door middel van passendheidscriteria gekoppeld aan jongeren. Het gaat om kleine woningen met lage huren. Op deze zogenoemde jongerenwoningen krijgen personen met een leeftijd van 18 tot en met 27 jaar voorrang. Corporaties sluiten in het geval van een jongerenwoning meestal een tijdelijke jongerenhuurovereenkomst af voor de duur van vijf jaar (artikel 7:274c, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek). Een jongerenhuurovereenkomst kan eenmalig met twee jaar worden verlengd. Doel hiervan is jongeren met een leeftijd van 18 tot en met 27 jaar met voorrang aan een woning te helpen en tevens te garanderen dat die woning weer voor deze doelgroep beschikbaar komt. Jongeren met een jongerenhuurcontract blijven in afwijking van de hoofdregel in artikel 2.4.5 wachtpunten opbouwen indien zij een

jongerenwoning toegewezen hebben gekregen om te zorgen dat de positie van deze huurders in WoningNet niet verslechterd door het huren van een jongerenwoning met een tijdelijk huurcontract. De gemeente Amsterdam heeft binnen het type jongerenwoning subpassendheidscategorieën aangewezen voor de leeftijdsgroepen 18 tot en met 22 en 23 tot en met 27. De gemeente Amsterdam hanteert een onderverdeling in jongerenwoningen vanwege mogelijk recht op huurtoeslag. Jongeren met een leeftijd van ten hoogste 22 jaar komen in aanmerking voor huurtoeslag als de woonruimte een rekenhuur heeft tot € 452,20 (prijspeil 2023). Jongerenwoningen met een rekenhuur tot dit bedrag worden daarom gekoppeld aan deze doelgroep en de overige jongerenwoningen aan jongeren met een leeftijd van 23 tot en met 27 jaar. Deze woningen worden bijzonder geschikt geacht voor deze doelgroep omdat jongeren met een leeftijd tot en met 22 jaar op grond van de Wet op de huurtoeslag alleen recht hebben op huurtoeslag indien de huurprijs niet hoger is dan dit bedrag. Bij jongerenwoningen met een hogere huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens, geldt voorrang voor de leeftijdsgroep van 23 tot en met 27 jaar. Deze groep heeft recht op reguliere huurtoeslag. Er zijn plannen vanuit het Rijk om de huurtoeslag vanaf 21 jaar al toe te kennen. Bij vaststelling van deze verordening was dat nog niet aan de orde. Artikel 2.8.3, vierde lid, bepaalt de volgorde waarin woningzoekenden die reageren een jongerenwoning krijgen toegewezen. De gemeente Amsterdam geeft bijvoorbeeld voorrang aan jongeren met lokale binding.

Woonruimten in het bijzonder geschikt voor personen met een medische beperking

Dit zijn woningen op de begane grond, met maximaal zestien traptreden of bereikbaar via een lift. Uitsloten zijn maisonnettes en eengezinswoningen met interne trappen, omdat deze niet gelijkvloers zijn en dus niet geschikt zijn voor mensen met medische problemen of beperkingen.

Op deze woningen krijgen drie groepen woningzoekenden voorrang:

1. woningzoekenden met een urgentieverklaring waarin een dergelijke woonruimte is geïndiceerd vanwege medische beperkingen;
2. woningzoekenden die op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning een tegemoetkoming in de verhuiskosten krijgen voor verhuizing naar een woonruimte in het bijzonder geschikt voor personen met een medische beperking. Dit wordt ook vaak een Wmo-indicatie genoemd; en
3. woningzoekenden die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt.

In artikel 2.8.3, vijfde lid, staat de volgorde waarin kandidaten voor een woonruimte in het bijzonder geschikt voor personen met een medische beperking, een dergelijke woonruimte krijgen toegewezen. Woningzoekenden met een urgentieverklaring krijgen via directe bemiddeling een woonruimte toegewezen.

Rolstoelwoning

Woningen die bijzonder geschikt zijn voor personen die volledig rolstoelgebonden zijn worden toegewezen op basis van een beschikking voor een tegemoetkoming in de verhuiskosten voor verhuizing naar een rolstoelgeschikte woning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning. Daarnaast is bepaald dat in het geval van de 'drie kamer rolstoelwoning' huishoudens met één of twee minderjarige kinderen voorrang krijgen op andere huishoudens. Op de rolstoelwoningen met vier of meer kamers krijgen huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen voorrang. Voor beide categorieën geldt dat een lid van het huishouden in bezit moet zijn van een indicatie voor een rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Artikel 2.8.3, zesde tot en met het achtste lid, regelt de volgorde waarin woningzoekenden die in aanmerking komen voor een rolstoelwoning deze krijgen toegewezen.

Woonruimte in een gemengd complex

Eind 2015 hebben de gemeente en corporaties besloten om nieuwe woonvormen te ontwikkelen waarmee het stijgend aantal statushouders kan worden gehuisvest, zonder dat op korte termijn de voorraad sociale huurwoningen teveel zou worden belast. In vervolg hierop zijn door corporaties tijdelijke wooncomplexen gebouwd en bedrijfsgebouwen getransformeerd tot woonruimten waarin zowel statushouders of andere kwetsbare groepen, jongeren als studenten worden gehuisvest. Het samenbrengen van deze groepen heeft tot doel een snelle integratie van statushouders te bevorderen. De ervaringen zijn positief. De gemeente heeft daarom ingezet op het verder samen huisvesten van andere typen kwetsbare huishoudens met niet-kwetsbare woningzoekenden in gemengde complexen. Op door burgemeester en wethouders aangewezen gemengde complexen zijn daarom passendheidscriteria van toepassing.

Partijen maken met de gemeente per complex afspraken over het toepassen van het label "gemengd complex". Daarvoor moet de initiatiefnemer een voorstel met onderbouwing indienen en bespreken met de gemeente, waarna burgemeester en wethouders een complex kan aanwijzen als gemengd complex. Niet-kwetsbare jongeren en studenten die in aanmerking willen komen voor woonruimten in een gemengd complex, worden getoetst op motivatie en geschiktheid om de kwetsbare bewoners

die daar ook gaan wonen, te kunnen ondersteunen. De woningen voor statushouders of kwetsbare bewoners worden via directe bemiddeling toegewezen.

De woningen in gemengde complexen voor jongeren en studenten worden digitaal aangeboden (op www.woningnetregioamsterdam.nl), daarnaast worden eventuele aanvullende advertenties op de website van de corporaties of een eventuele sociale beheerder geplaatst.

Woning voor kleine gezinnen

Op woningen met drie kamers en een woonoppervlakte van ten minste 61 vierkante meter of woningen met vier kamers van 61 tot 70 vierkante meter krijgen "kleine gezinnen" voorrang. Dit zijn huishoudens met één of twee minderjarige kinderen. Kinderen tellen mee als zij jonger dan 18 jaar zijn op de dag dat de kandidaten worden geselecteerd. Kinderen die ouder zijn tellen niet mee om te voorkomen dat een grote woning indien de oudere kinderen het ouderlijk huis verlaten alsnog bewoond wordt door een klein huishouden, terwijl de passendheidscriteria bedoeld zijn om dat te voorkomen.

Artikel 2.8.3, tweede lid, geeft de nadere volgorde waarin woningzoekenden voor een woning voor kleine gezinnen in aanmerking komen. Bij gebrek aan belangstelling van kleine gezinnen komen eerst personen met een urgentieverklaring in aanmerking en tot slot overige woningzoekenden.

Woning voor grote gezinnen

Woningen met vier of meer kamers en een woonoppervlakte van ten minste 70 vierkante meter worden toegewezen aan "grote gezinnen". Dit zijn huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen. Ook hier geldt dat kinderen meetellen als ze jonger dan 18 jaar zijn op de dag dat de kandidaten worden geselecteerd voor de woning.

Artikel 2.8.3, eerste lid, geeft de nadere volgorde waarin woningzoekenden voor een woning voor grote gezinnen in aanmerking komen.

Uitzondering stadsvernieuwingsurgentie

In artikel 2.8.1, vijfde lid, is bepaald dat inwonende kinderen tussen de 18 en 23 jaar van een woningzoekende die beschikt over een stadsvernieuwingsurgentie voor wat betreft de passendheidscriteria als uitgewerkt in artikel 2.8.1 en 2.8.3 gelijkgesteld worden met minderjarige kinderen. Daarmee komen woningzoekenden die een stadsvernieuwingsurgentie hebben in aanmerking voor woonruimte die past bij de omvang van het huishouden indien zij nog inwonende (meerderjarige) kinderen hebben tussen de 18 en 23 jaar. Inwonende kinderen tussen de 18 en 23 jaar wordt alleen gelijkgesteld met een minderjarig kind indien deze inwonende kinderen de afgelopen vijf jaar onafgebroken hebben gewoond bij de woningzoekende die over een stadsvernieuwingsurgentie beschikt en daar ook ingeschreven stonden. Daarmee wordt voorkomen dat reeds op zichzelf wonende kinderen kortstondig terugkeren naar het ouderlijk huis teneinde te bewerkstelligen dat de ouders een grotere woning krijgen toegewezen dan die past bij de daadwerkelijke omvang van het huishouden.

Artikel 2.8.2 Algemene volgordebepaling

In het eerste lid is verduidelijkt dat bij de toewijzing van woningen via WoningNet de volgordebepalingen in artikelen 2.8.2 en 2.8.3 van toepassing zijn.

Het tweede lid geeft de algemene volgordebepaling van woningzoekenden aan. Als eerste komen voor een woonruimte in aanmerking woningzoekenden die aan alle criteria voldoen. Dat wil zeggen woningzoekenden die voldoen aan de gestelde passendheidscriteria en ook aan de bindingscriteria als die zijn gesteld bij het woningaanbod. Vervolgens komen woningzoekenden aan de beurt die aan de passendheidscriteria voor de woning voldoen, daarna woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria en tot slot alle overige woningzoekenden.

Artikel 2.8.3 bevat voor woningen waarop passendheidscriteria van toepassing zijn aanvullende regels over de volgorde waarin kandidaten voor de woning in aanmerking komen. De specifieke regels in artikel 2.8.3 zijn specifiek en hebben daarom voorrang op de algemene volgorde-regels in artikel 2.8.2 (de regels in artikel 2.8.3 zijn zogenoemde 'lex specialis').

Artikel 2.8.3 Bijzondere volgordebepaling

Als een sociale huurwoning van een corporatie te huur wordt aangeboden op het aanbodinstrument (www.woningnetregioamsterdam.nl) reageren er meestal enkele honderden ingeschreven woningzoekenden. Het is daarom nodig om een volgorde aan te brengen waarin belangstellenden een woning mogen accepteren. In artikel 2.8.3, eerste tot het achtste lid, is de volgorde bepaald voor woningen waarop passendheidscriteria van toepassing zijn, de "gelabelde woningen". Elk label kent een eigen volgordebepaling.

Op grond van het vierde lid is bij de toewijzing van jongerenwoningen een lokale voorrang voor Amsterdamse jongeren van toepassing. Kandidaten die in de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan in Amsterdam krijgen voorrang op een jongerenwoning. Deze regeling voor lokale voorrang is slecht op een deel van de vrijkomende jongerenwoningen van toepassing ingevolge het twaalfde lid.

Ten aanzien van het vijfde lid wordt opgemerkt dat een beschikking ter tegemoetkoming van verhuiskosten op grond van de Wet maatschappelijk ondersteuning vereist dat de woningzoekende een woning betreft die precies aansluit bij de voorgeschreven benodigdheden. De woningzoekende met een verhuiskostenbeschikking dient daarom zorgvuldig na te gaan of de woning voldoet aan de voorwaarden van de beschikking. De werking van de voorrang in WoningNet biedt hierin geen garantie omdat bij meerdere typen gelabelde woningen voorrang wordt verleend op basis van een verhuiskostenbeschikking.

De gemeente heeft in het zesde tot en met het achtste lid een afwijkende selectievolgorde opgenomen voor rolstoelwoningen om deze woningen eerlijk te verdelen onder diegenen die afhankelijk zijn van een rolstoel. Amsterdammers die afhankelijk zijn van een rolstoel kunnen niet of moeilijk in een normale woning wonen. Voor deze mensen zijn er speciale woningen gebouwd die aangepast zijn aan het gebruik van een rolstoel: de rolstoelwoningen. Er wachten veel rolstoelgebruikers op een rolstoelwoning, maar helaas komen deze woningen weinig beschikbaar. De selectievolgorde is als volgt:

- Personen met een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking met indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning) krijgen voorrang op rolstoelwoningen. Voor de onderlinge volgordebepaling van kandidaten met een dergelijke indicatie zijn er twee groepen die vanwege acute en dringende woonproblematiek voorgaan op de overige kandidaten voor een rolstoelwoning. Als eerste komen rolstoelgebonden woningzoekenden in aanmerking die uitbehandeld zijn maar nog in een revalidatiekliniek, verpleeg- of ziekenhuis verblijven omdat de eigen woning niet geschikt is voor rolstoelgebruik (acute woonomstandigheden).
- De groep die als tweede in aanmerking komt betreft rolstoelgebonden woningzoekenden die in een woning wonen maar deze woning is zeer ongeschikt voor rolstoelgebruik. Dit is het geval als 1) medische of verpleegkundige handelingen niet uitgevoerd kunnen worden vanwege de technische onmogelijkheden van de woning en de woning hier niet op is aan te passen of 2) als de woningzoekende de huidige woning niet meer in of uit kan en tilservice geen mogelijkheid is of 3) niet zodanig kan worden ingezet dat de woningzoekende dagelijks naar school, werk, dagbesteding of voorgeschreven medische behandelingen kan gaan (dringende woonomstandigheden). Daarna komen de overige woningzoekenden met een Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning in aanmerking.
- Aanvullend geldt dat rolstoelgebruikers die al in een rolstoelwoning wonen, maar naar een andere rolstoelwoning willen verhuizen als laatste in aanmerking komen voor een rolstoelwoning, omdat zij al in een rolstoelwoning wonen.
- In het geval van ‘drie kamer rolstoelwoningen’ krijgen huishoudens met één of twee minderjarige kinderen voorrang op andere huishoudens. Daarna komen huishoudens die enkel bestaan uit volwassenen aan de beurt. Overige woningzoekenden met een indicatie voor een rolstoelgeschikte woning komen in aanmerking na deze twee voorrangsgroepen.
- Op rolstoelwoningen met vier kamers of meer komen gezinnen met drie of meer kinderen als eerste in aanmerking, gevolgd door gezinnen met twee kinderen en gezinnen met één kind. Voorheen kregen gezinnen met drie kinderen of meer alleen voorrang op rolstoelwoningen met vijf of meer kamers, maar dit was vanwege het schaarse aanbod van dergelijke woningen niet effectief.

In het achtste lid staat het algemene volgordecriterium voor sociale huurwoningen van corporaties op basis van woonpunten. Ingevolge dit lid geldt binnen dezelfde categorie woningzoekenden voorrang op basis van het aantal woonpunten op WoningNet. Degene met de meeste woonpunten krijgt als eerste de mogelijkheid een woning te accepteren. Volgordebepaling op basis van woonpunten vindt plaats als op een woning geen labels van toepassing zijn of als de bijzondere volgordebepalingen voor gelabelde woningen in het eerste tot en met achtste lid niet doorslaggevend zijn. Dat is het geval als er meerdere geïnteresseerden zijn binnen eenzelfde voorrangsgroep.

In het tiende lid is geregeld dat woonpunten ook doorslaggevend zijn als meerdere groepen woningzoekenden met voorrang voor een woning in aanmerking komen en de bijzondere volgordebepalingen niet doorslaggevend zijn.

Het elfde lid maakt een uitzondering op het algemene volgordecriterium op basis van woonpunten voor woningzoekenden met een urgentieverklaring of een beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning. In dergelijke gevallen wordt de volgorde bepaald aan de hand van de afgifte datum van de urgentieverklaring of de beschikking. Degene die de urgentieverklaring of beschikking eerder kreeg, krijgt voorrang in het kunnen accepteren van de woning. Burgemeester en wethouders kunnen hier een uitzondering op maken als huisvesting voor een woningzoekende dringend noodzakelijk is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij cliënten die na revalidatie een instelling dienen te verlaten en niet terug kunnen naar de voormalige woning.

In het twaalfde lid is bepaald dat de jongeren voorrang van toepassing is op een bandbreedte van 30 tot 50% van de vrijkomende woningen. De overige jongerenwoningen worden zonder voorrang op basis van lokale binding verhuurd, waarbij ten hoogste 25% van het totaal aantal vrijkomende jonge-

renwoningen kunnen worden toegewezen op basis van loting. De bijzondere volgordebepaling in het vierde lid is niet van toepassing op lotingwoningen.

In het dertiende lid is bepaald dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de algemene en bijzondere volgordebepalingen bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder. Wanneer een hoofdhuurder overlijdt is het aan de verhuurder om te beslissen of de achterblijver mag blijven wonen in de woning. Mocht er een geschil ontstaan over of de achterblijver mag blijven wonen in de huurwoning of over woningruil, dan is het mogelijk dat burgemeester en wethouders een principeverklaring verstrekken waarin wordt verklaard of de achterblijver voldoet aan de gemeentelijke voorwaarden voor een huisvestingsvergunning. Burgemeester en wethouders toetsen dan in ieder geval aan de criteria van artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2. Het is vervolgens aan de civiele rechter om te oordelen of de achterblijver in de woning mag blijven wonen of dat de woningruil wordt toegelaten.

In het veertiende lid is geregeld dat in afwijking van de algemene en bijzondere volgordebepalingen een huisvestingsvergunning kan worden verleend indien een woningzoekende in aanmerking komt voor een verhuissubsidie op grond van de Subsidieregeling Stedelijke vernieuwing, verhuisregelingen en ouderenhuisvesting 2019 of in het kader van de regeling Van Hoog naar Laag. Deze regelingen stimuleren dat huishoudens passender gaan wonen en bevorderen daarmee de doorstroming.

Artikel 2.8.4 Directe bemiddeling

Artikel 2.8.4 beschrijft de situatie waarin corporaties sociale huurwoningen direct aan woningzoekenden kunnen aanbieden (directe bemiddeling). Hiermee wordt een uitzondering gemaakt op artikel 2.4.4 dat bepaalt dat sociale huurwoningen van corporaties via het aanbodinstrument (WoningNet) aangeboden worden. Het eerste lid bepaalt dat alle woningzoekenden met een urgentieverklaring, met uitzondering van de urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing, direct worden bemiddeld. Het tweede lid bepaalt dat burgemeester en wethouders nadere regels kunnen stellen over de procedure van de directe bemiddeling.

Artikel 2.8.5 Bijzondere gevallen

Corporaties hebben op grond van dit artikel de mogelijkheid om, in bijzondere gevallen, zelf woningen toe te wijzen. Dit wordt ook de ruimte voor 'maatwerk' genoemd. Op grond van het eerste lid, onderdeel a, moet de specifieke situatie vragen om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening.

Op grond van het eerste lid, onderdeel b, kan maximaal 5% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen door de corporaties op maat worden toegewezen. De berekening van dit percentage wordt gedaan op basis van de jaarlijks nieuw verhuurde zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties. Daarbij tellen zowel de direct bemiddelde woningen mee als de woningen die aangeboden zijn op het aanbodinstrument (WoningNet).

Paragraaf 9 Voorrang op grond van lokale binding

Artikel 2.9.1 Stadsdeelvoorrang op aangewezen complexen

De stadsdeelvoorrang is geregeld in de artikelen 2.9.1 en 2.9.2. Het eerste lid van artikel 2.9.1 regelt de voorrang voor bewoners uit hetzelfde stadsdeel als waar het nieuwbouw- of transformatiecomplex is gelegen. De voorrang geldt voor 25 procent van de woningen in het complex. Dit betekent dat op het andere deel van de woningen in het complex woningzoekenden met en zonder binding met het stadsdeel een gelijke kans hebben. De complexen waar de stadsdeelvoorrang geldt worden aangewezen in bijlage 1. Er worden voor de voorrang alleen complexen in de bijlage van de Huisvestingsverordening opgenomen die voor de eerste keer worden verhuurd (bij oplevering). Het kan hierbij gaan om nieuwbouwcomplexen, maar ook om transformatieprojecten of vernieuwbouw. Complexen staan een jaar op de lijst van de bijlage, na eerste verhuring geldt de lokale voorrang niet meer. Het tweede lid bepaalt welke binding met het stadsdeel nodig is om voorrang te hebben. Onder woningzoekenden met stadsdeelbinding wordt verstaan: de woningzoekende die de afgelopen zes jaar ingezetene was van het stadsdeel waar het complex is gelegen dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest. Het derde lid bepaalt dat bij de stadsdeelvoorrang wordt aangesloten bij de stedelijke gebiedsindeling van de gemeente Amsterdam.

Artikel 2.9.2 Volgordebepaling stadsdeelvoorrang

Artikel 2.9.2 bevat de volgordebepaling van woningzoekenden voor de woningen waar stadsdeelvoorrang geldt. De onderlinge verhouding tussen verschillende voorrangsregelingen wordt in het artikel verduidelijkt.

Het eerste lid regelt de volgorde voor middeldure huurwoningen en het tweede lid regelt de volgorde voor sociale huurwoningen. Voor beide geldt de volgende volgorde:

1. woningzoekenden die voldoen aan passendheidscriteria voor de woning en stadsdeelvoorrang;
2. woningzoekenden die voldoen aan de passendheidscriteria;

3. woningzoekenden die voldoen aan de stadsdeelvoorrang;
4. woningzoekenden die op grond van andere regels in de Huisvestingsverordening voorrang hebben;
5. overige woningzoekenden.

In beide gevallen prevaleren de passendheidscriteria om te verzekeren dat schaarse grote woningen naar gezinnen gaan en de goedkopere woningen bij personen met een lager inkomen terecht komen.

Het derde lid regelt de onderlinge verhouding tussen woningzoekenden die voldoen aan de eisen van stadsdeelvoorrang. In het geval van een nieuwbouwcomplex met sociale huurwoningen van woningcorporaties gaat degene met de meeste woonpunten voor op andere woningzoekenden. Voor andere woningen is in het geval er meerdere gegadigden zijn die voldoen, loting voorgeschreven.

Artikel 2.9.3 Voorrangsregeling maatschappelijke beroepsgroepen

In de artikelen 2.9.3 tot en met 2.9.6 wordt de voorrangsregeling voor maatschappelijke beroepsgroepen waar een tekort aan is in Amsterdam ondergebracht. Sinds 2020 geldt deze voorrang voor werknemers in het onderwijs en in de zorg met functies waar het tekort het meest knelt. Vanaf 2022 is de beroepsgroep politie toegevoegd aan de regeling.

In artikel 2.9.3 staan algemene pijlers van de voorrangsregeling voor beroepsgroepen. In het eerste en tweede lid zijn de woonruimten aangewezen waarop de voorrangsregeling van toepassing is. In het derde lid staat dat woningen worden toegewezen op basis van wachttijd en passendheid voor het type woning en dat via directe bemiddeling een woningaanbod wordt gedaan. Het vierde lid omschrijft de beroepsgroepen die in aanmerking komen. In de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening is voor bepaalde sectoren nader bepaald welke specifieke functies in aanmerking komen. De reden hiervoor is dat de regeling vanwege het beperkte woningaanbod moet worden toegespitst op functies waaraan het tekort het meest nijpend is. Dit wordt in samenspraak met de sector geïnventariseerd. In het vijfde tot en met het zevende lid staan de algemene voorwaarden die aan de werknemers worden gesteld om in aanmerking te komen voor de voorrangsregeling.

Artikel 2.9.4 Inschrijflijst voor de voorrangsregeling beroepsgroepen en latere beoordeling voor bemiddelingslijst

Artikel 2.9.4 bevat de procedure van de beroepsgroepenvoorrang. De procedure van aanmelding tot toewijzing is in grote lijnen als volgt: 1) inschrijving en plaatsing op de inschrijflijst, 2) beoordeling van de aanvraag, 3) aanvrager krijgt plek toegewezen op de bemiddelingslijst die werkt op volgorde van aanmelding en een toewijzingsquotum per beroepsgroep, 4) de bemiddeling aan een woning. Er is dus een inschrijflijst voor alle aanmeldingen en een bemiddelingslijst met enkel degenen die na beoordeling in aanmerking komen voor woonruimte. De bemiddelingslijst is een lijst met kandidaten die definitief beoordeeld zijn en waarvan de gegevens gecontroleerd zijn. Zij hebben een zogeheten bemiddelingsstatus en aan hen kan via directe bemiddeling een woningaanbod worden gedaan. Van deze bemiddelingslijst krijgen personen een woningaanbod op basis van volgorde van aanmelding (wachttijd) en het toewijzingsquotum dat geldt per beroepsgroep. Op grond van het tiende lid kunnen burgemeester en wethouders bepalen hoeveel kandidaten beoordeeld worden voor de bemiddelingslijst met het oog op doelmatigheid van de regeling. Zodra kandidaten verdwijnen van de bemiddelingslijst vallen er plaatsen vrij en kunnen nieuwe kandidaten worden beoordeeld vanuit de inschrijflijst. De eerstvolgende op de inschrijflijst wordt op dat moment beoordeeld en bij goedkeuring op de bemiddelingslijst geplaatst. De inschrijflijst wordt ook samengesteld op volgorde van aanmelding.

Het zesde lid regelt dat een toewijzingsquotum geldt per beroepsgroep. Het quotum wordt gebaseerd op de omvang van de sectoren. In de nadere regels wordt door burgemeester en wethouders jaarlijks aangegeven welk quotum er dat jaar geldt. Daarnaast regelt het zevende lid dat binnen het toewijzingsquotum voor de beroepsgroepen op grond van wachttijd en passendheid woonruimten worden aangeboden aan de kandidaten met een bemiddelingsstatus. Voor onderwijs worden de woonruimten aangeboden op basis van passendheid en een drievoudige cascadering (achtste lid), namelijk door deze woonruimten eerst aan te bieden aan leerkrachten in het primair onderwijs op een school met een schoolweging van ten minste 35 en leerkrachten in het speciaal onderwijs. Vervolgens aan leerkrachten in het primair onderwijs op overige scholen en tot slot aan docenten in het voortgezet onderwijs. Wanneer geen passende onderwijskandidaten beschikbaar zijn wordt de woonruimte aangeboden aan een passende kandidaat van een andere sector (negende lid).

Artikel 2.9.5 Weigerings- en intrekingsgronden inschrijving en bemiddelingsstatus voorrangsregeling beroepsgroepen

In artikel 2.9.5 is bepaald wanneer burgemeester en wethouders een inschrijving kunnen weigeren en intrekken, wanneer zij een kandidaat kunnen weigeren voor de bemiddelingslijst of een bemiddelingsstatus kunnen intrekken. Op grond van het derde lid trekken burgemeester en wethouders een bemiddelingsstatus in indien een kandidaat niet op komt dagen bij een bezichting na aanvaarding van een uitnodiging zonder afmelding vóór het tijdstip van de bezichting, bij een derde weigering van een

aangeboden woning, en als de kandidaat niet langer voldoet aan de voorwaarden voor de regeling. Voor de uitvoering is het noodzakelijk het aantal keer dat een woningzoekende een aangeboden woning kan weigeren te begrenzen. De gemeente bemiddelt kandidaten vanaf de bemiddelingslijst naar een woonruimte. Hierbij wordt gekeken of de woonruimte passend is qua leeftijd, huurprijs en woninggrootte. Burgemeester en wethouders kunnen hier op grond van het vierde lid nadere regels over vaststellen.

Artikel 2.9.6 Geldigheidsduur bemiddelingsstatus voorrangregeling beroepsgroepen

Op grond van artikel 2.9.6 is de standaard geldigheidsduur van de bemiddelingsstatus één jaar (eerste lid) met een verlengingsoptie van één jaar op verzoek van de kandidaat (tweede en derde lid). Woningzoekenden blijven anders op de bemiddelingslijst staan, ook al hebben ze mogelijk reeds passende woonruimte gevonden. Het gevolg is dat daardoor kandidaten benaderd worden die niet meer geïnteresseerd zijn wat voor een te zware uitvoeringslast zorgt voor gemeente en verhuurders.

Artikel 2.9.7 Inachtneming limieten regionale en lokale binding op grond van de Huisvestingswet

In artikel 2.9.7 is vastgelegd dat de gemeente zich aan de limieten houdt die voor voorrang op grond van regionale of lokale binding gelden op grond van de Huisvestingswet en het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Paragraaf 10 Urgentie

Artikel 2.10.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

In dit artikel is neergelegd dat burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgentieverklaring moet worden aangevraagd ingevolge artikel 2.10.2, beslissen op de aanvraag. Dit is de woonplaats van de aanvrager of de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen.

Artikel 2.10.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

In artikel 2.10.2, eerste lid, staat waar een urgentieverklaring wordt aangevraagd:

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

Het tweede lid bepaalt dat in beginsel binnen acht weken op een aanvraag voor een urgentieverklaring wordt besloten. Als de beslissing niet binnen deze termijn kan worden gegeven kan een bestuursorgaan dit aan de aanvrager meedelen en daarbij de kortst mogelijke termijn noemen waarbinnen de beslissing wel tegemoet kan worden gezien. Het tweede lid bepaalt dat de beslistermijn in dat geval met ten hoogste vier weken wordt verlengd.

Het derde lid somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden. Dit zijn:

- a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in WoningNet;
- 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 de aanvrager. Hiermee worden ook gegevens bedoeld omtrent eventuele schulden, regelingen ter aflossing en beheersing van schulden en gegevens omtrent inkomensbeheer en of financiële bewindvoering.

Het vierde lid regelt dat aanvragers van urgentie op grond van de wettelijke verplichte urgentiecategorieën in artikel 2.10.6 (slachtoffers huiselijk geweld en urgentie wegens mantelzorg) uitgezonderd zijn van de voorwaarde ingeschreven te zijn in WoningNet.

In aanvulling op het derde lid is in het vijfde lid geregeld dat burgemeester en wethouders nadere gegevens en bescheiden kunnen eisen om de urgentieaanvraag goed te kunnen beoordelen en dat burgemeester en wethouders een aanvraagformulier kunnen vaststellen.

Artikel 2.10.3 Inhoud van de urgentieverklaring

Artikel 2.10.3, eerste en tweede lid, beschrijft dat de urgentieverklaring een zoekprofiel bevat welke de kenmerken beschrijft van de woonruimten waarop het huishouden voorrang krijgt. Daarbij worden de passendheidscriteria gevolgd of wordt anderszins een profiel opgesteld welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders volstaat in het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit geldt voor alle urgentieverklaringen met uitzondering van urgenties in verband met stadsvernieuwing of calamiteiten.

Het derde lid regelt de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om nadere regels te maken over hoe in het zoekprofiel rekening wordt gehouden met het aantal personen en medische problematiek. De personen waarmee rekening wordt gehouden zijn (naast de aanvrager) een eventuele partner en minderjarige kinderen. Met medische problematiek wordt rekening gehouden als dat noodzakelijk is volgens een advies van de GGD-arts.

Het vierde lid beschrijft verder dat een urgentieverklaring gegevens van de aanvrager bevat, een dossiernummer en een geldigheidstermijn.

Artikel 2.10.4 Het zoekgebied

Het zoekprofiel van de urgentieverklaring bevat een zoekgebied. Het eerste lid bepaalt dat het zoekgebied de gemeente of een deel daarvan kan zijn. Bij directe bemiddeling wordt dit artikel toegepast door de mogelijkheid te geven een stadsdeel uit te sluiten.

De houder van een urgentieverklaring kan een verzoek doen om in het zoekgebied een andere gemeente in de regio op te nemen. Dit wordt in het tweede lid aangeduid als "de ontvangende gemeente". Burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen een dergelijk verzoek. Het vierde lid bepaalt dat in beginsel binnen acht weken op een verzoek tot wijziging van het zoekgebied wordt besloten. Als de beslissing niet binnen deze termijn kan worden gegeven kan een bestuursorgaan dit aan de aanvrager meedelen en daarbij een zo kort mogelijke termijn noemen waarbinnen de beslissing wel tegemoet kan worden gezien.

Artikel 2.10.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

In het eerste lid zijn algemene weigeringsgronden opgenomen. Als de situaties in het eerste lid zich voordoen moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Deze weigeringsgronden zijn verplicht voor burgemeester en wethouders.

Het tweede lid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere regels te stellen bij de weigeringsgronden. Nadere regel 1 Urgenties bevat daarop aanvullende criteria en uitleg bij de verschillende weigeringsgronden.

Het derde lid bevat een weigeringsgrond met een facultatief karakter. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten een aanvraag voor een regionale urgentie op grond van artikel 2.10.8 weigeren indien de aanvrager de vier jaar direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag niet in een zelfstandige woonruimte heeft gewoond. Het doel van deze weigeringsgrond is te voorkomen dat niet geschikte ruimten worden betrokken en daardoor de problematiek verergert.

Het vierde lid bevat de koppeling met de urgentiecategorieën opgenomen in de artikelen 2.10.7 tot en met 2.10.8: als de kenmerken en situatie van de aanvrager niet onder één van die urgentiecategorieën vallen, wordt de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd. Voor elke urgentiecategorie bevat Nadere Regel 1 Urgenties nadere criteria.

Op grond van het vijfde lid is de weigeringsgrond in het eerste lid, onderdeel i, zijnde het 'bindingscriterium', niet van toepassing op statushouders of aanvragers die voldoen aan de voorwaarden voor een urgentie op grond van artikel 2.10.6 (wettelijke urgentiecategorieën).

Artikel 2.10.6 Wettelijke urgentiecategorieën

Artikel 2.10.6 bevat de zogenoemde wettelijke urgentiecategorieën. Dit zijn de situaties waarin artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 voorschrijft dat als een gemeenteraad besluit tot instelling van urgentieregelingen, daarbij in ieder geval urgentie moet gelden voor woningzoekenden die:

- a. 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 (eerste lid, onderdeel a);
- b. als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend woonruimte behoeven (eerste lid, onderdeel b).

Artikel 2.10.7 Urgentie uitstroom en omslag

Deze urgentiecategorie is bedoeld voor personen die een woning nodig hebben omdat zij uitstromen uit een instelling voor Maatschappelijke Opvang (MO), Beschermd Wonen (BW) of een zorginstelling in Amsterdam, waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroom op basis van urgentie. Hiervan zijn organisaties die zorg leveren die betaald wordt uit andere budgetten, zoals Persoonsgebonden Budgetten (PGB's), uitgesloten. Deze urgentiecategorie is ook van toepassing op omslagkandidaten, dat zijn personen die geschikt zijn benodigde zorg op een woning te krijgen. Blijkens het eerste lid is deze urgentie alleen toegankelijk op basis van een beschikking voor een maatwerkvoorziening. Een maatwerkvoorziening dient volgens het bepaalde in de Verordening maatschappelijke ondersteuning Amsterdam 2015 te worden aangevraagd en wordt getroffen voor niet-zelfredzame personen. Naast maatwerkvoorzieningen bestaan algemene voorzieningen zoals noodopvang voor daklozen. Daar is deze urgentiecategorie niet op van toepassing.

Een urgentieverklaring voor uitstroom of omslag kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor opvang of beschermd wonen op grond van een beschikking voor een maatwerkvoorziening of aansluitend op verblijf in een zorginstelling waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroomurgentie, indien:

1. de aanvrager, blijkens de inschrijving in de Basisregistratie Personen, tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was in de zorgregio;

2. geen van de in artikel 2.10.5, eerste lid, aanhef en onder a, g, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
3. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.

In het eerste lid zijn drie voorwaarden opgenomen voor een uitstroom of omslagurgentie.

Onderdeel a bevat het bindingsvereiste voor deze categorie woningzoekenden. Dit bindingsvereiste komt in plaats van artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel i omdat het een specifiekere op de situatie toegesneden bepaling is, een 'lex specialis'. De aanvrager moet voorafgaand aan de toelating tot de instelling in één van de zes zorgregiogemeenten (Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel) hebben gewoond en daar in de Basisregistratie Personen (BRP) zijn ingeschreven.

Onderdeel b bepaalt dat bij uitstroom uit de MO of BW alleen de volgende algemene weigeringsgronden in artikel 2.10.5, eerste lid, van toepassing zijn:

- onderdeel a: minderjarige leeftijd, ontbreken van geldige verblijfstatus;
- onderdeel g: minder dan twee jaar geleden een urgentieverklaring had die is vervallen of ingetrokken;
- onderdeel h: niet in staat om in kosten te voorzien; en,
- onderdeel j: inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen.

Op grond van onderdeel c is vereist dat de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is. Deze voorwaarde is nader uitgewerkt in Nadere Regel 1 Urgenties.

In het tweede lid is bepaald dat het aanvragen van urgentie en toekennen ervan gedaan wordt in de gemeente waar de cliënt opgevangen wordt. Dit is, met andere woorden, de locatie van de instelling waar de cliënt verblijft. Dat wijkt af van artikelen 2.10.1 en 2.10.2, welke ervan uit gaan dat urgentie aangevraagd wordt vanuit een woonadres en burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente het besluit nemen.

Het derde lid schrijft voor dat het zoekgebied van de urgentie de gemeente betreft waar een aanvrager voorafgaand aan het verblijf in de instelling heeft gewoond blijkens diens inschrijving in de Basisregistratie Personen.

Het vierde lid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere regels te stellen ten aanzien van het bindingsvereiste in het eerste lid, onderdeel a, en het zoekgebied in het derde lid. Op grond hiervan bevat Nadere Regel 1 Urgenties criteria om (regio)binding op alternatieve wijze vast te stellen. In Nadere Regel 1 heeft ook de invoering van het 'Housing First' beleid op het gebied van zorg een plek gekregen. Hiermee wordt gestreefd naar meer maatschappelijke opvang van cliënten buiten de instellingen (extramuralisatie). Dat leidt ook tot een andere procedure omtrent het afgeven van de urgentieverklaringen aan deze groep woningzoekenden. Deze constructie heet de 'Omslagroute'. De urgentie wordt in eerste instantie onder opschortende voorwaarden verleend. De zorginstelling draagt de cliënten voor die geschikt worden geacht om zelfstandig in een woning hulpverlening te krijgen. De zorginstelling huurt aanvankelijk de woning zelf en verleent daar de zorg aan de cliënt.

Voor toekenning van de urgentie onder opschortende voorwaarden is vereist dat een Integraal Traject Plan (ITP) of persoonlijk begeleidingsplan is opgesteld en dat dit plan is ondertekend door de cliënt en de zorginstelling. Dat plan bevat gepersonaliseerde doelen om het zorgtraject goed te laten verlopen en om te zorgen dat de cliënt cumulatief gaat voldoen aan de algemene criteria voor de urgentie uitstroom. Zodra de cliënt voldoet aan de doelen en psychisch, sociaal en financieel in staat is om zelfstandig te wonen, wordt deze voorgedragen voor de 'omklap' van het huurcontract naar een huurcontract op eigen naam, waarbij tegelijkertijd de urgentieverklaring definitief wordt verleend. In Nadere Regel 1 Urgenties zijn de voorwaarden rondom de Omslagroute verder uitgewerkt. In het vijfde lid is neergelegd dat houders van een uitstroom of omslagurgentie direct bemiddeld worden naar een woning. Zij hoeven derhalve niet op WoningNet te zoeken naar een woning.

Artikel 2.10.8 Overige urgentiecategorieën

In aanvulling op de artikelen 2.10.6 en 2.10.7 regelt artikel 2.10.8 de overige urgentiecategorieën. Het eerste lid stelt de volgende urgentiecategorieën vast:

- a. Woningzoekenden in acute noodsituaties, welke in Nadere Regel 1 Urgenties is beschreven als situaties veroorzaakt door brand, explosie of andere calamiteiten in of met bestaande woningen en waarbij een bevoegd toezichthouder een herstelperiode van minimaal vier maanden voorziet;
- b. Woningzoekenden die vanwege medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.10.7 ingestelde urgentiecategorie. In Nadere Regel 1 Urgenties zijn ook voor deze urgentiecategorie aanvullende criteria beschreven;
- c. Woningzoekenden wiens huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders wegens stadsvernieuwing (SV) voor sloop, ingrijpende renovatie of herstructurering aangewezen complex;
- d. Statushouders in wier huisvesting overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling dient te worden voorzien;
- e. Woningzoekenden die op basis onderdeel d van dit artikel (statushouders) of artikel 2.10.7 (uitstroom of omslagurgentie) zijn gehuisvest met een tijdelijke huurovereenkomst, en die bij beëin-

- diging van deze huurovereenkomst niet op eigen kracht een andere woonruimte kan vinden. Deze categorie wordt ook wel de ruggesteunregeling genoemd;
- f. Personen die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, vallen binnen de aanpak voor multiprobleemgezinnen, het beleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast, het Uitstapprogramma Prostitutie, het beleid voor slachtoffers van mensenhandel of het beleid voor personen die gehuisvest moeten worden na herstel in een revalidatiecentrum;
 - g. Statushouders die eerder zijn gehuisvest, maar de woonruimte is door gezinshereniging met gezinsleden uit het land van herkomst niet meer passend;
 - h. Personen zonder vaste woon- of verblijfplek, die afgewezen zijn voor de MO/BW en worden voorgedragen door HVO Querido of de Regenboog Groep (economisch daklozen).

In het tweede en derde lid worden uitzonderingen gemaakt op weigeringsgronden voor bepaalde urgentiecategorieën. In het vierde lid is bepaald dat in geval van een urgentieaanvraag op grond van artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel h, het college kan beslissen de urgentieaanvraag te weigeren op grond van de weigeringsgronden c en e uit het eerste lid van artikel 2.10.5. Dit geeft de mogelijkheid om maatwerk te verlenen bij specifieke gevallen. De overige weigeringsgronden uit artikel 2.10.5 zijn onverkort van toepassing op een urgentieaanvraag voor personen zonder vaste woon- of verblijfplek, die afgewezen zijn voor de MO/BW en worden voorgedragen door HVO Querido of de Regenboog Groep.

Artikel 2.10.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

Artikel 2.10.9 gaat over de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. In principe geldt voor alle urgentieverklaringen dat deze een half jaar geldig zijn gerekend vanaf de datum van de verstrekking. De urgentieverklaringen vervallen op grond van het derde lid dan van rechtswege. Het vierde lid benoemt hierop twee uitzonderingen: urgentieverklaringen op grond van stadsvernieuwing en uitstroom uit de maatschappelijke opvang ('Omslag').

Het eerste lid bepaalt ook dat een urgentieverklaring in aanvulling op het verlopen van geldigheidsduur ook vervalt zodra een woningzoekende niet meer behoort tot de urgentie categorie waarin hij was ingedeeld. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een persoon passende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem is geëindigd. In het tweede lid is geregeld dat burgemeester en wethouders kunnen besluiten de geldigheidsduur van een urgentieverklaring te verlengen en onder welke voorwaarden.

Artikel 2.10.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

Onder bepaalde omstandigheden kunnen urgentieverklaringen worden gewijzigd of ingetrokken. Het eerste lid van artikel 2.10.10 bevat de intrekkinggronden en het tweede lid de wijzigingsgronden. De intrekkinggronden zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekkinggrond voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden. De wijzigingsgronden zijn facultatief geformuleerd: doet zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen.

Op grond van het eerste lid wordt een urgentieverklaring ingetrokken indien bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt, de aanvrager niet meer behoort tot een urgentie categorie, zich een weigeringsgrond uit artikel 2.10.5 voordoet of als de urgentiehouder een passende woonruimte binnen het zoekprofiel heeft geweigerd. Onder weigeren van een passende woonruimte wordt ook verstaan het niet reageren op passend woningaanbod op WoningNet. Verder kan de urgentieverklaring ook worden ingetrokken als de urgentiehouder daar om vraagt.

In het tweede lid is bepaald dat een urgentieverklaring kan worden gewijzigd als onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt, als bij volledigheid anders zou zijn besloten of als de urgentiehouder tot een andere urgentie categorie is gaan behoren.

Het derde lid stelt dat aan de geldigheid van een urgentieverklaring voorwaarden kunnen worden verbonden. Dergelijke voorwaarden kunnen worden gesteld op het gebied van inkomen en schulden, maatschappelijke zorg en begeleiding en dagbesteding. Het nalaten van uitvoering van die voorwaarden of weigeren van medewerking kan leiden tot intrekking van de urgentie.

Artikel 2.10.11 Hardheidsclausule

De in artikel 2.10.11 opgenomen hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om in bijzondere gevallen een urgentieverklaring te verlenen ondanks dat toepassing van de verordening zou leiden tot weigering. Het eerste lid bevat de voorwaarden om in afwijking van de verordening een urgentieverklaring te verlenen. In de eerste plaats moet er sprake zijn van een schrijnende situatie en in de tweede plaats moet er sprake zijn van bijzondere omstandigheden die bij het vaststellen van de verordening niet zijn voorzien en gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.

Het tweede lid bevat een registratie- en verantwoordingsverplichting voor burgemeester en wethouders ten aanzien van toepassing van de hardheidsclausule. Het doel hiervan is onder meer na te gaan of in bepaalde gevallen relatief vaak de hardheidsclausule wordt toegepast en of naar aanleiding daarvan de verordening aangepast dient te worden.

Afdeling II Verdeling van standplaatsen woonwagens

Paragraaf 11 Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 2.11.1 Werkingsgebied

Middels artikel 2.11.1 heeft de gemeente Amsterdam alle standplaatsen voor het plaatsen van woonwagens aangewezen als woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning in de zin van artikel 7 van de Huisvestingswet verplicht is.

Artikel 2.11.2 Reikwijdte vergunningplicht

In artikel 2.11.2 is het gevolg van het aanwijzen van standplaatsen als woonruimte in de zin van artikel 7 van de Huisvestingswet volledigheidshalve opgenomen. Als gevolg van deze aanwijzing is een huisvestingsvergunning verplicht voor het in gebruik nemen (dit richt zich tot de bewoner) of geven (dit richt zich tot de verhuurder) van een standplaats voor een woonwagen in Amsterdam.

Artikel 2.11.3 Inschrijving register standplaatszoekenden

De gemeente Amsterdam houdt een register bij van personen die een standplaats voor een woonwagen zoeken. Artikel 2.11.3 bevat regels over dit register zoals de gegevens die een aanvrager dient te verstrekken om in het register opgenomen te kunnen worden en wanneer een inschrijving in het register wordt doorgehaald.

Artikel 2.11.4 Criteria voor vergunningverlening

Artikel 2.11.4 beschrijft criteria voor de huisvestingsvergunning voor een standplaats voor een woonwagen. Ten eerste wordt een huisvestingsvergunning alleen verleend indien een woningzoekende hier ingevolge de volgordebepaling als opgenomen in de nadere regels als eerste voor in aanmerking komt. Daarnaast zijn een aantal algemene criteria van de huisvestingsvergunning in hoofdstuk 2 van de verordening van overeenkomstige toepassing. Om in aanmerking te komen dient er sprake te zijn van een meerderjarige huurder en dienen alle personen behorend tot het huishouden de Nederlandse nationaliteit te bezitten of anderszins rechtmatig in Nederland te verblijven (artikel 2.2.1). Daarnaast zijn artikelen inzake in te dienen bescheiden (artikel 2.2.3), de beslistermijn (artikel 2.2.4) en gegevens die op de vergunning worden vermeld (artikel 2.2.5) van overeenkomstige toepassing. In artikel 2.2.5 is onder andere bepaald dat een huisvestingsvergunning binnen vier weken na verlening gebruikt moet worden. Tot slot bepaalt het derde lid dat ten hoogste één huisvestingsvergunning per huishouden wordt verstrekt.

Artikel 2.11.5 Intrekken vergunning

Een huisvestingsvergunning voor een standplaats voor een woonwagen kan op grond van dit artikel worden ingetrokken indien een vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven geen gebruik meer te willen maken van de vergunning, de vergunning niet binnen vier weken na verlening in gebruik heeft genomen of indien de vergunning op basis van onjuiste of onvolledige verstrekte gegevens is verleend en de vergunninghouder dit wist of redelijkerwijs kon vermoeden.

Artikel 2.11.6 Nadere regels volgordebepaling en toewijzing

In dit artikel is geregeld dat burgemeester en wethouders nadere regels kunnen vaststellen omtrent de wijze van verdeling en de volgordebepaling bij de toewijzing van standplaatsen voor woonwagens.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen van de woonruimtevoorraad

Afdeling I Voorraadvergunningen

De Huisvestingsverordening bepaalt nader dat voor de volgende vier categorieën wijzigingen in de woonruimtevoorraad een vergunning vereist is op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet:

- Onttrekken: woonruimte voor een ander doel dan bewoning gebruiken. Een (gedeelte van een) woning wordt bijvoorbeeld gesloopt, gebruikt als bedrijfsruimte of verhuurd aan toeristen.
- Samenvoegen: meerdere woonruimten worden samengevoegd.
- Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld voor kamerverhuur.
- Woningvorming: een woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten.

Deze vergunningen kunnen gezamenlijk worden aangemerkt als de voorraadvergunningen. Een gemeente kan hier in een Huisvestingsverordening regels over opnemen. Onttrekking is aan de orde wanneer een woning voor een andere functie dan wonen wordt gebruikt. Bijvoorbeeld bij bedrijfsmatige activiteiten zoals verkoop in de woning of hennepcultuur. Een omzettingvergunning is nodig wanneer iemand een woning kamergewijs wil verhuren en kan gezien worden als kamerverhuurvergunning. Hieronder worden de afzonderlijke artikelen die betrekking hebben op de verschillende vergunningen nader toegelicht.

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel geeft aan welke woonruimte in het werkingsgebied valt van het derde hoofdstuk Wijziging van de woonruimtevoorraad. Op deze aangewezen voorraad kan de gemeente sturen. Er is bewust gekozen om geen prijsgrenzen op te nemen in de Huisvestingswet 2014 omdat woningmarkten verschillen per gemeente. Daarbij is het mogelijk om de prijsgrens voor de sturing op woonruimtevoorraad hoger te stellen dan de prijsgrens voor de woonruimteverdeling. Daarvan is in deze verordening gebruik gemaakt. Sturing door middel van voorraadbeleid is om meerdere redenen gewenst. Een uitgebreide onderbouwing van de noodzaak tot sturing in de woonruimtevoorraad is te vinden in het rapport “Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam, 2023”. Conclusie uit het onderzoek is wederom dat de gehele woonruimtevoorraad, zowel koop- als huurwoningen, in de stadsregio Amsterdam schaars is en dat geheel Amsterdam als een schaarstegebied kan worden aangemerkt. De schaarste aan woonruimten blijkt zowel uit de wachttijden voor gereguleerde huurwoningen als uit de moeilijke (financiële) bereikbaarheid van woningen in de geliberaliseerde huursector en koopwoningen. Daarom zijn alle woonruimten, inclusief woonboten, aangewezen onder het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening.

In het tweede lid is bepaald voor welke handelingen waarbij de woonruimtevoorraad wijzigt een vergunningsplicht geldt. Het gaat daarbij om het onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen van woonruimten.

Voor sommige handelingen is geen voorraadvergunning vereist. Deze vormen zijn genoemd in de artikelen 3.1.2 tot en met 3.1.6 en worden hieronder toegelicht. In alle andere gevallen is wel een vergunning nodig. De verschillende typen vergunningen zullen los worden toegelicht bij de betreffende artikelen. .

Kennelijke afbreuk (derde lid)

De wetgever en de gemeente hebben ervoor gekozen om niet in alle gevallen waarbij sprake is van (gedeeltelijk) onttrekken, samenvoegen en omzetten van woningen een vergunning te vragen. Misbruik maken van deze vrijstellingen is uiteraard niet toegestaan. Daarom is hier aangegeven dat in de gevallen waarbij bewust handelingen worden verricht teneinde de vergunningsplicht te ontduiken, kan worden opgetreden.

Artikel 3.1.2 Vrijstelling op de vergunningplicht voor onttrekking

In dit artikel worden situaties genoemd waarvoor geen onttrekkingsvergunning nodig is. *Tweede woonruimte (eerste lid)*

Voor het gebruik van woonruimte als tweede woning – een pied-à-terre – is onder voorwaarden geen vergunning vereist. Huurwoningen onder de liberalisatiegrens kunnen niet vergunningsvrij als tweede woningen worden gebruikt. Dit is vanwege de schaarste van deze woningen. Verder dient de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam te hebben en mag hij of zij maar één woning gebruiken als tweede woning. De achterliggende gedachte hiervan is dat sprake moet zijn van een zekere noodzaak om een tweede woning in Amsterdam aan te houden. Bijvoorbeeld in verband met werk. Een tweede woning mag daarnaast uitsluitend in gebruik zijn als een tweede verblijf en ook uitsluitend gedurende die periode zonder vergunning aan de woningvoorraad worden onttrokken. Wordt niet meer aan de voorwaarden voldaan, bijvoorbeeld door de woning voor korte of langere perioden te verhuren aan derden dan vervalt de vrijstelling en is sprake van ander gebruik dan bewoning, waarvoor een vergunning is vereist. Een voorbeeld hiervan is het al dan niet incidenteel verhuren van een tweede woning aan toeristen. In de definitie van tweede woning ligt evenwel besloten dat personen behorend tot het huishouden van de eigenaar of huurder van de tweede woning gebruik mogen maken. Dat sprake is van een huishouden dient in dit geval aangetoond te worden door een inschrijving in de BRP op eenzelfde adres.

Antikraak en internationale studenten (tweede en derde lid)

Het tweede lid betreft de uitzondering voor het in gebruik geven van een woonruimte ‘om niet’ (antikraak) en het derde lid betreft de uitzondering voor het in gebruik geven van woonruimten aan internationale studenten voor korter dan zes maanden wanneer deze door een hoger onderwijsinstelling is gereserveerd als landingsplek. Juridisch gezien is alleen sprake van wonen wanneer de hoofdfunctie wonen is en bewoners voornemens zijn minimaal zes maanden in de woning te wonen. Bij antikraak-situaties en de huisvesting van internationale studenten door hoger onderwijsinstellingen kan sprake zijn van onttrekking omdat er korter wordt gewoond. Voor deze twee vormen van onttrekking zijn daarom vrijstellingen op de onttrekkingsvergunningplicht opgenomen in artikel 3.1.2. In het geval van antikraak moet het gaan om in gebruik geven om niet als bedoeld in artikel 1777 van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek en de landingsplekken voor internationale studenten moeten door instellingen voor hoger onderwijs worden verhuurd als landingsplek en voor kort verblijf.

Artikel 3.1.3 Vrijstelling op de vergunningplicht voor samenvoegen

Na het intrekken van een omzettingsvergunning dient een woning weer zelfstandig in gebruik te worden genomen. Men kon menen dat de onzelfstandige woonruimten weer samengevoegd moesten worden tot een zelfstandige woonruimte met een samenvoegingsvergunning. Dit is echter niet nodig. Dit is daarom ter verduidelijking opgenomen als vrijstelling op de samenvoegingsvergunning. Men kan zonder samenvoegingsvergunning de woning weer zelfstandig in gebruik nemen.

Artikel 3.1.4 Vrijstelling op de vergunningplicht voor omzetting

Omzetting tot twee bewoners (eerste lid)

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, is er sprake van omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Hiervoor is een omzettingsvergunning nodig. Voor bewoning voor drie of meer personen (niet zijnde een huishouden) geldt in Amsterdam een verplichte omzettingsvergunning (zie artikel 3.3.11 e.v.). Voor omzetting vanwege bewoning door twee personen die geen huishouden vormen geldt geen vergunningplicht. De gemeente Amsterdam wil twee vrienden die samenwonen namelijk niet anders behandelen dan een stel. Temeer ook omdat hierbij geen leefbaarheidseffecten optreden.

Inwoning (tweede en derde lid)

Amsterdam beschouwt inwoning als een woonvorm waarbij een permanente bewoner van een woning een ander huishouden de helpende hand biedt door woonruimte aan te bieden in zijn of haar woning. Bij inwoning is sprake van een duidelijk onderscheid tussen de hoofdbewoner en de inwoner. Er is bijvoorbeeld sprake van inwoning als een gezin een familielid in huis neemt om te verzorgen of onderdak aan te bieden (opa/oma; neef/nicht). Ook is sprake van inwoning als een huishouden (tijdelijk) een vriend(in) in huis neemt die door bijvoorbeeld een scheiding dakloos is geworden. Tegenwoordig zien we vaker situaties waarbij het eerste (hoofd-)huishouden een onbekend huishouden in huis neemt, om bij te dragen aan de huisvestingskosten. Er hoeft echter niet altijd sprake te zijn van een huurrelatie. Zeker op de krappe Amsterdamse woningmarkt is het belangrijk dat de mogelijkheid voor inwoning bestaat, zonder al te hoge drempels. Doordat het inwonende huishouden in huis woont bij het hoofdhuishouden is er minder sprake van negatieve effecten voor de leefbaarheid.

Gezien het (maatschappelijk) belang van inwoning en het feit dat een permanente bewoner een deel van zijn woning beschikbaar stelt, in tegenstelling tot een eigenaar die een gehele woning verhuurt aan meerdere personen, geldt voor inwoning geen vergunningplicht. Dit verlaagt de drempel voor bewoners om met inwoning iemand aan woonruimte te helpen. Wel wordt een aantal voorwaarden gesteld, die onder andere moeten voorkomen dat inwoning wordt gebruikt om de regels voor woningdelen te omzeilen.

Om te borgen dat niet van begin af aan de intentie bestaat een woning te delen, is vereist dat een huishouden al minimaal twee jaar in dezelfde samenstelling op een woning ingeschreven staat en daar feitelijk woont voordat vergunningsvrij een ander huishouden kan inwonen. Wanneer er sprake is van inwoning ten behoeve van mantelzorg in de zin van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of inwoning van eerste- en tweedegraads familieleden is deze voorwaarde niet van toepassing (derde lid). Bijvoorbeeld wanneer een nieuwe, grotere woning wordt betrokken juist om ruimte te bieden aan een opa of oma. In dit soort gevallen is het niet wenselijk eisen te stellen aan de inschrijvingsperiode. Daarnaast mag er maximaal één ander huishouden inwonen om een te grote druk op de leefbaarheid van de woonomgeving te voorkomen. Indien iemand meerdere huishoudens wil laten inwonen, dient een omzettingsvergunning aangevraagd te worden. Hier zijn voorwaarden aan verbonden die in een dergelijk geval de leefbaarheid borgen.

Artikel 3.1.5 Vrijstelling op de vergunningplicht voor woningvorming

Er is een vrijstelling voor woningvormen van onzelfstandige woonruimte (kamers) gegeven in artikel 3.1.5. Woningvormen werd in Amsterdam geïnterpreteerd als het verbouwen van een zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen. De Raad van State heeft in een uitspraak echter geoordeeld dat wanneer in een woning met een (kleine) verbouwing een extra kamer wordt gerealiseerd voor kamerverhuur ook sprake is van woningvormen. In Amsterdam is er alleen een vergunning te krijgen voor het vormen naar zelfstandige woningen. Daarmee was het creëren van extra kamers middels een (kleine) verbouwing voor kamerverhuur in een woning de facto verboden, omdat er geen vergunning voor vormen kan worden vergeven. Omdat kamerverhuur al middels de omzettingsvergunning wordt gereguleerd is het doelmatiger een vrijstelling in het leven te roepen voor de vergunningplicht voor woningvormen in het geval van het vormen van kamers. Op deze manier blijven de regelgevende kaders voor kamerverhuur en woningvormen naar nieuwe zelfstandige woningen duidelijker gescheiden en wordt voorkomen dat voor één handeling twee vergunningen binnen de Huisvestingsverordening nodig zijn. De wijziging beoogt het beleid weer zo te maken zoals dat gold tot aan de uitspraak van de Raad van State, maar dan op een juridisch juiste manier. Wel is deze vrijstelling zo opgenomen dat deze alleen geldt wanneer er een omzettingsvergunning is verleend voor het juiste aantal kamers. Dit is om te

voorkomen dat de vrijstelling werking krijgt voor verhuurders die zich niet aan de voorwaarden en voorschriften van de omzettingsvergunning houden. Als extra stok achter de deur is daarom bepaald dat deze vrijstelling louter geldt wanneer men een omzettingsvergunning heeft voor het juiste aantal kamers, zijnde met inbegrip van de nieuw gevormde extra kamer.

Artikel 3.1.6 Ontheffing op de voorraadvergunningplichten

Ontheffing vergunningplicht bij bijzondere omstandigheden (eerste lid)

Dit lid geeft de mogelijkheid aan het college te bepalen dat er een ontheffing voor een voorraadvergunning wordt verleend indien er naar het oordeel van het college sprake is van een maatschappelijk gewenste situatie die het verlenen van een ontheffing rechtvaardigt. Het maatschappelijke belang moet zwaarder wegen dan de belangen die gediend zijn met de voorraadvergunningplicht. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 2 Algemene bepalingen voorraadvergunningen

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

Een aanvraag is in beginsel per woonruimte. Een aanvraag mag alleen betrekking hebben op meerdere aangrenzende woonruimten, mits sprake is van een samenhang en de woonruimten aan elkaar grenzen. Een aanvraag moet afzonderlijk worden behandeld indien een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling in de weg staat. Voor omzettingsvergunningen bestaat geen mogelijkheid tot een gezamenlijke aanvraag die meerdere zelfstandige woonruimten beslaat. Alleen de eigenaar kan de vergunning aanvragen.

Artikel 3.2.2 Te verstrekken gegevens

De aanvrager moet bij een vergunningaanvraag onder meer adresgegevens en hoofdvverblijf van eigenaar en bewoners aanleveren, alsmede de huurpunten volgens het Woningwaarderingstelsel van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft. Ook moet de aanvrager de voorgenomen handeling motiveren. Voor B&B en kamerverhuur gelden aparte te verstrekken gegevens die bij het desbetreffende artikel specifiek worden toegelicht.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

Bij een aanvraag moeten verschillende bescheiden worden overlegd. Het gaat onder andere om tekeningen waarmee burgemeester en wethouders inzicht krijgen in de situatie. In geval er sprake is van reële compensatie, wordt van de aanvrager een compensatievoorstel gevraagd. Ook kan informatie over eventueel verleende subsidies voor woningverbetering worden opgevraagd. Mocht dit voor de aanvraag noodzakelijk zijn, dan kunnen nadere gegevens of stukken worden gevraagd. Gekozen is om geen gegevens op te vragen die reeds bij de gemeente bekend zijn.

Artikel 3.2.4 Beslistermijn

De beslistermijn op de vergunningaanvraag is acht weken, met een mogelijke verlenging van zes weken.

Artikel 3.2.5 Beschikingsvereisten

Dit artikel schrijft voor wat in een voorraadvergunning wordt opgenomen. Het moet duidelijk zijn om welke woonruimte(n) het gaat en er wordt standaard het voorschrift opgenomen dat nadat de vergunning verleend is, binnen één jaar van de vergunning gebruik moet worden gemaakt. Voor de omzettingsvergunning en de vergunning voor woningvorming geldt dat de vergunning binnen zes maanden in gebruik moet worden genomen (tweede lid).. Gekozen is om uit te gaan van het moment dat de vergunning is afgegeven in plaats van het moment van het onherroepelijk worden van de vergunning. Het moment van afgifte is meer een eenduidiger moment dan het onherroepelijk worden van een vergunning omdat dit laatste afhangt van mogelijk bezwaar- en beroepzaken. Het is voor de gemeente niet altijd goed in te zien altijd of bezwaar- en beroepzaken nog bij gerechtelijke instanties lopen. Door het moment van de afgifte van de vergunning te nemen ontstaat er meer duidelijkheid en gelijkheid tussen verschillende situaties. Daarnaast is wel een bevoegdheid opgenomen om uitstel te kunnen verlenen en de termijn van een jaar te verlengen in het geval van bijzondere omstandigheden.

Artikel 3.2.6 Overdracht voorraadvergunning

Dit artikel bepaalt dat bij overdracht van woonruimte(n) de nieuwe eigenaar ook de nieuwe vergunninghouder wordt van een afgegeven voorraadvergunning. De Huisvestingswet ontbeert een regeling hiervoor. Deze bepaling is daarmee toegevoegd om te voorkomen dat een reeds vergunde situatie door eigendomsoverdracht een onvergunde status krijgt. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer er kamerhuurders in een woning wonen waarvoor een omzettingsvergunning is afgegeven, en de eigenaar en tevens verhuurder de woning verkoopt aan een nieuwe eigenaar. Het vervallen van de vergunning is hier niet de bedoeling. Koop breekt immers geen huur en de nieuwe eigenaar en verhuurder zou daarmee anders in de problemen komen. Ook voor een onttrekkingsvergunning voor bijvoorbeeld een winkel geldt uiteraard dat wanneer de winkel gekocht wordt door een nieuwe eigenaar, het voor de hand ligt dat de afgegeven onttrekkingsvergunning mee over gaat naar de nieuwe eigenaar. De Bibob-

toets kan wel worden uitgevoerd bij deze nieuwe eigenaar en eventueel leiden tot het intrekken van de vergunning.

De nieuwe vergunninghouder kan een afschrift van de afgegeven vergunning krijgen.

Paragraaf 3 Vergunningverlening voorraadvergunningen

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

Dit artikel bevat de gronden waarop een voorraadvergunning wordt geweigerd.

Bibob (eerste lid onder a)

Voor alle aanvragen van een voorraadvergunning geldt dat deze worden geweigerd als er sprake is van een situatie die valt onder de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Amsterdam indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest.

Niet voldaan aan voorwaarden (eerste lid onder b)

Voor alle voorraadvergunningen gelden specifieke voorwaarden die vooraf worden gesteld. Wanneer de aanvraag niet aan deze voorwaarden voldoet, wordt de vergunning geweigerd.

Legalisatie bestaande situatie met overlast (eerste lid onder c)

Voor elke aanvraag van een voorraadvergunning die ziet op een reeds bestaande onvergunde situatie die met de aanvraag beoogd wordt te legaliseren, geldt dat deze wordt geweigerd indien er reeds sprake is van aantoonbare overlast.

Voorraadvergunningen zonder quotum (tweede lid en derde lid)

Voor voorraadvergunningen geldt dat er een onderscheid valt te maken tussen de voorraadvergunningen waarvoor quota gelden, en de voorraadvergunningen waarvoor geen quota gelden. Voor de omzettingsvergunning voor kamerverhuur geldt een quota. Deze vergunningen zullen conform deze quota worden verdeeld, mits ze uiteraard aan de voorwaarden voldoen en de aanvrager de Bibob-toets doorkomt en er geen sprake is van een bestaande situatie met overlast. Voor de overige voorraadvergunningen (zonder quota) geldt ingevolge dit tweede lid een individuele belangenafweging.

Het gaat hierbij om een belangenafweging tussen het belang van de aanvrager enerzijds en het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid anderzijds. Is het belang van de aanvrager even groot als, of groter dan, het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad, dan wordt de vergunning verleend. Is het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad groter, maar kan dit belang door het stellen van voorwaarden en voorschriften bij de vergunning voldoende worden gediend, dan wordt de vergunning ook verleend. Is het waarborgen van het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad niet mogelijk door het stellen van voorwaarden of voorschriften, dan wordt de vergunning geweigerd. Bij de belangenafweging kan daarnaast leefbaarheid in een wijk, buurt of straat worden betrokken. Te denken valt aan gevaar voor overlast, te eenzijdige bewoning of teveel bedrijven in een woonomgeving.

Voorraadvergunningen met quotum

Voor de omzettingsvergunningen voor kamerverhuur geldt een quotum per wijk. Deze vergunningen zullen conform deze quota worden verdeeld, mits ze uiteraard aan de specifieke voorwaarden voor deze vergunningen en de aanvrager de Bibob-toets doorkomt en er geen sprake is van een bestaande situatie met overlast. De wijkquota borgen een goede spreiding van deze gebruiksvormen over de wijken en voorkomen dat grote concentraties kunnen ontstaan, te meer nu de quota zijn verdeeld over 110 wijken. De wijkindeling is gebaseerd op de gebiedsindeling van Amsterdam. De relatief lage wijkquota zorgen ervoor dat de extra druk die van deze vorm van bewoning of gebruik van woonruimte uitgaat op het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal zijn. Naast de wijkquota zijn nog andere voorwaarden gesteld om in aanmerking te komen voor een vergunning.

Voor de voorraadvergunningen met quota geldt in afwijking van de overige voorraadvergunningen dat er geen individuele belangenafweging gemaakt wordt. De belangenafweging is verdisconteerd in de quota. Voor heel Amsterdam geldt daarmee eenzelfde toetsingskader. In het verleden leidden individuele toetsen tot verschillend beleid tussen de verschillende stadsdelen. Daarnaast is door de rechter bepaald dat vergunningen met quota geen ruimte biedt voor een individuele belangenafweging naast de aan het beleid ten grondslag liggende belangenafweging op basis waarvan het quotum is vastgesteld.

⁵ Het is dus, naast beleidsmatig, ook juridisch niet mogelijk naast deze quota ook nog op individueel niveau een belangenafweging te laten plaatsvinden. In het vierde lid is volledigheidshalve opgenomen dat aanvragen die zien op een voorraadvergunning waarvoor een quotum geldt, worden geweigerd indien het quotum is bereikt.

Artikel 3.3.2 Intrekking vergunning

Dit artikel geeft de gronden waarop een voorraadvergunning kan worden ingetrokken. De vergunning voor onttrekking of samenvoeging kan worden ingetrokken indien deze niet binnen één jaar nadat de beschikking is afgegeven in gebruik wordt genomen of, in het geval van een vergunning voor omzetting of woningvorming, binnen zes maanden nadat de beschikking is afgegeven. Daarnaast kan de vergunning worden ingetrokken als deze is verleend op basis van foutieve gegevens, als er sprake is van een Bibob-situatie (zie artikel 3.3.1) of als de vergunninghouder geen gebruik meer maakt van de vergunning. Hierbij kan gedacht worden aan de situatie dat een omgezette woning met studentenkamers weer aan een gezin wordt verhuurd. Deze vergunninghouders kunnen kenbaar maken geen gebruik meer te maken van de vergunning. Tot slot kan de vergunning worden ingetrokken als niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften worden bij de artikelen over de specifieke vergunning nader toegelicht. Wanneer blijkt dat een verhuurder van kamers geen individuele huurcontracten met de kamerhuurders te zijn overeengekomen (één van de voorschriften bij de omzettingsvergunning), kan dat een reden zijn tot intrekking van de omzettingsvergunning. Zo geldt voor elke voorraadvergunning dat het niet voldoen aan de gestelde voorwaarden en voorschriften kan leiden tot intrekking van de verleende vergunning. Het tweede lid bepaalt dat wanneer een omzettings- of onttrekkingsvergunning is ingetrokken dat de woonruimte waarop deze vergunning betrekking had, weer als zelfstandige woonruimte in gebruik moet worden genomen. Voor afwijkend gebruik is dan opnieuw een vergunning vereist.

In het derde lid is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om verleende vergunningen in te trekken of te wijzigen bij veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten. Met name de bevoegdheid om de vergunning te wijzigen naast de reeds bestaande intrekkinggronden is nodig. Zo kan het zijn dat een omzettingsvergunning is verleend voor het omzetten naar vier kamers, maar dat de eigenaar in de toekomst maar drie kamers wil verhuren. Via deze bevoegdheid is het mogelijk de vergunning daar op aan te passen, zonder de vergunning te hoeven intrekken en een nieuwe vergunning te hoeven verlenen. Bij een intensivering van het bestaande vergunde gebruik – bijvoorbeeld een omzettingsvergunning van drie naar vier kamers te wijzigen - dient de vergunninghouder een nieuwe aanvraag in te dienen.

Artikel 3.3.3 Tijdelijke voorraadvergunning

De verordening biedt ook de mogelijkheid om een tijdelijke vergunning te verlenen voor die gevallen dat woonruimte tijdelijk een andere functie krijgt. Denk aan een situatie dat een woning wordt verbouwd maar wel tijdelijk kan worden gebruikt voor een andere functie.

Artikel 3.3.4 Onttrekkingsvergunning voor sloop

Bij het verdwijnen van woningen door sloop is in alle gevallen een onttrekkingsvergunning nodig. Er kunnen situaties zijn waarbij sloop onvermijdelijk is of zelf gewenst is. Het kan zijn dat de staat van een gebouw dusdanig slecht is dat sloop de enige oplossing is. Daarnaast kan sprake zijn van plannen of afspraken in het kader van gebiedsgerichte aanpak om woningen te slopen, zodat hiervoor in de plaats meer woningen, woningen van betere kwaliteit of woningen waar in de buurt een groot tekort aan is, kunnen worden gerealiseerd. Het tweede lid bepaalt dat bij sloop reële compensatie kan worden geëist. Omdat er bij sloop een woonruimte wordt onttrokken aan de voorraad en de gehele woningvoorraad in Amsterdam schaars is, kan om de negatieve effecten van de onttrekking te compenseren gevraagd worden om reële compensatie. Er moet dan binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een woonruimte worden toegevoegd die wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte. Hiermee wordt de balans hersteld.

Het derde lid bevat de gronden waarop een onttrekkingsvergunning ten behoeve van sloop kan worden geweigerd. Een vergunning kan worden geweigerd indien:

- a. *er geen bouwtechnische noodzaak tot sloop aanwezig is, onder meer blijkend uit de optie tot renovatie, tenzij deze renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht*

Soms kunnen bouwtechnische problemen worden opgelost door middel van renovatie in plaats van sloop. Dat is mede afhankelijk van de bouwtechnische staat en de transformatiemogelijkheden van het casco. Renovatie kan in verschillende gradaties uitgevoerd worden; van een minimale opknabbeurt tot een ingrijpende technische en functionele herindeling. Bij gestapelde bouw is maatwerk per woning lastiger te realiseren omdat meer beslissingen collectief genomen moeten worden en verticale verbindingen vaak vastliggen. Sloopnieuwbouw kan alleen in beeld komen

5) Zie o.a.: ABRvS, 27 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2101

- indien er problemen zijn met de fundering en het casco en daarmee de kosten van renovatie onevenredig hoog worden. Als er geen noodzaak is tot sloop kan er worden geweigerd.
- b. *sloop voor het realiseren van een beleidsdoelstelling in het kader van gebiedsgerichte aanpak niet noodzakelijk is;*
Het realiseren van een beleidsdoelstelling die voortvloeit uit een gebiedsgerichte aanpak, passend binnen het kader van behoud en samenstelling van de voorraad en leefbaarheid, kan een reden zijn om woningen te slopen om zo ruimte vrij te maken voor nieuwbouw die beter voldoet aan beleidsdoelstellingen. Indien het realiseren van een beleidsdoelstelling in het kader van gebiedsgerichte aanpak ook kan worden bereikt door renovatie van woonruimten en sloop derhalve niet noodzakelijk is, kan er worden geweigerd.
- c. *sloop schade oplevert met het oog op de sociale samenhang of identiteit van een gebied;*
Indien gebieden (vaak op buurtniveau) een sterke sociale samenhang vertonen, kan het wenselijk zijn om het bestaande sociale netwerk te behouden en heeft renovatie (met terugkeer van de bewoners) de voorkeur boven sloop. Bij de vergunningverlening voor sloop moet worden gekeken in de vastgestelde beleidsdocumenten over het betreffende gebied, waarin is bepaald dat sociale structuur en of identiteit van een gebied behouden moet blijven of juist moet wijzigen.
- d. *het gaat om een woonruimte met cultuurhistorische waarde;*
e. *het gaat om een woonruimte dat is opgenomen in de Ordekaarten uit de Welstands-nota 'De Schoonheid van Amsterdam'; of,*
f. *het gaat om een woonruimte waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingplan is opgenomen.*
Woonruimten hebben vaak meer betekenis dan alleen een plek om te wonen. De gebouwde omgeving is een afspiegeling van de maatschappij en de geschiedenis, het geeft karakter aan een buurt en haar bewonersidentiteit. Renovatie van bebouwing die een bijdrage levert aan de bestaande cultuurhistorische of architectonische identiteit en herkenbaarheid van een buurt verdient daarom de voorkeur boven sloop. Voor bewoners is dit een belangrijk element in de waardering voor hun buurt. Het draagt zo bij aan de leefbaarheid van een buurt.

Het voorgaande als bedoeld onder d, e en f, geldt in ieder geval voor:

- a. woningen met een monumentenstatus en woningen in beschermde stadsgezichten. Deze woningen zijn beschermd door de Erfgoedwet en of de Omgevingswet.
- b. woningen die zijn opgenomen in de Ordekaarten uit de Welstandsnota (De Schoonheid van Amsterdam). De gemeente heeft voor bijna alle gebieden Ordekaarten opgesteld waarin de cultuurhistorische waarde van alle woningen in een gebied is bepaald (beoordeeld op verschillende aspecten waaronder architectonisch en stedenbouwkundig). In de Welstandsnota is aangegeven welke gevolgen een orde heeft voor de mogelijkheid om te renoveren en of te slopen en onder welke voorwaarden. Maar ook panden die in de Ordekaarten minder hoog scoren, kunnen belangrijk zijn voor de leefbaarheid in een gebied.
- c. woningen waarvan de architectonische bestemming in het omgevingsplan is opgenomen.
- d. woningen die volgens de publieke opinie een cultuurhistorische waarde hebben zonder officiële monumentenstatus of vastgelegde orde in een omgevingsplan.

In het vierde lid wordt tot slot bepaald dat de bouwtechnische noodzaak dient te worden aangetoond. Ook een raming van renovatiekosten voor de eigenaar waaruit blijkt dat renovatie redelijkerwijs niet van hem of haar kan worden verwacht, moet worden aangeleverd.

Artikel 3.3.5 Onttrekkingsvergunning voor ander gebruik

In Amsterdam is in alle categorieën van de woningvoorraad sprake van schaarste. Daarom wordt in principe geen vergunning verleend voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte ten behoeve van een niet-woonfunctie. Het belang van het behoud van de woningvoorraad wordt groter geacht dan het belang van de aanvrager van een vergunning voor onttrekken ten behoeve van een niet-woonfunctie. Een vergunning voor het onttrekken van een woning ten behoeve van een niet-woonfunctie wordt daarom alleen verleend indien wordt voldaan aan één van de onderstaande voorwaarden:

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

Omdat er bij onttrekking een woonruimte wordt onttrokken aan de voorraad en de gehele woningvoorraad in Amsterdam schaars is, kan om de negatieve effecten van de onttrekking te compenseren gevraagd worden om reële compensatie. Er moet dan binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning

een woonruimte worden toegevoegd die wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte. Hiermee wordt de balans hersteld. Dit is in het tweede lid bepaald.

Artikel 3.3.6 Vergunning voor samenvoegen

Bij samenvoegen van woonruimte wordt onderscheid gemaakt tussen het samenvoegen van zelfstandige woonruimte en het samenvoegen van onzelfstandige woonruimte. Een vergunning voor het samenvoegen van zelfstandige woonruimten is niet vereist als een eigenaar-bewoner een aangrenzende woning wil samenvoegen voor eigen bewoning, of voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte aan huis door de eigenaar-bewoner.

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

1. Omdat er na samenvoeging een woonruimte minder is en de gehele woningvoorraad in Amsterdam schaars is, kan om de negatieve effecten van de onttrekking te compenseren gevraagd worden om reële compensatie. Er moet dan binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een woonruimte worden toegevoegd die wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is aan de verdwenen woonruimte die is opgegaan in de samenvoeging. Hiermee wordt de balans hersteld.
2. Er kan worden bepaald dat de samengevoegde zelfstandige woning, wanneer één van de samen te voegen woonruimten 200 of minder punten heeft, gedurende een bepaalde termijn wordt verhuurd aan een huishouden met een inkomen tot € 51.356 (prijsspeil 2023).
3. Er kan worden vereist dat de samengevoegde zelfstandige woonruimte een puntenwaarde van ten hoogste 200 heeft, en alle samen te voegen woningen een puntenwaarde hebben tussen de liberalisatiegrens en 200 huurpunten.
4. Een reden om een vergunning voor samenvoeging te verlenen kan zijn dat er sprake is van een situatie waarbij een huishouden dat te krap woont, na samenvoeging wel over voldoende woonruimte beschikt.

In het tweede lid is bepaald dat een vergunning voor het samenvoegen van onzelfstandige woonruimte geweigerd kan worden indien voor een van de betreffende woningen al een omzettingsvergunning is verleend. Daarmee wordt voorkomen dat reeds omgezette woonruimten, via de samenvoegingsvergunningen groter worden en door meer huishoudens bewoond kunnen worden. Daarmee wordt voorkomen dat de leefbaarheid verder onder druk komt te staan.

Artikel 3.3.7 Quotumvoorwaarden omzettingsvergunning

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, wordt gesproken van woningdelen en er is in beginsel sprake van omzetting in meerdere onzelfstandige woonruimten. Woningdelen komt in twee vormen voor: als kamerverhuur en bij inwoning. Inwoning is toegelicht onder artikel 3.1.4. Bij kamerverhuur worden onzelfstandige woonruimten verhuurd aan meerdere huishoudens. Bijvoorbeeld vier studenten of jongeren die ieder een kamer in een woning bewonen en de gezamenlijke voorzieningen zoals keuken en sanitair delen. Elke bewoner betaalt (een deel van de totale) huur voor het gebruik van een kamer en voorzieningen (woonkamer, keuken en badkamer) worden gedeeld. Op grond van de Huisvestingswet is een vergunning vereist als een zelfstandige woonruimte wordt omgezet naar meerdere onzelfstandige woonruimten.

Tot 2020 gold alleen een maximum voor het aantal omzettingen in vijf of meer kamers. Vanwege de enorme toename aan kamerverhuur geldt er nu voor alle omzettingen een quotum per wijk. Hiermee wordt een overmaat aan verkamering voorkomen en dat zorgt ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor reguliere bewoning. Een quotum op wijkniveau beschermt aldus de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het quotum op wijkniveau is gebaseerd op vijf procent van het totaal aantal woningen in een wijk met een oppervlakte van minimaal 60 vierkante meter. Dit zijn over het algemeen de woningen die door meer dan twee volwassenen (al dan niet met kinderen) bewoond (kunnen) worden. De hoogtes van de quota per wijk worden door burgemeester en wethouders in nadere regels vastgesteld zodat zij kunnen worden aangepast op maatschappelijke ontwikkelingen.

Naast dit wijkquotum geldt er een quotum per pand. Het quotum op pandniveau beschermt de leefbaarheid in de directe omgeving. Dit quotum voorkomt dat binnen een wijk concentraties van kamerverhuur ontstaan en zorgt dat kamerverhuur niet de overhand krijgt binnen een pand. Bij kamerverhuur is, eerder dan bij zelfstandige bewoning, sprake van verschillende leefritmes. Ook wordt er vaker van bewoner gewisseld dan bij reguliere bewoning, wat kan leiden tot minder binding met het wooncomplex

en de directe omgeving. Een groot aandeel kamerverhuur kan hierdoor een negatief effect hebben op de leefbaarheid. Met het oog hierop wordt bepaald dat maximaal 25 procent van de woningen in een pand, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen, kan bestaan uit omgezette woonruimte. Voor situaties waarin sprake is van een afwijkende indeling, ontsluitingssystematiek of plattegrond wordt door burgemeester en wethouders een individuele afweging gemaakt.

Met beide quota (pand- en wijk) als met het maximum aantal kamers per om te zetten zelfstandige woonruimte en met de eis dat een kamer niet door meer dan één volwassene mag worden bewoond is ruimtelijke sturing beoogd. Deze voorwaarden vormen een nadere borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verkeer en Openbare ruimte heeft daarenboven beoordeeld dat bij deze regeling geen sprake zal zijn van zodanige toename van de parkeerdruk of behoefte aan fietsparkeerplekken dat dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar zou zijn. In 3.3.9 wordt nader ingegaan op de specifieke voorwaarden en voorschriften bij omzetting.

Artikel 3.3.8 In te dienen bescheiden bij de aanvraag van een omzettingsvergunning

In dit artikel zijn de in te dienen bescheiden opgenomen voor het aanvragen van een omzettingsvergunning. Dit is naast naam en adres ook een plattegrond van de gehele woning waarop is aangegeven welke ruimtes worden omgezet in onzelfstandige woonruimten en waarbij de gemeenschappelijke verblijfsruimte(n) is aangegeven. Ook is er een algemene bevoegdheid gecreëerd om extra bescheiden op te vragen wanneer dit nodig is voor de beoordeling van een aanvraag voor een vergunning. Dit kan nodig zijn om een vergunningaanvraag goed te kunnen beoordelen.

Artikel 3.3.9 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning

Het eerste lid van dit artikel bevat de voorwaarden die gelden voor een omzettingsvergunning. Het tweede lid bevat de voorschriften die bij de vergunning worden gesteld. In aanvulling op de in artikel 3.3.7 geldende quotumvoorwaarden, gelden de volgende voorwaarden:

- a. *de gehele woning bevat een gezamenlijke verblijfsruimte van elf vierkante meter;*

De gemeenschappelijke verblijfsruimte dient een minimale oppervlakte van elf vierkante meter te hebben en een minimale breedte van drie meter. Amsterdam wil hiermee voorkomen dat woningen volledig worden opgeknipt in kamers zonder dat er gezamenlijke leefruimte is voor de bewoners.

- b. *er is geen sprake van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid; en,*

In beginsel mag een zelfstandige woonruimte worden omgezet tot aan een maximum van zes onzelfstandige woonruimten (slaapkamers). De beperking tot en met zes kamers beschermt de leefbaarheid in de woning en de directe omgeving van de woning. Bij meer dan zes kamers krijgt een woning steeds meer het karakter van een pension of studentencomplex. Deze vorm van gebruik heeft een grotere impact op de leefbaarheid. Reguliere woningen zijn in de regel niet ontworpen voor een dergelijk gebruik. Er is slechts bij hoge uitzondering omzetting naar meer dan zes kamers toegestaan indien een woning hiervoor geschikt is en de aanvrager kan motiveren dat er sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid.

- c. *het betreft geen zelfstandige woonruimte die is gevormd als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede, onderdeel d met een vergunning die ná 31 december 2019 is aangevraagd.*

Woonruimten die zijn gevormd zijn kleiner dan de voorheen bestaande enkele woonruimte. Als deze gevormde woonruimten na de vorming ook nog worden omgezet is er sprake van een extra mutatie waar nog kleinere (onzelfstandige) woonruimten worden gecreëerd. Gezien de situatie dat grote woningen middels omzetting, vorming en splitsing in Amsterdam steeds meer verdwijnen, is de combinatie van omzetting na een vorming niet wenselijk. In deze gevormde, woonruimten is in het belang van de bescherming van de woonruimtevoorraad omzetting daarom niet toegestaan.

In het tweede lid worden de volgende voorschriften voorgeschreven:

- a. *elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één volwassene bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract tussen eigenaar en huurder;*

Tot 2020 gold dat een kamer bewoond kan worden door maximaal één huishouden. Dat kan een alleenstaande zijn, een stel met kind(eren) of twee partners die een gemeenschappelijke duurzame huishouding voeren. Dat betekende dat de kamers in een woning bij kamergewijze bewoning door meerdere personen konden worden bewoond. Dit kon leiden tot een intensieve bewoning met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Er is daarom bepaald dat een kamer maximaal door één volwassene kan worden bewoond. Dit voorkomt dat in woningen overbewoning plaatsvindt en daarmee een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid. Hierop bestaat een uitzondering voor wettelijke medehuurlers. Dit is het geval bij een

huwelijk of een geregistreerd partnerschap. In dat geval kan de onzelfstandige woonruimte mede bewoond worden door een tweede volwassene, zijnde de echtgenoot of geregistreerde partner. Dit is omdat het Burgerlijk Wetboek dwingend voorschrijft dat een iemand medehuuder wordt bij een huwelijk of geregistreerd partnerschap. Daarnaast wordt er gesproken van een volwassene om te voorkomen dat bij de geboorte van een kind of het wegens omstandigheden moeten wonen van een kind bij de kamerbewonende ouder, direct sprake is van overtreding van de regels.

Voor 2020 bepaalde de verordening niets over het type huurcontract van kamerhuurders. Dit leidde ertoe dat bij kamerverhuur vaak een gezamenlijk huurcontract werd afgesloten waarbij elke huurder hoofdelijk aansprakelijk is voor de totale huur. Een andere variant was dat er één of twee hoofdhuurders op het huurcontract staan en de rest als onderhuurder woont. De onderhuurder geniet in dat geval verminderde huurbescherming. In de gevallen waarin wordt gehuurd met een huurcontract voor de gehele woning, geldt het puntenstelsel voor hele woningen. Dit betekende dat in bijna alle gevallen een vrije sector huur kon worden gevraagd.

Door de verplichting van een individueel huurcontract per bewoner worden de huurrechten van de kamerbewoners beter geborgd dan in de huidige situatie. Een individueel contract maakt het voor de huurder eenvoudiger om bij de Huurcommissie een huur conform het puntenstelsel voor kamers af te dwingen. Alleen de huurder heeft de mogelijkheid de huur te laten toetsen bij de Huurcommissie. Kamershuren zijn aanzienlijk lager dan de huren die voor een gehele woning in de vrije sector kunnen worden gevraagd. Een individueel contract biedt echter geen garantie op een lagere huur. Het is toegestaan dat een huurder en verhuurder samen een hogere huur overeenkomen.

- b. *er is na ingebruikname van de vergunning geen sprake van een aaneengesloten periode van drie maanden waarin twee of minder bewoners staan ingeschreven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen; en,*

De vergunning kan worden ingetrokken op het moment dat een aaneengesloten periode van drie maanden twee of minder bewoners in de basisadministratie staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. Dit zorgt ervoor dat wanneer de vergunning niet gebruikt wordt, hij opnieuw beschikbaar is. Dit is wenselijk gezien de mogelijke schaarste vanwege de quota. De verhuurder krijgt een bericht wanneer er op de door hem verhuurde woning twee of minder inschrijvingen staan. Vanaf dat moment krijgt de verhuurder drie maanden de tijd om deze situatie te herstellen. Het kan mogelijk voorkomen dat er wel drie of meer bewoners een kamer huren, en er feitelijk dus wel sprake is van omzetting, maar dat buiten de schuld van de verhuurder een huurder zich is vergeten in te schrijven. De hersteltermijn van drie maanden biedt de verhuurder de gelegenheid om dit te herstellen. De omgezette woning dient bij het intrekken van de vergunning als gevolg van deze voorwaarde weer als zelfstandige woonruimte voor één huishouden in gebruik te worden genomen, of er dient opnieuw een vergunning te worden aangevraagd voor ander gebruik of een andere wijziging in de woonruimtevoorraad.

- c. *er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op;*

De kamerbewoning mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken in de buurt. Deze overlast moet wel aantoonbaar zijn op basis van objectieve feiten en omstandigheden en men moet het eerst zelf proberen op te lossen. Wanneer de kamerbewoners als overlastveroorzakers zijn geweest op de overlast en dit niet heeft geleid tot een oplossing kan er sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het leefmilieu en kan vanwege schending van dit voorschrift worden beboet of kan de vergunning worden ingetrokken.

- d. *er wordt niet in meer onzelfstandige woonruimten omgezet dan het aantal onzelfstandige woonruimten waarvoor de vergunning is verleend;*

- e. *de omgezette onzelfstandige woonruimten kunnen niet worden verbouwd tot zelfstandige woonruimten;*

- f. *vanaf vier kamers of meer moet er worden voldaan aan de geluidseisen; en*

Omdat kamerverhuur impact heeft op de directe leefomgeving moet worden voldaan aan geluidseisen. Hiermee wordt bij bewoning door meerdere personen een negatief effect op de leefbaarheid in de omliggende woningen voorkomen. Vroeger golden ook eisen voor geluidsisolatie bij drie kamers. Die zijn komen te vervallen bij het omzetten naar maximaal drie kamers. Het bewonen van drie kamers verschilt namelijk wat betreft de geluidsoverlast weinig ten opzichte van het gebruik van een woning

door een gezin, waarvoor ook geen geluidseisen gelden. De geluidseisen zijn opgenomen in de Nadere regels.

- g. *er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;*

Er kan pas van de verhuurder verlangd worden dat hij of zij de geluidseisen realiseert en huurders gaat zoeken als hij of de omzettingsvergunning heeft verkregen. Binnen zes maanden na de vergunningverlening moet er sprake zijn van ingebruikname en moet zijn voldaan aan de geluidseisen. Dit moet worden gemeld bij de gemeente. Gezien de schaarse woningvoorraad en de daarmee gepaard gaande schaarste van de omzettingsvergunning, is tijdige ingebruikname noodzakelijk.

In het vijfde lid is bepaald dat een omzettingsvergunning kan worden geweigerd indien voor de betreffende woning al een B&B- of vakantieverhuur vergunning is verleend.

Artikel 3.3.10 Vergunning woningvorming

Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere woonruimten. Met toepassing van artikel 21, onderdeel d, van de Huisvestingswet is hier een vergunning voor verplicht. Bij woningvorming wordt doorgaans een grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd tot kleinere woonruimten voor kleinere huishoudens. Omdat grotere woonruimten in Amsterdam extra schaars zijn, wordt sturing hierop noodzakelijk geacht. Door woningvorming ontstaat ook een intensievere vorm van bewoning, daarom worden bij de afgifte van de vergunning de effecten op de leefbaarheid meegewogen conform de weigeringsgronden uit artikel 3.3.1, tweede lid, onderdeel b. Het college blijft ondanks het voldoen aan de voorwaarden bevoegd om vergunning daarom te weigeren.

Hiernaast zijn de volgende voorwaarden verbonden aan de vergunning voor woningvorming:

- a. *de woonruimte waaruit wordt gevormd, is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste:*
- I. *in het geval van een niet laaggelegen woonruimte, honderd vierkante meter; of,*
 - II. *in het geval van een laaggelegen woonruimte, tweehonderd vierkante meter.*
- b. *de nieuw te vormen woonruimten hebben gemiddeld een gebruiksoppervlak van ten minste:*
- I. *in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een niet laaggelegen woonruimte, veertig vierkante meter; of,*
 - II. *in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een laaggelegen woonruimte, honderd vierkante meter.*

Woningen kunnen alleen worden opgedeeld in kleinere woningen als zij zelfstandig zijn en minimaal honderd vierkante meter (netto gebruiksoppervlak) groot zijn. De gevormde woningen moeten gemiddeld minimaal veertig vierkante meter (netto gebruiksoppervlak) groot zijn. Laaggelegen woningen zijn woonruimten bestaande uit twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau. Een woonlaag betreft een bouwlaag waar zich tenminste een verblijfsruimte in bevindt. Daarnaast is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse bij de toegangsdeur van de woonruimte en een woonlaag niet meer dan 2,1 meter; Deze laaggelegen woonruimten moeten minimaal tweehonderd vierkante meter gebruiksoppervlak groot zijn, en de nieuw ontstane woningen moeten in dat geval gemiddeld minimaal honderd vierkante meter groot zijn. Bij deze gebruiksoppervlakten gaat het om de meting van het gebruiksoppervlak zoals omschreven in NEN 2580.

- c. *elke nieuw te vormen woonruimten is zelfstandig en heeft tenminste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;*

Om overlap tussen woningvormen en omzetten (kamerverhuur) te voorkomen is expliciet gemaakt dat woningvormen alleen is toegestaan voor het verbouwen tot zelfstandige woonruimten. Als er onzelfstandige woonruimten (kamers) worden gecreëerd is louter een omzettingsvergunning vereist, het vormen van onzelfstandige woonruimten is immers vrijgesteld. Daarnaast dient elke gevormde woonruimte een minimaal gebruiksoppervlak te hebben van achttien vierkante meter. Achttien vierkante meter acht Amsterdam een absoluut minimum om leefbaar te kunnen wonen en van een functionele zelfstandige woonruimte te kunnen spreken.

- d. *het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wethouders in nadere regeling aangewezen stadsdelen;*

Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan als het aandeel woningen dat kleiner is dan veertig vierkante meter in het desbetreffende stadsdeel hoger is dan het aandeel in de gemeente Amsterdam. Dit is om te voorkomen dat er te veel kleine woningen ontstaan. Het is voor de gemeente belangrijk dat er per stadsdeel een gevarieerde woonruimtevoorraad beschikbaar blijft. Grote woningen zijn bijvoorbeeld nodig voor grote gezinnen. Wanneer te veel kleine woningen gevormd worden, zijn er te weinig grote woningen beschikbaar en kunnen gezinnen wegtrekken uit de stad. Op basis van de laatst beschikbare cijfers van 2023 is het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter niet toegestaan in de stadsdelen Oost, Centrum en Zuidoost. Zie hiervoor de Hoofdstuk 4 Voorraadvergunningen van de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening.

Voorbeeld oppervlakte-eisen woningvormen

- Van een niet-laaggelegen woonruimte van 140 vierkante meter worden drie zelfstandige woonruimten gemaakt van 60, 55 en 15 vierkante meter. Tien vierkante meter behoort niet tot een van de drie nieuwe woonruimte maar wordt gebruikt als gang die toegang geeft tot de nieuwe woonruimten.
 - Om vast te stellen of er voldaan wordt aan de gemiddelde eis van veertig vierkante meter of meer, dienen de oppervlakten van de drie woonruimten bij elkaar opgeteld te worden ($60+55+15 = 130$) en vervolgens gedeeld te worden door het aantal gevormde zelfstandige woonruimten (3). 130 delen door 3 is $43,33$ vierkante meter. Er wordt voldaan aan de eis dat de gevormde woonruimten gemiddeld minimaal 40 vierkante meter zijn.
 - Vervolgens moet er gekeken worden of er voldaan wordt aan de absolute minimale oppervlakte eisen. Dat is 18 vierkante meter. In bovenstaande casus is één van de woonruimten 15 vierkante meter. Aan deze eis wordt niet voldaan en er kan geen medewerking verleend worden.
- Na een gesprek met de eigenaar besluit de eigenaar zijn plan zo aan te passen dat hij minder ruimte kwijt is aan de gang en de kleinste woonruimte groter te maken. De nieuwe oppervlakten zijn 60 , 55 en 20 vierkante meter. De gang is nu 5 vierkante meter. Er wordt voldaan aan de gemiddelde vierkante meter eis ($60+55+20=135m^2$. 135 delen door 3 is $45m^2$) en aan de eis dat woonruimten minimaal 18 vierkante meter groot zijn.
 - Echter, het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan 40 vierkante meter is niet toegestaan als het aandeel woningen dat kleiner is dan 40 vierkante meter in het desbetreffende stadsdeel hoger is dan het aandeel in de gemeente Amsterdam. Aan de hand van de cijfers van de woonruimtevoorraad uit 2023 zijn dat de stadsdelen Centrum, Oost en Zuidoost.
 - Indien de woning uit bovenstaand voorbeeld in stadsdeel Zuidoost, Centrum of Oost is gesitueerd, dan zou ook bovenstaande aanpassing niet leiden tot medewerking op de aanvraag. Immers, één van de gevormde zelfstandige woonruimten is kleiner dan 40 vierkante meter. De eigenaar moet zijn aanvraag zo aanpassen zodat allé nieuw gevormde woonruimten minimaal 40 vierkante meter groot zijn.
- Dit voorbeeld illustreert dat de oppervlakte-eisen in samenspel met elkaar werken, waarbij in stadsdelen met veel kleine woningen er niet een absoluut minimum geldt van achttien vierkante meter, maar van veertig vierkante meter.

- e. *de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die is ontstaan als gevolg van woningvorming op basis van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde tweede lid, onderdeel d die na 31 december 2020 is aangevraagd.*

Om te voorkomen dat woonruimten eerst gevormd worden tot twee of meerdere woonruimten om vervolgens nogmaals doorgevormd te worden, geldt een verbod op het vormen van een woning die zelf reeds is ontstaan uit woningvorming met een vergunning die na 1 januari 2021 is aangevraagd. . In het tweede lid staan de voorschriften:

- a. *er moet vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluids- en kwaliteitseisen voor woningvormen; en,*

Bij woningvorming wordt een woning verbouwd naar meerdere zelfstandige woningen. Om de leefbaarheid te beschermen moet hierbij voldaan worden aan geluidseisen. Deze geluidseisen gelden ook tussen de gevormde woonruimten. Ook gelden voor het vormen van woonruimten kwaliteitseisen voor de woonruimten. Deze geluids- en kwaliteitseisen zijn opgenomen in Hoofdstuk 4 Voorraadvergunningen van de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening.

- b. *er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;*

Er kan pas van de aanvrager verlangd worden dat hij de geluidseisen realiseert en bewoners zoekt als hij of zij de vergunning voor woningvorming heeft verkregen. Hiervoor krijgen aanvragers een termijn van zes maanden. Zes maanden na de vergunningverlening moet er sprake zijn van feitelijke ingebruikname van de woonruimten. Ingevolge onderdeel a dient vanaf dat moment ook te worden voldaan aan de gestelde geluids- en kwaliteitseisen. Gezien de schaarse woningvoorraad is tijdsige ingebruikname noodzakelijk.

In het derde lid van dit artikel is bepaald dat voor zolders en bergingen die alleen te bereiken zijn via een gemeenschappelijke ruimte de oppervlakte-eisen in het eerste lid, onderdelen a, b en d niet gelden. Deze gevormde woonruimten moeten wel voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, tenminste achttien vierkante meter (netto gebruiksoppervlak) groot zijn en voldoen aan de genoemde geluids- en kwaliteitseisen.

Tot slot is in het vierde lid opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere regels stellen over de geluids- en kwaliteitseisen voor woningvorming.

Afdeling II Splitsing in appartementsrechten

In Amsterdam gelden regels voor het splitsen van een recht op een gebouw, dat woonruimten bevat, in verschillende appartementsrechten. Het Amsterdamse splitsingsbeleid is in regelgeving vastgelegd in de Huisvestingsverordening en de bijbehorende Nadere regels 5 Splitsen in appartementsrechten. Een gebouw kan bestaan uit meerdere woningen en/of bedrijfsruimte(n). Als de eigenaar deze woningen of bedrijfsruimten afzonderlijk wil verkopen, moet het recht op het gebouw (juridisch) gesplitst worden. Door splitsing in appartementsrechten krijgen de appartementen van het gebouw een eigen kadastraal registratienummer. De regels in de verordening hebben betrekking op de situatie dat er woningen bij splitsing zijn betrokken en door splitsing in appartementsrechten individueel overdraagbare woningen ontstaan.

Paragraaf 4 Werkingsgebied

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

Niet voor alle gebouwen binnen de gemeente Amsterdam is een vergunning voor het splitsen van gebouwen in appartementsrechten vereist. Het splitsingsbeleid is alleen van toepassing op de gebouwen die tot stand zijn gekomen vóór 1 januari 1940 en gelegen zijn binnen het gebied zoals beschreven in artikel 3.4.1 van de Huisvestingsverordening. Voor juridische splitsing van deze of delen van deze gebouwen in appartementsrechten is een vergunning nodig. Hierop zijn een aantal uitzonderingen gemaakt:

a. ingrijpende renovatie:

In het geval gebouwen met woningen ingrijpend zijn gerenoveerd, is voor splitsing in appartementsrechten geen vergunning nodig. Deze gebouwen zijn uitgezonderd indien de renovatie van het gebouw zo goed gedaan is dat het is te vergelijken met nieuwbouw en het naar oordeel van burgemeester en wethouders al aan de kwaliteitseisen voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning voldoet. In de Nadere Regel 5 staat beschreven wanneer er sprake is van ingrijpende vernieuwbouw.

b. omzetten lidmaatschapsrechten in een coöperatieve flatexploitatievereniging in appartementsrechten:

Bij de coöperatieve flatexploitatievereniging is de coöperatie eigenaar van het gehele gebouw. De coöperatie geeft lidmaatschapsrechten uit aan de leden om de woonruimten te bewonen en gebruik te maken van de gemeenschappelijke delen/zaken. Het eigendom van de woonruimten blijft echter in handen van de coöperatie. De leden kopen alleen een lidmaatschap. Dit recht is individueel overdraagbaar. Voor het omzetten van dergelijke lidmaatschapsrechten in appartementsrechten is géén splitsingsvergunning vereist indien alle lidmaatschapsrechten één op één worden omgezet in appartementsrechten. Er mogen dus nooit meer of minder appartementsrechten ontstaan, dan dat er lidmaatschapsrechten waren.

c. afsplitsing van niet-woonruimte:

Gebouwen kunnen zowel woningen als bedrijfsruimte omvatten, bijvoorbeeld in het geval van een winkel op de begane grond en daarboven woningen. Er is geen splitsingsvergunning nodig als bij een dergelijk gebouw het deel met bedrijfsruimte (niet-woonruimte) wordt afgesplitst van het deel met de woonruimten, onder de voorwaarde dat alle woonruimten in het gebouw in één (appartementen)recht worden ondergebracht. Is er slechts één woonruimte in het gebouw dan is wel een splitsingsvergunning vereist omdat die woonruimte dan individueel overdraagbaar wordt.

d. behoud van hetzelfde aantal rechten op woonruimten:

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als het gaat om het uitwisselen van appartementsrechten van de bij de woonappartementen behorende zolderruimten, berg ruimten of andere additionele ruimten. Onder de

voorwaarde dat deze ruimten blijven behoren tot (één van) de woonruimten. Het aantal woningen neemt hierdoor niet toe. Het afsplitsen van zolderruimten, bergruimten of andere additionele ruimten is niet zonder vergunning toegestaan.

e. eerder met vergunning gesplitste gebouwen

Voor een gebouw dat eerder met vergunning in appartementsrechten is gesplitst, is bij een volgende splitsing geen vergunning nodig indien het aantal overdraagbare woonruimten gelijk blijft. De achterliggende gedachte hierbij is dat in het verleden het gebouw al met vergunning gesplitst is en daardoor aan de kwaliteitseisen voldoet.

Deze uitzondering vervalt, als door nadere splitsing een of meer individueel overdraagbare woningen ontstaan, die er voor de nadere splitsing niet waren. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld een gebouw met twee appartementsrechten en vier woningen. In elk appartementsrecht zitten twee woningen. Als bij nadere splitsing drie appartementsrechten ontstaan, een met twee woningen, een met een woning en nog een met een woning, ontstaan hierdoor twee individueel overdraagbare woningen. In dat geval is wel een splitsingsvergunning nodig.

Artikel 3.4.2 Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel bepaalt dat het verboden is om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw met woonruimte, die onder de aangewezen categorieën van artikel 3.1.1, eerste lid, valt, te splitsen in appartementsrechten.

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

Paragraaf 5 Procedure aanvraag splitsingsvergunning

Artikel 3.5.1 Aanvraag vergunning

De aanvraag voor een splitsingsvergunning moet door de eigenaar worden ingediend middels een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. Dit formulier is te vinden op de website van de gemeente Amsterdam. Een aanvraag mag meerdere gebouwen betreffen. Voorwaarde is dan wel dat deze gebouwen samenhangend en aangrenzend zijn. Alleen de eigenaar kan een splitsingsvergunning aanvragen. Dit is dwingend bepaald in artikel 23 van de Huisvestingswet.

Artikel 3.5.2 Op te nemen gegevens en in te dienen bescheiden

Dit artikel regelt welke gegevens de aanvrager moet aanleveren bij de aanvraag.

Artikel 3.5.3 In te dienen bescheiden

De in te dienen bescheiden worden gevraagd om de belangen af te kunnen wegen en daarmee te toetsen of een splitsingsvergunning verleend of op basis van de weigeringsgronden geweigerd moet worden.

In de Nadere Regels 5 Splitsen in appartementsrechten staat meer informatie over de in te dienen bescheiden.

Artikel 3.5.4 Beslistermijn

Binnen acht weken moet een beslissing worden genomen over de aanvraag. Deze termijn kan eenmalig met zes weken worden verlengd. Ook met verlenging, zal de termijn in veel gevallen te kort zijn om aan alle voorwaarden te voldoen omdat splitsingsaanvragen regelmatig samengaan met bouwkundige ingrepen. Ook kunnen er herstructureringsplannen bij zijn betrokken. Vaak zal de aanvrager meer tijd nodig hebben.

Eén van de voorwaarden voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning is dat het gebouw voldoet aan de kwaliteitsvereisten. Of een gebouw hieraan voldoet, wordt beoordeeld door een bouwkundig inspecteur van het stadsdeel waar het gebouw is gelegen. Deze geeft daartoe een verklaring af.

In gevallen waarin deze verklaring niet binnen de termijn kan worden overgedragen wordt de beslissing opgeschort en zal de aanvrager een termijn worden gegund om alsnog aan de voorwaarden van een splitsingsvergunning te voldoen (zie artikel 3.6.2).

Een aanvraag voor een splitsingsvergunning mag niet meer worden aangehouden als niet alle vereisten voor een aanvraag zijn ingediend. Er moet binnen de termijn van acht weken worden beslist. Als dan niet binnen acht weken wordt beslist is de vergunning van rechtswege verleend (de zogenoemde Lex silencio positivo). Dit is neergelegd in het derde lid.

Opschorting

De wetgever heeft in de Huisvestingswet de mogelijkheid om de aanvraag onder omstandigheden aan te houden, geschrapt. Dit betekent dat een aanvraag alleen kan worden toegekend indien binnen de beslistermijn aan alle vereisten wordt voldaan. Als een gebouw niet aan de kwaliteitseisen voldoet bij een aanvraag dan moet de aanvraag worden afgewezen. In de praktijk kan dit tot ongewenste situaties leiden. Doorgaans blijkt bij de eerste inspectie door de bouwkundig inspecteur dat het gebouw op be-

paalde punten niet volledig aan alle kwaliteitsvereisten voldoet of dat er ten aanzien van bepaalde punten onduidelijkheid bestaat die nader onderzoek behoeven. Bijvoorbeeld ten aanzien van de staat van de fundering. Voorts heeft de aanvrager om moverende redenen in voorkomende gevallen een aanvraag ingediend wetende dat nog bouwkundige werkzaamheden verricht moeten worden. In de meeste gevallen zullen de werkzaamheden niet zijn afgerond binnen de beslistermijn. Dit zou betekenen dat vergunningen steeds moeten worden afgewezen indien bij de eerste inspectie blijkt dat niet aan alle bouwkundige vereisten wordt voldaan, waarna leges verschuldigd zijn én een nieuwe aanvraag moet worden ingediend, waarbij wederom het risico wordt gelopen dat niet volledig aan alle bouwkundige vereisten is voldaan. Dit is een ongewenste situatie.

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

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

De opschortingstermijn

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

De opschortingstermijn wordt gesteld op zoveel weken als benodigd is voor de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden. Hierbij wordt rekening gehouden met de benodigde vergunningen (bijvoorbeeld omgevingsvergunning technische bouwactiviteit, omgevingsplanactiviteit of activiteit monument), de benodigde werkzaamheden en de tijd voor het overleg met de huurders zoals is voorgeschreven in de gedragscode splitsen voor particulieren.

De beoordeling over de te stellen termijn is aan burgemeester en wethouders en zal in elk individueel geval worden bepaald en zal mede afhangen van de specifieke omstandigheden van een vergunningaanvraag. De opschorting wordt vastgesteld op het moment van ontvangst van de schriftelijke instemming van de aanvrager met opschorting.

Verlenging opschortingstermijn

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

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

Artikel 3.5.5 Beschikkingvereisten

De splitsingsvergunning moet aangeven op welke woonruimten die betrekking heeft en moet een termijn bevatten waarbinnen de vergunning in gebruik moet zijn genomen. In het tweede lid is bepaald dat de vergunning één jaar geldig is, tenzij een langere tijd is aangegeven. De geldigheid van een jaar wordt gerekend ni vanaf het moment dat de vergunning is afgegeven. Dat is immers een eenduidiger moment dan het onherroepelijk worden van een vergunning omdat dit laatste afhangt van mogelijk bezwaar- en beroepzaken. Het is voor de gemeente niet altijd goed in te zien altijd of bezwaar- en beroepzaken nog bij gerechtelijke instanties lopen. Door het moment van de afgifte van de vergunning te nemen ontstaat er meer duidelijkheid en gelijkheid tussen verschillende situaties

Paragraaf 6 Vergunningverlening splitsing

Artikel 3.6.1 Weigeringsgronden

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

Het weigeren van een splitsingsvergunning is ook mogelijk als er sprake is van een negatieve uitslag naar aanleiding van een Bibob-toets.

Weigering in verband met de woonruimtevoorraad

In artikel 3.6.1, eerste lid worden de weigeringsgronden genoemd die verband houden met (het behoud van) de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Eén van de doelstellingen van het Amsterdamse woonbeleid is een gemengde stad. Een gemengde stad waar ruimte is voor iedereen en waar mensen ongeacht hun inkomen kunnen wonen.

De gemeente hecht daarom veel waarde aan het behoud van de voorraad goedkope huurwoningen in die gebieden waar door een hoge marktdruk deze goedkope huurwoonruimtevoorraad onder druk staat. Daarom is het splitsen van gebouwen met particuliere huurwoningen met een huurprijs lager of gelijk aan de liberalisatiegrens beperkt, zowel geografisch als in aantallen, door een vastgesteld splitsingsquotum (artikel 3.6.4).

Deze beperkingen gelden niet voor gebouwen met uitsluitend huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Wel moeten deze gebouwen bij het splitsen, voor zover zij gelegen zijn binnen het werkingsgebied van het splitsingsbeleid en gebouwd zijn voor 1940, voldoen aan de eisen die aan het verkrijgen van een splitsingsvergunning worden gesteld.

Gebouwen met woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens

Indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, geen woningen bevinden met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens dan zal de splitsingsvergunning worden verleend als de weigeringsgronden in verband met de stadsvernieuwing en de toestand van het gebouw (de kwaliteitseisen) zich niet tegen de vergunningverlening verzetten.

In een gebouw waarin zich zowel woningen met een huurprijs beneden als boven de liberalisatiegrens bevinden kan de splitsingsvergunning worden verleend voor de woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens onder de voorwaarde dat alle resterende huurwoningen met een huurprijs beneden of gelijk aan de liberalisatiegrens in één ander appartementsrecht worden ondergebracht dat in totaal minimaal twee huurwoningen omvat.

Gebouwen met woningen met een huurprijs onder of gelijk aan de liberalisatiegrens

Indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, wel huurwoningen bevinden met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens, dan zal de splitsingsvergunning worden verleend als:

- a. de weigeringsgronden in verband met de stadsvernieuwing en de toestand van het gebouw (de kwaliteitseisen) zich niet tegen de vergunningverlening verzetten; en,
- b. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft opweegt tegen het belang van het behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad, daarbij wordt rekening gehouden met het nog beschikbare gebiedsgerichte splitsingsquotum. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om deze beperkingen vast te stellen op basis van artikel 3.6.4 en kunnen de splitsingsvergunning weigeren als het quotum is bereikt (artikel 3.6.1, tweede lid).

Onverdeeld eigendom

Wanneer een voormalige huurwoning in de toekomst bewoond zal worden door een eigenaar-bewoner, is het nog steeds een huurwoning op het moment van de aanvraag van de splitsingsvergunning. Bij de behandeling van een aanvraag van een splitsingsvergunning is de maximale huurprijs mede bepalend voor het beoordelen welke weigeringsgronden van toepassing zijn voor het verlenen van de splitsingsvergunning. Als de maximale huurprijs van de woning, die bij de splitsingsaanvraag is betrokken, niet boven de liberalisatiegrens ligt (zie artikel 3.6.1, eerste lid onderdeel c), valt die huurwoning bijvoorbeeld onder het splitsingsquotum.

Bovenstaande is relevant indien de aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt gedaan voor een ongesplitst gebouw waar de eigenaren in onverdeeld eigendom het gebouw bezitten en iedere eigenaar een persoonlijk recht heeft op het bewonen van één van de woningen in dat gebouw. In deze situatie is het wenselijk dat er vanuit kan worden gegaan dat de eigenaren ook de daadwerkelijke bewoners zijn van de woningen en er geen schijnconstructie wordt toegepast om de splitsingsvergunningplicht te ontwijken. De aanvraag voor de splitsingsvergunning wordt hier aan getoetst. De gronden om een splitsingsvergunning te weigeren zijn limitatief en worden genoemd in artikel 3.6.1. In het eerste lid, onderdelen d en e, van dit artikel staat vermeld dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien niet gewaarborgd is dat de woning in gebruik blijft voor verhuur ter bewoning, en het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van behoud van de woningvoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd. In principe kan dus een splitsingsvergunning op deze gronden worden geweigerd.

Wanneer een splitsingsvergunning wordt aangevraagd door een aanvrager (of meerdere aanvragers, die allen eigenaar en tevens bewoner zijn van de woningen die deel uit maken van het gebouw) die op het moment van de aanvraag eigenaar en tevens bewoner is van de betreffende woning, wordt de

splitsingsvergunning alleen verleend, als de aanvrager kan aantonen dat hij als eigenaar tenminste gedurende twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag de betreffende woning daadwerkelijk heeft bewoond. Hierbij is aansluiting gezocht bij het in de Leegstandwet (artikel 15, eerste lid, onderdeel b, onder 2) bepaalde omtrent aanvragen van een vergunning voor tijdelijke verhuur van een woning door de eigenaar in afwachting van sloop of ingrijpende renovatie van die woning.

Weigering op grond van de stadsvernieuwing

In artikel 3.6.1, tweede lid worden de weigeringsgronden in het kader van stadsvernieuwing bepaald. De weigeringsgrond in verband met belemmering van de stadsvernieuwing zorgt ervoor dat een belangenafweging plaatsvindt tussen een voorgenomen splitsing en een stadsvernieuwingsplan of een dergelijke modernisering- of vervangingsaanpak als bedoeld in artikel 4.18 van de Omgevingswet. Indien na weging het splitsen nadelige gevolgen heeft voor de stadsvernieuwing of deze belemmert, dan kan de splitsingsvergunning worden geweigerd.

Weigering in verband met de toestand van het gebouw

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

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

Basiskwaliteit-plus

In het kader van het splitsingsbeleid geldt als kwaliteitseis de basiskwaliteit-plus, zoals omschreven in artikel 5 van Nadere regels 5 Splitsen in appartementsrechten. De achterliggende beleidsoverweging is om alleen kwalitatief goede gebouwen met woonruimten aan de koopvoorraad toe te voegen. Om te kunnen voldoen aan de basiskwaliteit, is het vooral van belang dat het achterstallig onderhoud wordt weggewerkt, dat bouwkundige gebreken worden opgeheven en dat kwetsbare schadelijke materialen (bijvoorbeeld beschot van asbesthoudende materialen) worden verwijderd. Ook mag de kwaliteit niet onder het zogenaamde rechtens verkregen niveau – dat wil zeggen de bouwweisen op basis waarvan de laatste bouwvergunning is verleend – terechtkomen.

De zogenoemde basiskwaliteit komt er op neer dat het gebouw dient te beschikken over de kwaliteit die het zou hebben na de uitvoering van een volledige aanschrijving. In het kader van het splitsingsbeleid worden daarnaast enkele aanvullende kwaliteitseisen gesteld, die leiden tot de zogenoemde basiskwaliteit-plus. Om te kunnen voldoen aan de "plus" is vastgelegd dat de kwaliteit van het casco zodanig dient te zijn dat de eerste tien jaar geen groot onderhoud noodzakelijk is. Tevens moeten de elektrische installatie en de gasinstallatie zijn goedgekeurd door een erkend gecertificeerd bedrijf of instantie (aantoonbaar veilig zijn).

Tenslotte moet aannemelijk zijn dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (casco en fundering van kwaliteitsklasse II). Voor het aannemelijk maken dient een funderingsrapport (ook vaak genoemd een funderingsonderzoek) te worden opgesteld. Een funderingsrapport is niet nodig als middels archiefgegevens is aangetoond dat het pand volledig funderingsherstel heeft ondergaan. In het kader van splitsen wordt nadrukkelijk gesteld dat het aannemelijk maken dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (kwaliteitsklasse II) een situationele afweging is, die alleen gemaakt kan worden door een deskundige op het gebied van grondmechanica en constructies, bekend met de situatie in Amsterdam. Indien aannemelijk is gemaakt dat de fundering gedurende 25 jaar geen voorzieningen behoeft (kwaliteitsklasse II), dient aangegeven te worden dat dit alleen geldt bij gelijkblijvende omstandigheden (dus geen interne verbouwingen of verlaging grondwaterpeil).

Cascowoning

Eigenaren kunnen er voor kiezen om woningen als 'cascowoning' te verkopen. Een cascowoning is een woning waarin slechts de aansluitingen voor het plaatsen van een keuken of sanitaire voorzieningen aanwezig zijn (de keuken en het sanitair ontbreekt).

Daarnaast dient de woning te voldoen aan de verdere kwaliteitseisen zoals gesteld in de Nadere regels 5 Splitsen in appartementsrechten. De koper neemt zelf de inbouw voor zijn/haar rekening. Een mogelijk knelpunt doet zich voor bij het bepalen van de punten volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) van een cascowoning. De puntentelling is van belang om te bepalen of de woning een (fictieve maximale) huurprijs onder de liberalisatiegrens heeft en een splitsingsquotum van toepassing kan zijn. Om hier duidelijkheid in te scheppen is het van belang dat de puntentelling wordt opgenomen voordat de woning in casco-staat wordt gebracht. Een aanvrager dient hier rekening mee te houden. Als een aanvraag wordt gedaan, moet vermeld worden dat het voornemen bestaat om de woning casco op te leveren.

Lid 3

In artikel 3.6.1, derde lid, worden de weigeringsgronden genoemd die verband houden met de staat van het gebouw. Bij het splitsen in appartementsrechten gaat het in feite om het creëren van nieuwe zelfstandige rechten op delen van een gebouw. Deze delen moeten volgens hun inrichting en staat van onderhoud geschikt zijn om als afzonderlijke woningen te worden gebruikt. Het is belangrijk te voorkomen, dat uit het oogpunt van volkshuisvesting ongeschikte woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

Onderdeel a, de indeling:

Bij de beoordeling van de splitsingsvergunning kijken de burgemeester en wethouders naar de indeling van het gebouw. Dit houdt in dat zij nagaan of de gedeelten van het gebouw, waarvoor de aanvraag tot splitsing in appartementsrechten is ingediend, geschikt zijn om als afzonderlijke woningen te functioneren. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de vraag of deze delen voldoende faciliteiten hebben om zelfstandig bewoonbaar te zijn (zoals een eigen badkamer en keuken, en de gezamenlijke vluchtroutes die onder de verantwoordelijkheid van de VvE moeten vallen). Als dat niet het geval is kan de splitsingsvergunning worden geweigerd, omdat de ruimte niet voldoet aan de voorwaarden om als zelfstandige woning te kunnen functioneren.

Onderdeel b, staat van onderhoud:

Daarnaast kijken de burgemeester en wethouders naar de staat van onderhoud van het gebouw. Als er sprake is van gebreken die niet kunnen worden verholpen door het treffen van voorzieningen of verbeteringen, of als het niet voldoende zeker is dat deze gebreken zullen worden verholpen, kan de splitsingsvergunning worden geweigerd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als het gebouw of delen ervan ernstig achterstallig onderhoud vertonen. Dit kan leiden tot problemen voor de nieuwe appartementseigenaren, die kort na de aankoop met de gebreken worden geconfronteerd.

Lid 4

De gebreken als bedoeld in het derde lid van artikel 3.6.1 is in elk geval sprake als voorzieningen nodig zijn omdat het gebouw niet voldoet aan de regels in Hoofdstuk 3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of als het treffen van voorzieningen volgens het bevoegd gezag noodzakelijk is op basis van artikel 13 van de Woningwet of artikel 3.7, vierde lid van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Lid 5

In het vijfde lid is bepaald dat burgemeester en wethouders tegelijk met de beslissing tot het verlenen van een splitsingsvergunning een besluit nemen om de eigenaar te verplichten voorzieningen te treffen volgens artikel 13 van de Woningwet of artikel 3.7, vierde lid van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Lid 6

Burgemeester en wethouders kunnen extra voorwaarden verbinden aan de splitsingsvergunning in verband met de toestand van het gebouw.

Artikel 3.6.2 Voorwaarden en verplichtingen

In dit artikel zijn de voorwaarden en verplichtingen geformuleerd die burgemeester en wethouders bij de vergunningverlening kunnen stellen.

Gedragscode splitsen

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

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

Het benodigde overleg en zorgvuldige omgang van verhuurder met de huurder(s) is essentieel en wordt meegewogen als onderdeel van de weigeringsgronden in verband met de woonruimtevoorraad (artikel 3.6.1, eerste lid Huisvestingsverordening). In deze beoordeling wordt daarmee onder meer meegewogen of al dan niet gewaarborgd is dat die woning of woningen na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning.

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

Werkovereenkomst

Een zorgvuldige omgang van de eigenaar met de huurder is van belang bij de uitvoering van de werkzaamheden om aan de kwaliteitseisen, die aan de toestand van een gebouw voor verlening van splitsingsvergunningen worden gesteld, te voldoen. Hiertoe is in de Gedragscode splitsen Amsterdam ook een Werkovereenkomst opgenomen. Dit is een overeenkomst tussen eigenaar en huurder betreffende de werkzaamheden door of namens de eigenaar aan het gebouw en of de woning van de huurder.

Medewerking van de huurder is veelal noodzakelijk om het gebouw te verbeteren. Hierbij is het uiteraard van belang om na te gaan of het niet sluiten van de werkovereenkomst verschoonbaar is en niet verwijtbaar aan de eigenaar-verhuurder.

De Werkovereenkomst wordt meegewogen in de beoordeling door burgemeester en wethouders of de eigenaar de werkzaamheden daadwerkelijk kan uitvoeren en of voldoende is verzekerd dat de gebreken zullen worden opgeheven binnen de gestelde aanhoudingstermijn. Zie hiervoor artikel 2 van de Nadere Regels 5 Splitsen in appartementsrechten.

Artikel 3.6.3 Vergunningverlening corporaties

Woningcorporaties kunnen in het kader van herstructurering en voorraadbeheer behoefte hebben aan splitsing in appartementsrechten om daarna de woningen te verkopen. Hierover zijn afspraken gemaakt in het convenant inzake splitsen en verkoop sociale huurwoningen. Dit artikel regelt dat in die gevallen en na instemming met verkoop van burgemeester en wethouders en de minister, de splitsingsvergunning wordt verleend.

Artikel 3.6.4 Quotum

Dit artikel geeft burgemeesters en wethouders de bevoegdheid om te bepalen dat voor een gebiedsdeel slechts een bepaald aantal particuliere huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens bij splitsing betrokken mogen worden. In artikel 1 van Nadere Regels 5 Splitsen in appartementsrechten wordt de verdeling van het quotum toegelicht.

Artikel 3.6.5 Intrekken vergunning

Dit artikel geeft de gronden waarop een vergunning kan worden ingetrokken. Dat kan als niet binnen één jaar de appartementsrechten zijn ingeschreven in het Kadaster. Ook als er onjuiste gegevens zijn verstrekt of de gegevens waren onvolledig, en de vergunninghouder moest dit redelijkerwijs vermoeden, kan de vergunning worden ingetrokken.

Het intrekken van een splitsingsvergunning is ook mogelijk als er sprake is van een negatieve uitslag naar aanleiding van een Bibob-toets. Tot slot kan een vergunning worden ingetrokken als niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.

Artikel 3.6.6 Overdracht splitsingsvergunning

Dit artikel bepaalt dat bij een overdracht van woonruimte(n) de nieuwe eigenaar ook de nieuwe vergunninghouder wordt van een afgegeven splitsingsvergunning. De Huisvestingswet ontbeert een dergelijke bepaling. Deze bepaling is in de verordening toegevoegd om te voorkomen dat een reeds vergunde situatie door eigendomsoverdracht een onvergunde status krijgt. Vaak wordt een appartementsrecht juist gesplitst om daarna over te dragen. Het vervallen van de vergunning moet hier worden voorkomen. De situatie zou anders optreden dat iemand na aankoop van een appartementsrecht, het feitelijke appartementsrecht verliest, omdat de vergunning niet meer geldt.

Afdeling III Toeristische verhuur van woonruimte

Paragraaf 7 Werkingsgebied

Artikel 3.7.1 Werkingsgebied

Hoewel strikt genomen toeristische verhuur een vorm van onttrekking is, zijn sinds de invoering van Wet toeristische verhuur in woonruimte regels die zien op toeristische verhuur geregeld in de artikelen 23a tot en met 23h van de Huisvestingswet. De artikelen die zien op toeristische verhuur zijn daarom ook in deze verordening in een aparte afdeling geregeld. Evenals Afdeling I geldt deze afdeling ten aanzien van de gehele woningvoorraad. Dit artikel is daarmee qua inhoud gelijk aan artikel 3.1.1. Zie de toelichting van dat artikel voor nadere onderbouwing.

Artikel 3.7.2 Registratieplicht

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. Bij een registratieplicht kan een verhuurder niet langer vrijblijvend zijn woning voor toeristisch gebruik aanbieden, via bijvoorbeeld een digitaal platform. De verhuurder moet het adres van de woning eerst registreren bij de gemeente en het registratienummer moet in de advertenties worden vermeld. Met een registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Met behulp van de adresgegevens van de registratie kan worden nagegaan of de woonruimten die op onder meer digitale platforms worden aangeboden voor toeristische verhuur, voldoen aan de geldende regels. Hierdoor kan effectiever toezicht worden gehouden op de naleving van de regels en kan waar nodig worden gehandhaafd. Het registratienummer kan eenvoudig via de website op elektronische wijze worden aangevraagd. En voor een woonruimte kunnen meerdere registratienummers worden aangevraagd en via de communicatiekanalen van de gemeente Amsterdam wordt beschreven hoe men een registratienummer bemachtigt.

Artikel 3.7.3 Nachtcriterium en meldplicht vakantieverhuur

Op basis van het eerste lid van dit artikel geldt voor vakantieverhuur een maximum van dertig nachten verhuur per jaar. Er mag dertig nachten per jaar worden verhuurd aan toeristen mits in de betreffende wijk geen verbod geldt. Dit doet Amsterdam om de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid te beschermen.

Het tweede lid bepaalt dat vakantieverhuur bij de gemeente moet worden gemeld. Elke keer dat iemand zijn of haar woning verhuurt aan toeristen, moet dit vóóraf worden gemeld. Er vindt veel illegale verhuur plaats en voor Amsterdam is het voor handhaving van het maximaal aantal nachten essentieel om te weten wanneer gebruik wordt gemaakt van het toegestane aantal nachten. Een meldplicht is daarom noodzakelijk.

Burgemeester en wethouders krijgen daarnaast de bevoegdheid bepaalde gebieden aan te wijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt. De term gebied wordt hier taalkundig gebruikt waarmee bedoeld wordt dat wordt aangesloten bij de term gebied in het normale spraakgebruik. De aanwijzing kan op elk gebiedsniveau worden uitgevoerd. Burgemeester en wethouders kunnen ook een bepaalde wijk of buurt aanwijzen als een gebied waar geen vergunningen voor vakantieverhuur worden afgegeven. Er is voor gekozen om deze gebieden niet in de verordening op te nemen, omdat de factoren op grond waarvan een verbod noodzakelijk is van tijd tot tijd kunnen verschillen. Bij het aanwijzen van gebieden moet worden gemotiveerd waarom een verbod in dat gebied noodzakelijk is met het oog op het beschermen van de woonruimtevoorraad en/of de leefbaarheid.

Artikel 3.7.3a Vergunningplicht toeristische verhuur

In dit artikel is geregeld dat elke vorm van toeristische verhuur zonder vergunning verboden is. Het tweede lid verduidelijkt dat in Amsterdam alleen onder de voorwaarden die gelden voor B&B en vakantieverhuur een vergunning verleend kan worden. Er geldt wel een vrijstelling op de vergunningplicht voor studenten die korter verblijven dan zes maanden mits en zolang het een woonruimte betreft die door een instelling voor hoger onderwijs, als bedoeld in artikel 1.1 onderdeel g van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, is gereserveerd als landingsplek voor internationale studenten. De vrijstelling is nodig omdat het begrip toeristische verhuur in de Huisvestingswet breed is geformuleerd, waardoor ook verhuur aan studenten onder dit begrip kan vallen.

Artikel 3.7.4 Vergunningplicht vakantieverhuur

Voor vakantieverhuur geldt een vergunningplicht. Vakantieverhuur is in Amsterdam louter toegestaan met een daartoe strekkende vergunning. De voorwaarden, voorschriften en weigeringsgronden worden in paragraaf 9 over de vergunningverlening toegelicht.

Voor Amsterdam is de vergunning belangrijk omdat met de vergunning aanvullende regels kunnen worden gesteld om negatieve effecten op het gebruik van de woningvoorraad en de leefbaarheid tegen te gaan, die rekening houden met de specifieke situatie in Amsterdam.

Een belangrijk voordeel van een vergunning is dat hiermee expliciet toestemming wordt gegeven om een woning tijdelijk voor toeristisch gebruik in te zetten. Bij een registratieplicht en een meldplicht zijn alleen de registratie en melding al voldoende om met de verhuur aan te vangen. Doorgaans komt pas bij de handhaving aan het licht dat de regels zijn overtreden. Bij het verlenen van een vergunning is een controle vooraf mogelijk en kan ook een Bibob-toets aan de orde zijn. Ook kan een vergunning worden ingetrokken als niet aan de voorwaarden of voorschriften wordt voldaan met daarbij als bepaling dat daarna enige jaren geen vakantieverhuur door deze verhuurder meer is toegestaan. Zo heeft het vergunningeninstrument een preventieve werking die ontbreken bij een registratieplicht en een meldplicht. In een stad als Amsterdam met een zeer groot aanbod aan toeristische verhuur is het noodzakelijk dat de gemeente grip kan houden op deze verhuur. Hierdoor is het ook mogelijk om eerder en effectiever controle te hebben.

Artikel 3.7.5 Vergunningplicht B&B

Voor B&B geldt een vergunningplicht. B&B is in Amsterdam louter toegestaan met een daartoe strekkende vergunning. De voorwaarden, voorschriften en weigeringsgronden worden in paragraaf 9 over de vergunningverlening toegelicht.

B&B is het tegen betaling in gebruik geven van een deel van een woonruimte aan toeristen waarbij de bewoner van de woning de B&B exploiteert en aanwezig is wanneer er gasten in de B&B verblijven. Tot 2020 gold er geen vergunningplicht en kon met een eenmalige aanmelding van de B&B volstaan worden. In de Huisvestingsverordening 2020 is in plaats van een aanmeldplicht een vergunningplicht ingevoerd.

De gemeente Amsterdam voert capaciteitsbeleid ten aanzien van de B&B's om de Amsterdamse woonruimtevoorraad en de leefbaarheid in woonwijken te beschermen. En voor capaciteitsbeleid is een vergunningensysteem noodzakelijk. Zonder capaciteitsbeleid blijft een ongelimiteerde groei van het aantal B&B's mogelijk en dit tast de schaarse woonruimtevoorraad te zeer aan. Het toeristisch verhuren van woningen is vanwege de hoge gemiddelde prijs per nacht (Volgens Inside Airbnb in Amsterdam gemiddeld € 251 per nacht, maar veel hogere prijzen zijn geen uitzondering) die gevraagd kan worden aantrekkelijk. Huizenprijzen kunnen nog verder stijgen als woningen worden ingezet voor winstgevend (logies-) gebruik. Internationale onderzoeken laten zien dat verhuurplatformen als Airbnb een opwaartse druk op de prijzen kunnen hebben als geen beperkend beleid wordt gevoerd. Voor de vergunningen gelden quota per wijk. Deze zijn per wijk vastgesteld om clustering van de B&B's in bepaalde delen van de stad te voorkomen. Een hoge concentratie van het aantal B&B's is van invloed op de leefbaarheid in de wijken. Hierbij kan worden gedacht aan overlast, drukte, afvalproblematiek en de lokale overheersing van toeristenwinkels binnen het winkelaanbod. B&B's mogen het hele jaar worden verhuurd waardoor burens het hele jaar door geconfronteerd kunnen worden met arriverende en vertrekkende gasten en overlast van toeristen in hun directe woonomgeving vanwege een ander dag-nachtritme.

Paragraaf 8 Algemene bepalingen toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 3.8.1 Aanvraag registratienummer

Dit artikel bepaalt dat degene die de woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur een registratienummer moet aanvragen. Hiervoor bestaat een landelijk registratiesysteem.

Artikel 3.8.2 Melding vakantieverhuur

Dit artikel bepaalt dat er een meldplicht geldt voor iedere keer dat de bewoner zijn woonruimte verhuurt aan toeristen. Dit dient op voorgeschreven wijze elektronisch te worden gemeld bij burgemeester en wethouders. Om voorwaarden zoals het nachtcriterium te kunnen handhaven en op te treden tegen illegale verhuur, is het essentieel om te weten waar en hoeveel nachten vakantieverhuur plaatsvindt. Daarom is deze meldplicht noodzakelijk.

Artikel 3.8.3 Aanvraag vergunning

Dit artikel bepaalt dat de aanvragen voor de vergunningen voor vakantieverhuur en B&B geschieden door degene die woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur. Op basis van de vergunningsvoorwaarden dient dit de bewoner te zijn die ook op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen. Het tweede lid bepaalt dat de vergunning in het geval van B&B op meerdere volwassen personen betrekking kan hebben, zijnde exploitanten. Een stel, of een ouder met een meerderjarig kind kan bijvoorbeeld gezamenlijk een B&B exploiteren en gezamenlijk op de vergunning worden opgenomen. Dit geldt wel alleen voor exploitanten die tot hetzelfde huishouden behoren. Dat betekent twee personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Artikel 3.8.4 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning vakantieverhuur

Bij de aanvraag voor een vergunning voor vakantieverhuur dienen bescheiden te worden ingediend. Naast de naam van de aanvrager, is dit het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning B&B

Bij de aanvraag voor een vergunning ten behoeve van een B&B dienen bescheiden te worden ingediend. Dit betreft de naam van exploitant, of exploitanten, en het adres van de exploitant(en) waarvoor de vergunning wordt aangevraagd. Er kan sprake zijn van meer exploitanten als deze tot hetzelfde huishouden behoren. Een stel of gezin kan dus gezamenlijk de B&B exploiteren en gezamenlijk op de vergunning worden opgenomen als zijnde exploitanten. Dit geldt wel alleen voor exploitanten die tot hetzelfde huishouden behoren.

Tot slot dient een plattegrond van de gehele woning te worden aangeleverd waarbij aangegeven is op welke ruimte de aanvraag betrekking heeft (de ruimte in de woning waar de gasten verblijven), waarbij het aantal vierkante meters van de gehele zelfstandige woonruimte met inbegrip van de ruimte van de B&B en het aantal vierkante meters van de B&B moeten zijn weergegeven.

Indien het gastenverblijf van een B&B (gedeeltelijk) gelegen is op een (externe) zolderruimte, dient de exploitant op de plattegrond als bedoeld in het eerste lid aan te geven waar de vluchtroutes in deze zolderruimte bevinden en waar de ze rookmelders op de zolderruimte zijn bevestigd. Deze gegevens worden gevraagd omdat de gasten verblijven in een (externe) verblijfsruimte waar de exploitant verder van verwijderd is in geval van calamiteiten. Door het vermelden van de vluchtroutes en rookmelders kunnen burgemeester en wethouders beoordelen of voldaan wordt aan de (brand)veiligheidseisen.

Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.6 Beslistermijn

Dit artikel bepaalt dat er binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag een beslissing wordt genomen over de vergunning voor vakantieverblijf of B&B, en dat deze beslistermijn eenmalig met zes weken kan worden verlengd. Als niet tijdig op de aanvraag is gereageerd, wordt de vergunning van rechtswege verstrekt.

Artikel 3.8.7 Beschikkingseisen vergunning vakantieverblijf

Dit artikel bepaalt dat het adres van de woonruimte, de naam van de aanvrager en de geldende voorwaarden en voorschriften op de vergunning voor vakantieverblijf worden opgenomen.

Artikel 3.8.8 Beschikkingseisen vergunning B&B

Dit artikel bepaalt dat het adres van de woonruimte, de naam van de exploitant, een aanduiding van de ruimte binnen de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, de mededeling dat binnen een jaar van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt en tot slot de geldende voorwaarden en voorschriften op de vergunning voor B&B worden opgenomen. Er kunnen exploitanten aan de vergunning worden toegevoegd wanneer zij volwassen zijn, tot hetzelfde huishouden behoren en de woning ook als hoofdverblijf hebben.

De geldigheid van een jaar wordt gerekend vanaf het moment dat de vergunning is afgegeven. Dat is een eenduidiger moment dan het onherroepelijk worden van een vergunning omdat dit laatste afhangt van mogelijk bezwaar- en beroepzaken. Het is voor de gemeente niet altijd goed in te zien altijd of bezwaar- en beroepzaken nog bij gerechtelijke instanties lopen. Door het moment van de afgifte van de vergunning te nemen ontstaat er meer duidelijkheid en gelijkheid tussen verschillende situaties. Daarnaast is wel een bevoegdheid opgenomen om uitstel te kunnen verlenen en de termijn van een jaar te verlengen in het geval van bijzondere omstandigheden.

Paragraaf 9 Vergunningverlening

Artikel 3.9.1 Weigeringsgronden vergunning vakantieverblijf

Dit artikel bepaalt de weigeringsgronden voor een aanvraag voor een vergunning voor vakantieverblijf. Een vergunning kan worden geweigerd indien:

- a. *sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;*

De vergunning voor vakantieverblijf kan worden geweigerd als er sprake is van een situatie die valt onder de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Amsterdam indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest.

- b. *de aanvrager al een vergunning voor een B&B heeft;*

De figuren van toeristische verhuur moeten goed van elkaar worden gescheiden en bij twee verschillende vormen van toeristische verhuur binnen één woonruimte komt de woonfunctie van de woonruimte te veel onder druk te staan. Een woning waar permanent één woonruimte van kan worden verhuurd ten behoeve van een B&B leent zich, naast deze B&B, niet om daarnaast ook nog maximaal dertig nachten per jaar niet beschikbaar te zijn voor reguliere bewoning. De mate van toeristische verhuur buiten de reguliere vorm van bewoning is in de verordening immers per onderdeel (B&B of vakantie-

verhuur) gemaximeerd met het oog op het behoud van de woonfunctie en de bescherming van de leefbaarheid. Het combineren van twee maxima (betreffende oppervlakte, respectievelijk verhuurtermijn) zou betekenen dat feitelijk van meer toeristische verhuur sprake is dan per onderdeel afzonderlijk is toegestaan. Dat ondergraaft de doelstelling van het beleid.

c. *de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;*

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen tegen betaling worden verhuurd aan toeristen.

d. *niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden;*

Voor de vergunning gelden specifieke voorwaarden die apart worden toegelicht onder artikel 3.9.5. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt de vergunning geweigerd.

e. *het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel f.*

Als er sprake is van een aanvraag die ziet op vakantieverhuur die al illegaal heeft plaatsgevonden, en waar ook sprake was van overlast die een onaanvaardbare inbreuk heeft gemaakt op de leefomgeving, wordt de vergunning ook geweigerd. Hiervan is sprake als de overlast aantoonbaar is op basis van objectieve feiten en omstandigheden en de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

Het tweede lid bepaalt tot slot dat een vergunning voor vakantieverhuur kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar al een keer een voorraadvergunning of een vergunning voor toeristische verhuur is ingetrokken of indien al een omzettingsvergunning is verleend voor de betreffende woning.

Artikel 3.9.2 Weigeringsgronden vergunning B&B

Dit artikel bepaalt de weigeringsgronden voor een aanvraag voor een vergunning voor B&B. Een vergunning kan worden geweigerd indien:

a. *sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;*

De vergunning voor vakantieverhuur kan worden geweigerd als er sprake is van een situatie die valt onder de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Amsterdam indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest.

b. *de aanvrager al een vergunning voor vakantieverhuur heeft;*

De figuren van toeristische verhuur moeten goed van elkaar worden gescheiden en bij twee verschillende vormen van toeristische verhuur binnen één woonruimte komt de woonfunctie van de woonruimte te veel onder druk te staan. Een woning die maximaal dertig nachten per jaar al volledig wordt verhuurd aan toeristen leent zich, naast deze vakantieverhuur, niet om daarnaast ook nog het hele jaar door als B&B te fungeren. De mate van toeristische verhuur buiten de reguliere vorm van bewoning is in de verordening immers per onderdeel (B&B of vakantieverhuur) gemaximeerd met het oog op het behoud van de woonfunctie en de bescherming van de leefbaarheid. Het combineren van twee maxima (betreffende oppervlakte, respectievelijk verhuurtermijn) zou betekenen dat feitelijk van meer toeristische verhuur sprake is dan per onderdeel afzonderlijk is toegestaan. Dat ondergraaft de doelstelling van het beleid.

c. *de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;*

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen tegen betaling worden verhuurd aan toeristen.

d. *niet wordt voldaan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden;*

Voor de vergunning gelden specifieke voorwaarden die apart worden toegelicht onder artikel 3.9.4 en 3.9.6. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt de vergunning geweigerd.

e. *het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.6, tweede lid, onderdeel e;*

Als er sprake is van een aanvraag die ziet op een woonruimte die al illegaal als B&B is gebruikt, en waar ook nog sprake was van overlast die een onaanvaardbare inbreuk heeft gemaakt op de leefomgeving, wordt de vergunning ook geweigerd. Hiervan is sprake als de overlast aantoonbaar is op basis van objectieve feiten en omstandigheden en de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

f. *het quotum, bedoeld in artikel 3.9.4, voor de vergunning is bereikt; of,*

g. *de aanvraag ziet op een melding die is uitgeloot.*

Voor de B&B-vergunningen gelden wijkquota in Amsterdam. Dit wordt nader toegelicht bij artikel 3.9.4. Voor de vergunningen met quota geldt dat er geen individuele belangenafweging gemaakt wordt. De belangenafweging is verdisconteerd in de quota. Voor heel Amsterdam geldt daarmee eenzelfde toetsingskader. In deze twee leden is volledigheidshalve opgenomen dat aanvragen die zien op een voorraadvergunning waarvoor een quotum geldt, worden geweigerd indien het quotum is bereikt of een aanmelding is uitgeloot.

Het tweede lid bepaalt tot slot dat een B&B-vergunning kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar al een keer een voorraadvergunning of een vergunning voor toeristische verhuur is ingetrokken of indien al een omzettingsvergunning is verleend voor de betreffende woning.

Artikel 3.9.3 Intrekken vergunning

In dit artikel wordt bepaald onder welke omstandigheden door burgemeester en wethouders een vergunning voor B&B of vakantieverhuur kan worden ingetrokken. De vergunning kan worden ingetrokken als deze is verleend op basis van foutieve gegevens, als er niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en/of voorschriften (zie toelichting onder artikel 3.9.5 en 3.9.6), als er niet wordt voldaan aan de registratieplicht (zie toelichting artikel 3.7.2), als er sprake is van een Bibob-situatie (zie toelichting artikel 3.9.1 en 3.9.2, beide eerste lid, onder a), of als de vergunninghouder geen gebruik meer maakt van de vergunning. Hierbij kan gedacht worden aan de situatie waarbij iemand stopt met zijn B&B. Deze vergunninghouders kunnen kenbaar maken geen gebruik meer te maken van de vergunning.

Het tweede lid bepaalt specifiek voor de vergunning voor vakantieverhuur dat deze, naast eerder genoemde intrekingsgronden, ook kan worden ingetrokken indien niet wordt voldaan aan het nachtcriterium of de meldplicht (zie toelichting onder artikel 3.7.3).

Het derde lid bepaalt specifiek voor de vergunning voor B&B dat deze, naast eerder genoemde intrekingsgronden, ook kan worden ingetrokken indien iemand, na een jaar nadat de vergunning is verleend, nog geen B&B is gestart.

Tot slot bepaalt het vierde lid dat verleende vergunningen, zowel B&B als vakantieverhuur, kunnen worden ingetrokken of gewijzigd door veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten. Door de grote schaarste aan woonruimten in Amsterdam kan zulks mogelijk nodig zijn. Een vergunning kan ook gewijzigd worden indien de vergunninghouder een verzoek doet tot wijziging van de vergunning. Bij een intensivering van het bestaande vergunde gebruik – bijvoorbeeld een groter oppervlakte van de woning gebruiken als B&B - dient de vergunninghouder wel een gehele nieuwe aanvraag in te dienen.

Artikel 3.9.4 Quotumvoorwaarden vergunning B&B

Voor de B&B-vergunning gelden er wijkquota die zijn ingevoerd voor alle 110 wijken in Amsterdam. Per wijk is bepaald hoeveel B&B's er maximaal mogen zijn. Om te hoge concentratie in bepaalde delen van de stad te voorkomen zijn de quota op wijkniveau vastgesteld in plaats van per stadsdeel of stadsbreed. En in verband met het streven naar balans in de stad en vanuit leefbaarheidsoogpunt wordt voorkomen dat teveel groei mogelijk wordt gemaakt voor B&B's. De hoogtes van de quota worden door burgemeester en wethouders bij nadere regel vastgesteld en kunnen worden aangepast op maatschappelijke ontwikkelingen.

De gemeente Amsterdam voert capaciteitsbeleid ten aanzien van de B&B's om de Amsterdamse woonruimtevoorraad en de leefbaarheid in woonwijken te beschermen. Zonder capaciteitsbeleid blijft een ongelimiteerde groei van het aantal B&B's mogelijk en dit past niet in een schaarse woningmarkt, omdat daarmee (potentiële) woonplekken verdwijnen door de exploitatie van B&B's in gedeelten van

woningen. Door de quota per wijk vast te stellen wordt clustering van de B&B's in bepaalde delen van de stad voorkomen. Een hoge concentratie van het aantal B&B's is van invloed op de leefbaarheid in woonwijken. Hierbij kan worden gedacht aan overlast, drukte, afvalproblematiek en de lokale overheersing van toeristenwinkels binnen het winkelaanbod. B&B's mogen het hele jaar worden verhuurd waardoor burens het hele jaar door geconfronteerd kunnen worden met arriverende en vertrekkende gasten (rolkoffers) en overlast van toeristen in hun directe woonomgeving vanwege een ander dag- en nachtritme. Met de wijkquota is dus ook nadrukkelijk een ruimtelijke sturing beoogd over de 110 wijken in Amsterdam en niet alleen de bescherming van de woningvoorraad over heel Amsterdam genomen. Bij het vaststellen van de quota is vanuit het oogpunt van bestaande rechten en rechtszekerheid echter ook rekening gehouden met de bestaande hoeveelheid B&B's.

Omdat er quota gelden voor het aantal af te geven vergunningen kunnen vergunningen schaars worden. Dat betekent dat er in een wijk meer mensen een B&B willen exploiteren dan dat er vergunningen beschikbaar zijn volgens het quotum. De Europese Dienstenrichtlijn stelt eisen aan de verdeling van schaarse vergunningen. De verdelingscriteria moeten objectief en eerlijk zijn. Indien het aantal aanvragen op 15 februari 2020 hoger is dan het wijkquotum zullen de vergunningen daarom worden geloot, zo bepaalt het tweede lid. De aanvragen die daarna binnenkomen worden op een wachtlijst geplaatst.

Artikel 3.9.5 Voorwaarden en voorschriften vergunning vakantieverhuur

Dit artikel regelt de voorwaarden en voorschriften die worden verbonden aan de onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverhuur. Het eerste lid regelt de voorwaarden, het tweede lid de voorschriften. Het derde lid bevat vervolgens de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om gebieden aan te wijzen waar een verbod op vakantieverhuur geldt.

Het eerste lid bevat de volgende voorwaarden die worden voorgeschreven in geval van vakantieverhuur:

- a. *De aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de Basisregistratie Personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;*

Alleen een bewoner die staat ingeschreven op het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft kan een vakantieverhuurvergunning aanvragen. Hiervoor wordt het criterium gehanteerd dat een persoon zijn centrum van levensbelangen op het adres moet hebben. Voor het centrum van levensbelangen kan bijvoorbeeld worden beoordeeld of op het adres persoonlijke spullen aanwezig zijn, waar iemand zijn gezin woont en op welk adres iemand zijn bankrekeningen, verzekeringen en abonnementen aanhoudt. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld en het feit dat er persoonlijke spullen zijn en een bankrekening of verzekering op het adres staat, betekent niet per definitie dat iemand zijn of haar centrum van levensbelangen op het adres heeft. Hiernaast dient de aanvrager op het adres van deze woonruimte ingeschreven te staan in de Basisregistratie Personen.

- b. *de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;*

Daar waar de woonruimtevoorraad dusdanig onder druk staat, bijvoorbeeld door een aangetaste leefbaarheid, kan op grond van het derde lid van dit artikel een verbod op vakantieverhuur worden ingevoerd. In dat geval is vakantieverhuur in het geheel niet toegestaan en worden er geen vergunningen afgegeven in dit gebied. Daarnaast kunnen vergunningen worden ingetrokken omdat een aan de vergunning verbonden voorwaarde wordt geschonden. Immers; de woonruimte mag niet liggen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt.

- c. *de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;*

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur voor mensen met een lager inkomen. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen tegen betaling worden verhuurd aan toeristen.

- d. *de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar;*

Een vergunning voor vakantieverhuur wordt afgegeven voor het lopende kalenderjaar en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar (tot april). Daarna wordt de vergunning weer ingetrokken en kan er voor zover wordt voldaan aan de nieuwe regelgeving een nieuwe vergunning worden aangevraagd. Voor april is gekozen vanwege het feit dat er rond de jaarwisseling veel boekingen worden gedaan en het onpraktisch is de vergunning te laten verlopen in het midden van een vakantie. Daarnaast wordt doorgaans per 1 januari een nieuwe Huisvestingsverordening door de gemeenteraad vastgesteld waarbij ook nieuwe regels kunnen worden geïntroduceerd. Vakantieverhuurders hebben door de geldigheid tot april na een jaarwisseling de tijd om een nieuwe vergunning aan te vragen en eventuele nieuwe regels in acht te nemen. De vakantieverhuurder kan er in de eerste maanden van het kalenderjaar

ook voor zorgen dat bestaande boekingen op legale wijze doorgang kunnen vinden of indien dit niet mogelijk is met een redelijke termijn annuleren.

Als het aantal beschikbare vergunning niet is beperkt, en de vergunning daardoor niet schaars is, kan de duur van de vergunning alleen worden beperkt als daarvoor een dwingende reden van algemeen belang bestaat. Dit bepaalt de Europese Dienstenrichtlijn die voor economische diensten geldt. Dat de vakantiehuurvergunning in duur beperkt is, is vanwege het feit dat toeristische verhuur van woonruimten een grote invloed heeft op woonruimtevoorraad. Ten eerste omdat toeristische verhuur de bereikbaarheid van de woonruimtevoorraad aantast en dit gezien de schaarse woonruimtevoorraad niet onbeperkt kan worden toegestaan. Daarnaast heeft toeristische verhuur een grote invloed op de leefbaarheid van de woonomgeving. Gezien de grote toename van toeristische verhuur in Amsterdam door de jaren heen en de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om gebieden aan te wijzen waar een verbod voor vakantiehuur geldt, acht het college het onwenselijk om vergunningen voor onbepaalde tijd te verlenen. Dan bestaat het risico dat de gemeente onvoldoende kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Het bij de Huisvestingsverordening 2020 gepubliceerde beleidskader laat zien welke invloed toeristische verhuur van woonruimten de afgelopen jaren op de stad heeft gehad en hoe groot de toename is geweest. Ook de bezoekersprognose 2022-2024 van Onderzoek en Statistiek (O&S) laat zien dat het toerisme de komende jaren weer flink aantrekt tot wellicht in 2024 zelfs boven het niveau van 2019. Het is gezien deze snelle ontwikkeling niet wenselijk vergunningen te verlenen voor onbepaalde tijd. De bevoegdheid om de vergunning na de vastgestelde geldigheidstermijn te kunnen intrekken en daarmee de ruimte te creëren om te herijken hoeveel en voor hoelang vergunningen verleend kunnen worden, is nodig ter bescherming van de woningvoorraad en de leefbaarheid in Amsterdam (het stedelijk milieu). De bescherming van het stedelijk milieu is hierbij de dwingende algemene reden van belang.

e. *de vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.*

De vakantiehuurvergunning is zowel persoons- als woonruimtegebonden. De vergunning geldt specifiek voor de exploitant en voor een woonruimte. Wanneer de vergunninghouder verhuist, vervalt de vergunning voor de vergunninghouder en tevens voor de woonruimte. De vergunninghouder kan zijn vergunning niet meenemen, noch blijft de vergunning gelden voor de woonruimte waarvoor zij is gegeven.

Het tweede lid bevat de voorschriften voor vakantiehuur.

a. *De aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de Basisregistratie Personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;*

Dit voorschrift bepaalt dat het de ingeschreven bewoner moet zijn die de woonruimte in gebruik geeft aan de toeristen voor vakantiehuur en dat deze daar ook het centrum van zijn levensbelangen heeft. Er moet echt door deze persoon daar worden gewoond. Alleen de bewoners met het centrum van hun levensbelangen op het adres en inschrijving in de Basisregistratie Personen mogen aan vakantiehuur doen met betrekking tot de woonruimte die zij zelf bewonen. Voor het centrum van levensbelangen kan bijvoorbeeld worden beoordeeld of op het adres persoonlijke spullen aanwezig zijn, waar iemand gezin woont en op welk adres iemand zijn bankrekeningen, verzekeringen en abonnementen aanhoudt. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld en het feit dat er persoonlijke spullen zijn en een bankrekening of verzekering op het adres staat, betekent niet per definitie dat iemand zijn of haar centrum van levensbelangen op het adres heeft.

b. *er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, het nachtcriterium en de meldplicht, bedoeld in artikelen 3.7.2 en 3.7.3;*

Met dit onderdeel worden de registratieplicht, het nachtcriterium en de meldplicht als voorschrift aan de vergunning voor vakantiehuur verbonden.

Dit zijn op zichzelf al algemeen verbindende voorschriften maar worden hiermee nog expliciet aan de vergunning verbonden. Bij iedere aanbieding van woonruimte voor vakantiehuur dient vanaf 1 april 2021 een geldig registratienummer te worden vermeld. Daarnaast geldt voor vakantiehuur een maximum van dertig nachten verhuur per jaar en moeten bij elke aanvang van vakantiehuur de betreffende nachten bij de gemeente worden gemeld.

c. *de melding als bedoeld in het vorige onderdeel en artikel 3.7.3 tweede lid, dient te geschieden door de bewoner die op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen en daar het centrum van zijn levensbelangen heeft;*

Dit voorschrift bepaalt dat het de ingeschreven bewoner moet zijn die de woonruimte meldt bij de gemeente Amsterdam en dat deze daar ook het centrum van zijn levensbelangen heeft. Alleen personen die de woning echt bewonen kunnen deze melding doen met betrekking tot de woonruimte die zij zelf bewonen.

d. *er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak verleend;*

Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en (brand)veiligheid mag in de woonruimte aan maximaal vier personen per nacht onderdak worden geboden. Bij meer dan vier personen is de druk op de leefbaarheid groter en gelden er tevens strengere brandveiligheidseisen. Daarom wordt aan de vergunning voor vakantieverblijf een maximum onderdak van vier personen per nacht als voorschrift verbonden.

e. *er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven;*

Vakantieverblijf is het in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte. Bij B&B wordt er een deel van een woonruimte in gebruik gegeven. Bij vakantieverblijf is de verhuurder zelf op vakantie, of op een andere manier afwezig, en wordt dus een zelfstandige woonruimte in gebruik gegeven. Hiermee wordt onderscheid aangebracht tussen de twee vormen van toeristische verhuur, te weten B&B en vakantieverblijf.

f. *er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:*

- I. *er is sprake van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en*
- II. *de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.*

Vakantieverblijf van woonruimte mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken in de buurt. De overlast moet wel aantoonbaar zijn op basis van objectieve feiten en omstandigheden (onder I). Ook moet men er eerst zelf proberen uit te komen. Wanneer de overlastveroorzaker en de bewoner zijn gewezen op de overlast door de klagers en burgemeester en wethouders en dit niet heeft geleid tot een oplossing, kan er sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefmilieu (onder II).

Het derde lid bevat de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om gebieden aan te wijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt, betekende een verbod op vakantieverblijf. Deze bevoegdheid hangt samen met de voorwaarde voor een vakantieverblijfsvergunning uit het eerste lid, onderdeel b: dat de woonruimte niet in een verbodsgebied is gelegen. In deze gebieden worden geen vergunningen afgegeven en kunnen eventuele reeds verleende vergunningen worden ingetrokken. De term gebied wordt hier taalkundig gebruikt waarmee bedoeld wordt dat wordt aangesloten bij de term gebied in het normale spraakgebruik. De aanwijzing kan op elk gebiedsniveau worden uitgevoerd. Burgemeester en wethouders kunnen ook een bepaalde wijk of buurt aanwijzen als een gebied waar geen vergunningen voor vakantieverblijf worden afgegeven. Er is voor gekozen om deze gebieden niet in de verordening op te nemen, omdat de factoren op grond waarvan een verbod noodzakelijk is van tijd tot tijd kunnen verschillen. Bij het aanwijzen van gebieden moet worden gemotiveerd waarom een verbod in dat gebied noodzakelijk is met het oog op het beschermen van de woonruimtevoorraad en/of de leefbaarheid.

Het vierde lid geeft burgemeester en wethouders tot slot de bevoegdheid bij nieuwe vergunningen voor vakantieverblijf een andere geldigheidsduur te bepalen dan opgenomen in het eerste lid, onderdeel d.

Artikel 3.9.6 Voorwaarden en voorschriften vergunning B&B

Het eerste lid van dit artikel bevat de voorwaarden voor een vergunning ten behoeve van een B&B, het tweede lid de voorschriften. In aanvulling op de in artikel 3.9.4 genoemde quotumvoorwaarden, gelden de volgende voorwaarden:

a. *de exploitant heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de Basisregistratie Personen;*

De exploitant(en) dient (of dienen) te staan ingeschreven op het adres van de B&B en aldaar hoofdverblijf te hebben. Voor hoofdverblijf dient iemand minimaal 183 nachten in de afgelopen twaalf maanden op het adres te zijn verbleven en tevens heeft deze persoon het centrum van zijn of haar levensbelangen op dit adres.

b. *de B&B mag maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van de woonruimte beslaan tot een maximum van 61 vierkante meter;*

Om te voorkomen dat een te groot aantal vierkante meters voor toeristische verhuur wordt gebruikt in plaats van voor bewoning gelden er maximale oppervlakte-eisen voor B&B's. Daarbij geldt dat de B&B maximaal 40% van het gebruiksoppervlakte van de woonruimte mag beslaan tot een maximum van

61 vierkante meter. Voor de ruimte die geldt als B&B geldt dat de vierkante meters van de ruimten die tijdens hun verblijf exclusief aan de toerist(en) ter beschikking worden gesteld volledig meetellen en de vierkante meters van de gemeenschappelijke ruimten, die worden gedeeld door de bewoner met de toerist(en), voor de helft meetellen.

c. *de B&B beschikt over maximaal vier slaappleaatsen voor gasten;*

Een B&B mag beschikken over maximaal vier slaappleaatsen voor gasten. Bij de vergunningsaanvraag dient een plattegrond te worden verstrekt waarop is aangegeven waar in de woning de gasten verblijven.

d. *de ruimte die aan toeristen wordt verhuurd is een deel van een zelfstandige woonruimte binnen het pand waarin de B&B zich bevindt, waarbij deze ruimte bouwkundig of via een gemeenschappelijke verkeersruimte verbonden is met de rest van de woonruimte;*

Een B&B mag alleen worden gehouden in een deel van de zelfstandige woning. Anders gezegd: een B&B mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn. Een woonruimte is zelfstandig als deze beschikt over (cumulatief) een eigen keuken, en een toilet, en een wasgelegenheid en een eigen opgang. Deze voorwaarde beschermt de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit is zowel een voorwaarde die voor vergunningverlening wordt getoetst alsmede een gedraging (voorschrift) die gedurende de vergunningstermijn getoetst wordt. Een externe zolderruimte, die binnen het pand gelegen is en via bijvoorbeeld een intern trappenhuis bereikbaar is, wordt meegerekend tot de zelfstandige woonruimte en kan dus gebruikt worden als onderdeel van de B&B. Externe buitenruimte die niet in pandig gesitueerd is, bijvoorbeeld een tuinhuis, mag niet gebruikt worden voor de exploitatie van de B&B.

e. *de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;*

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur voor mensen met een lager inkomen. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen tegen betaling worden verhuurd aan toeristen.

f. *de vergunning is geldig tot 1 juli 2028; en*

Op grond van de Europese Dienstenrichtlijn dient bij de verdeling van schaarse vergunningen mededingingsruimte te worden geboden aan nieuwe toetreders. Schaarse vergunningen mogen daarom in beginsel alleen voor bepaalde tijd worden verleend. Wanneer vergunningen voor onbepaalde tijd worden verstrekt, zit de markt op slot in die wijken waar het quotum is bereikt. Er komen in beginsel niet zomaar vergunningen vrij. Dat is de reden dat de vergunning op grond van de Europese Dienstenrichtlijn tijdelijk moeten zijn. De B&B-vergunning geldt daarom voor maximaal acht jaar, waarbij alle vergunningen een einddatum hebben van 1 juli 2028. Na 1 juli 2028 zullen de verleende vergunningen komen te vervallen en zullen deze opnieuw aangevraagd moeten worden teneinde ook nieuwe gegadigden de kans te bieden een B&B-vergunning te bemachtigen.

g. *de vergunning is niet overdraagbaar en verbonden aan de exploitant- en de specifieke woonruimte.*

De B&B-vergunning is zowel exploitant- als woonruimtegebonden. De vergunning geldt specifiek voor de vergunninghouder en voor een specifieke ruimte. Wanneer de exploitant verhuist, vervalt de vergunning voor de vergunninghouder en tevens voor de specifieke ruimte. De vergunninghouder kan zijn vergunning niet meenemen, noch blijft de vergunning gelden voor de ruimte waarvoor zij is gegeven. In het tweede lid zijn de voorschriften vastgelegd.

a. *de exploitant exploiteert de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;*

B&B verschilt van vakantieverhuur in de zin dat de bewoner juist niet met vakantie maar in de woning aanwezig is tijdens de verhuur. Daarbij hoort dat de bewoner in ieder geval nachtverblijf houdt in de woning wanneer hij deze deels aan gasten verhuurt. De bewoner is verantwoordelijk voor het toezicht op de gasten. Deze voorwaarde beschermt de leefbaarheid en legitimeert dat een B&B het hele jaar mag worden verhuurd en niet is gebonden aan een maximaal aantal verhuurbare nachten zoals bij vakantieverhuur het geval is.

b. *er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte het een geldig registratienummer te vermelden, bedoeld in artikel 3.7.2;*

Met dit onderdeel wordt de registratieplicht als voorschrift aan de B&B-vergunning verbonden. Dit is op zichzelf al een algemeen verbindend voorschrift maar wordt hiermee nog expliciet aan de vergunning verbonden. Bij iedere B&B-aanbieding dient een geldig registratienummer te worden vermeld.

c. *in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;*

Per nacht mag aan maximaal vier gasten logies worden verleend. Kinderen en baby's zijn ook gasten en tellen mee. Het maximum aantal van vier is naast de leefbaarheid ook mede gestoeld op brandveiligheid. Het is daarom ook belangrijk kinderen en baby's mee te tellen. Dit zijn juist extra kwetsbare personen in het geval van brand.

d. *de toeristen slapen in het deel van de zelfstandige woonruimte zoals in de vergunning vermeld;*

Een B&B mag alleen worden gehouden in een deel van de zelfstandige woning. Anders gezegd: een B&B mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn. Een woonruimte is zelfstandig als deze beschikt over (cumulatief) een eigen keuken, en een toilet, en een wasgelegenheid en een eigen opgang. Dit voorschrift beschermt de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit is zowel een voorwaarde die voor vergunningverlening wordt getoetst alsmede een gedraging (voorschrift) die gedurende de vergunningstermijn getoetst wordt.

e. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige zin, indien:

- I. *er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en*
- II. *de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.*

Een B&B mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken in de buurt. Deze overlast moet wel aantoonbaar zijn op basis van objectieve feiten en omstandigheden en men moet er eerst zelf proberen uit te komen. Wanneer de B&B als overlastveroorzaker is geweest op de overlast en dit niet heeft geleid tot een oplossing kan er sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het leefmilieu en kan er vanwege schending van dit voorschrift worden beboet of kan de vergunning worden ingetrokken.

Paragraaf 10 Verplichtingen voor degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur

De belangrijkste redenen voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte zijn het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van woonruimten, schaarste aan woonruimten, de impact op de leefbaarheid van de woonomgeving, de veiligheid van woonruimten die voor toeristische verhuur worden aangeboden en een gelijk speelveld voor aanbieders van accommodatie voor toeristen. Om regulering, controle en handhaving van toeristische verhuur te verbeteren heeft de (EU)wetgever het mogelijk gemaakt om eisen te stellen aan platforms waar het mogelijk is om toeristische verhuur als dienst kan aan te bieden en een advertentie te publiceren. Deze verplichtingen zijn in deze paragraaf opgenomen.

Artikel 3.10.1 Publicatieverbod aanbiedingen

Het eerste lid bepaalt dat platforms voor toeristische verhuur van woonruimten verplicht zijn om bij elke advertentie van een woonruimte een registratienummer te vermelden. Het aanbieden van advertenties zonder registratienummer wordt daarmee onmogelijk gemaakt.

Wanneer de gemeente een platform op de hoogte stelt van het feit dat een specifieke woonruimte reeds voor het maximum aantal nachten is verhuurd moet het platform volgens het tweede lid de advertentie voor de rest van het kalenderjaar blokkeren. Er mag immers niet meer verhuurd worden in dat jaar. Ook kan de gemeente bij meerdere geconstateerde overtredingen de betreffende advertentie op een platform laten blokkeren voor de duur van een jaar, zoals in het derde lid is beschreven.

Artikel 3.10.2 Informatieplicht

Platforms voor toeristische verhuur van woonruimten zijn verplicht om verhuurders op de hoogte te brengen en houden van de geldende regels in de stad, zoals de regels over de registratieplicht, het nachtcriterium en de meldplicht. Hiermee kunnen overtredingen worden voorkomen en worden burgers ook door platforms actief gewezen op de geldende wet- en regelgeving.

Afdeling IV Opkoopbescherming

Paragraaf 11 Werkingsgebied, verbod en vergunningplicht opkoopbescherming

Artikel 3.11.1 Werkingsgebied

Het eerste lid bepaalt voor welke categorieën woonruimten in Amsterdam een verbod voor het in gebruik geven van de woning geldt zoals neergelegd in artikel 41 van de Huisvestingswet. De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor goedkope en middeldure woonruimten. Er is bewust gekozen om geen prijsgrenzen op te nemen in de Huisvestingswet, omdat woningmarkten verschillen per gemeente. Gemeenten hebben zelf goed zicht op hun lokale situatie. Daarom moeten zij zelf op basis van hun lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen.

In de gemeente Amsterdam is gekozen voor een objectieve methode voor het vaststellen van de WOZ-grens die past bij de marktsituatie en de woningprijzen in Amsterdam.

Voor de opkoopbescherming is – anders dan bij de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw – een andere, ruimere, definitie van het goedkope en middeldure segment gehanteerd. Er is gezocht naar een andere methode gebaseerd op de WOZ-waarden in Amsterdam van eigenaar-bewoners. Daar gaat de opkoopbescherming immers vooral over. De WOZ-waarde wordt gebruikt om op een objectieve manier te kunnen bepalen welke woonruimten wel en niet onder de opkoopbescherming vallen. Dat is conform de toelichting bij de landelijke wet. Voor het berekenen van de prijsgrens voor de opkoopbescherming zijn de WOZ-waardes uit 2022 (peildatum 2023) gebruikt.

De woonruimten in Amsterdam zijn in vijf prijsklassen verdeeld van ieder twintig procent van het aantal woningen van eigenaar-bewoners, waarbij de eerste drie prijsklassen onder de opkoopbescherming vallen:

- goedkope woonruimten: WOZ-waarde van € 415.000 of lager op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar.
- Laag middeldure woonruimten: WOZ-waarde tussen €415.000 en € 513.000 op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar.
- middeldure woonruimten: WOZ-waarde tussen de €513.000 en € 641.000 op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar.

Het ligt in de reden om de WOZ-waardegrens periodiek te corrigeren op de marktontwikkelingen van de woningmarkt zodat de beoogde werking van de opkoopbescherming gediend blijft. Het is aan het college om hier periodiek een voorstel voor te doen aan de raad.

Het tweede lid specificeert het werkingsgebied van de opkoopbescherming nader. Woonruimten vallen alleen onder het werkingsgebied als is voldaan aan de voorwaarden uit het tweede lid:

- Zo vallen alleen woonruimten binnen het werkingsgebied indien de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimten aan de nieuwe eigenaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de regels met betrekking tot opkoopbescherming ligt, zijnde 1 april 2022;
- Daarnaast vallen alleen de woonruimten binnen het werkingsgebied die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 1. *vrij zijn van huur en gebruik;*
Woonruimten die langer dan zes maanden zijn verhuurd of in gebruik gegeven vallen hiermee buiten het werkingsgebied. Onder in gebruik geven wordt verstaan: elke vorm van in gebruik geven voor bewoning, dus ook vormen als antikraak, om niet, en andere vormen van in gebruik geven. Dit artikel laat onverlet dat voor woningen die onder de opkoopbescherming vallen, met inachtneming van de algemene toeristische verhuurregels in Amsterdam, kunnen worden verhuurd aan toeristen.
 2. *in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden; of,*
Woonruimten die korter dan zes maanden zijn verhuurd of in gebruik gegeven vallen hiermee binnen het werkingsgebied.
 3. *verhuurd is met een vergunning of ontheffing als bedoeld in de artikel 3.11.2 en 3.11.3.*
Dit is de ontheffing en vergunning om een woning die onder de opkoopbescherming valt met inachtneming van de regels toch in gebruik te mogen geven aan derden. De bedoeling van de landelijke wetgever is hier dat zodra een woning van een eigenaar – die in het bezit is van een vergunning of ontheffing inzake opkoopbescherming – wordt verkocht aan een opvolgende eigenaar, de ontheffing of vergunning niet kan worden doorgegeven. De woning valt hiermee na de levering opnieuw onder de regels van de opkoopbescherming en de nieuwe eigenaar zal dan zelf weer een ontheffing of vergunning aan moeten vragen.

De bovengenoemde voorwaarden volgen rechtstreeks uit de Huisvestingswet en betreffen geen invulling vanuit de gemeente Amsterdam.

In het derde lid is een regeling gegeven in geval aan een woonruimte géén WOZ-waarde is toegekend. In dat geval zal, om te bepalen of de woonruimte onder de werking van de opkoopbescherming valt, aangesloten worden bij de onroerenderuimtebelasting of, indien die ontbreekt, de koopprijs van de

woonruimte worden gebruikt voor de waardebeoordeling van de woonruimte. Deze bedragen zullen dan gelijkgesteld worden met de WOZ-waarden die gehanteerd worden in het kader van de opkoopbescherming.

In het vierde lid staan de woonruimten die zijn uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid van dit artikel. Dit zijn woonruimten die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering kunnen worden aangemerkt als een woonruimte die:

- a. *die door één eigenaar wordt verkocht in een cluster van minimaal tien woningen in één pand en deze woningen gelijktijdig worden overdragen aan één opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop 'groot');*

Deze uitzondering ziet op de situatie dat een complex van tien of meer huurwoningen allemaal in het bezit zijn van één eigenaar. Het komt in de markt vaak voor dat gehele, of grote delen van, complexen aan huurwoningen van de ene verhurende rechtspersoon overgaan op de andere. Op het moment dat in een dergelijk complex enkele huurwoningen leegstaan of nog niet langer dan zes maanden in verhuur staat zijn en alle woningen uit het complex worden overgedragen aan een opvolgende eigenaar, zou dit betekenen dat dat deel van deze huurwoningen ook onder de opkoopbescherming valt. Dit houdt in dat er voor deze woningen dan een verhuurverbod geldt en deze woningen verkocht moeten worden aan een eigenaar/bewoner. Dit terwijl het een groot deel van het complex in eigendom en beheer is van een verhurende rechtspersoon. Dit is niet wenselijk en daarom zijn alle woningen die middels de in het artikel genoemde wijze van complexgewijze verkoop worden overgedragen uitgesloten van het werkingsgebied.

- b. *waarvoor een verhuurverbod is opgenomen in de erfpachtvoorwaarden voor de onroerende zaak waar de gemeente bloot eigenaar van is.*

Dit betreft de situatie waarin er sprake is van een erfpachtrecht. De gemeente is als publiekrechtelijke rechtspersoon erfverpachter (bloot eigenaar) en een andere partij is erfpachter. In de erfpachtvoorwaarden van het betreffende erfpachtrecht is bepaald dat er voor de woonruimten die op de in erfpacht uitgegeven grond worden gebouwd een verhuurverbod geldt. Dit maakt een verhuurverbod op grond van de opkoopbescherming niet nodig. Het college heeft de Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners vastgesteld. Hierdoor wordt bij alle nieuwbouw koopwoningen, ontstaan door transformatie of nieuwbouw, een verhuurverbod opgenomen in de erfpachtvoorwaarden.

De in de Huisvestingswet opgenomen regeling sluit niet één op één aan met de regeling die de gemeente in haar erfpachtvoorwaarden hanteert. Zo wordt in de erfpachtvoorwaarden geen bestaande bouw gereguleerd, terwijl de nieuwe regeling in de Huisvestingswet juist primair is gericht op de bestaande bouw. Het verhuurverbod in de erfpachtvoorwaarden wordt immers alleen gebruikt voor nieuwbouw als gevolg van een nieuwe uitgifte of transformatie van een bestaand erfpachtrecht. Ook bij transformatie gaat het niet om het continueren van bestaande bouw, maar om een herontwikkeling. Bovendien is in de Huisvestingswet het verhuurverbod beperkt tot maximaal vier jaar na de datum van levering, terwijl het verhuurverbod in de erfpachtvoorwaarden eeuwigdurend is. Een ander verschil is de uitzondering die in de erfpachtvoorwaarden wordt gemaakt voor verhuur tegen maximaal een 'middeldure huur' (waarbij de bovengrens door de gemeente wordt bepaald, per 2023 is dat € 1.175,72 per maand). De Huisvestingswet kent een dergelijke uitzonderingsgrond niet.

Om te voorkomen dat op woningen zowel de regels inzake de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening als verhuurregels in erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn, zijn deze woonruimten uitgezonderd van het werkingsgebied van de opkoopbescherming.

- c. *die na 1 april 2022 is opgeleverd door nieuwbouw of transformatie met de bestemming huurwoning in de erfpachtvoorwaarden of waar op basis van een anterieure overeenkomst met burgemeester en wethouders is overeengekomen dat verhuur van die woonruimte is toegestaan;*

Woonruimten die worden ontwikkeld als huurwoningen moeten gewoon verhuurd kunnen worden. Het betreft dan bijvoorbeeld sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen waarover in de erfpachtvoorwaarden of in de anterieure overeenkomst afspraken zijn gemaakt over het verhuren van deze woonruimten. In het geval van anterieure overeenkomsten zijn de afspraken geborgd met een kettingbeding in verband met opvolgende verkrijgingen van de onroerende zaak. Daarom is bepaald dat huurwoningen die na 1 april 2022 worden ontwikkeld door nieuwbouw of transformatie uit te zonderen van de opkoopbescherming. Dit is belangrijk om te regelen omdat ontwikkelaars nieuwbouwwoningen na afronding van de bouwwerkzaamheden in bepaalde gevallen overdragen aan beleggers om te verhuren. Dit levert dus een levering van woonruimten op, waardoor een uitzondering nodig is om deze niet onder de opkoopbescherming te laten vallen.

- d. *waarvoor geldt dat voor 1 april 2022 tussen de ontwikkelaar van de woonruimte en burgemeester en wethouders aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.*

De gemeente Amsterdam wil een betrouwbare partner zijn en zich houden aan de uitgangspunten van behoorlijk bestuur. Daarom wordt bij projecten waarover al programmatische afspraken zijn gemaakt voor 1 april 2022 de opkoopbescherming niet toegepast. Er zijn duizenden woonruimten in ontwikkeling waarvoor programmatische afspraken zijn gemaakt voorafgaand aan de invoering van het verhuurverbod en de opkoopbescherming. Door deze woonruimten uit te sluiten van de opkoopbescherming loopt de ontwikkeling van de nieuwbouw geen vertraging op. Ook worden zo bestaande overeenkomsten en verwachtingen nagekomen en niet gedurende de loop van een project de spelregels eenzijdig aangepast. Men is tijdens de ontwikkeling van de plannen uitgegaan van de situatie op dat moment en het achteraf tegenwerpen van de opkoopbescherming bij levering, zou de rechtszekerheid in het geding brengen. Na eerste bewoning worden koopwoningen die onder deze uitzondering vallen gezien als bestaande woonruimten en vervalt de uitzondering. Bij doorverkoop gelden dan dus wel de regels van de opkoopbescherming. Onder aantoonbare programmatische afspraken worden bijvoorbeeld een geaccepteerde erfpachtaanbieding, een ondertekende afsprakenbrief of anterieure overeenkomsten bedoeld. Ook hier geldt dat dit belangrijk is om te regelen omdat ontwikkelaars nieuwbouwwoningen na afronding van de bouwwerkzaamheden in bepaalde gevallen overdragen aan beleggers om te verhuren. Dit levert dus een levering van woonruimten op waardoor een uitzondering nodig is om deze niet onder de opkoopbescherming te laten vallen.

In het vijfde lid zijn de gebieden aangewezen waarvoor de vergunningplicht uit artikel 41 Huisvestingswet geldt. De opkoopbescherming is van toepassing op alle woonruimten die binnen het werkingsgebied vallen én die zich in deze gebieden van de gemeente Amsterdam bevinden. De aanwijzing van alle gebieden is gemotiveerd in de algemene toelichting *'Waarom opkoopbescherming in alle gebieden in Amsterdam?'*.

Artikel 3.11.2 Verbod op in gebruik geven woonruimte

In dit artikel wordt het verbod gegeven om zonder ontheffing of vergunning een woonruimte als bedoeld in artikel 3.11.1 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar. Dit betekent dat nieuwe eigenaren voor een periode van vier jaar de nieuw aangekochte woonruimte in principe niet mogen verhuren. Het verbod betekent dat alle vormen van verhuur zijn verboden en dat ook andere vormen van in gebruik geven, waaronder bruikleen, niet zijn toegestaan. Het verbod beoogt niet toe te zien op het in gebruik geven voor toeristische verhuur. Dit blijkt uit de toelichting van de wet waarin staat dat de opkoopbescherming bedoeld is om aankoop van een woning om deze te verhuren voor bewoning te kunnen voorkomen. Daarnaast blijkt uit het feit dat de opkoopbescherming in Huisvestingswet in een ander hoofdstuk is opgenomen dan toeristische verhuur dat er voor deze onderwerpen aparte regels gelden. Dit betekent dus wel dat toeristische verhuur op zichzelf uiteraard louter is toegestaan binnen de daarvoor geldende regels.

Het tweede lid geeft het college vervolgens de mogelijkheid om in het geval van bijzondere omstandigheden in individuele gevallen te bepalen dat er een uitzondering op het verbod geldt. Er kunnen zich immers bepaalde situaties voordoen waarin het handhaven van het verbod in individuele gevallen, zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de situatie waarin de eigenaar van een woonruimte waarop het verbod van toepassing is, overlijdt en van de erfgenamen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat zij zelf de woonruimte bewonen. Daarnaast geeft het tweede lid het college tevens de mogelijkheid om een ontheffing te verlenen indien er naar hun oordeel sprake is van een maatschappelijk gewenste vorm van verhuur of een handeling die gepaard gaat met verhuur. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij zorgwoningen, woonruimten voor statushouders of wanneer een complex gerenoveerd wordt voor maatschappelijke doeleinden of woonruimten boven winkels ontwikkeld zouden kunnen worden. Ook kan gedacht worden aan gebiedsontwikkeling voor onderhandelingen bij transformatie en ontwikkeling op eigen grond. Tot slot bepaalt het tweede lid dat indien woningen door één eigenaar worden verkocht in een cluster bestaande uit vier tot en met negen woningen die in hetzelfde pand bevinden en deze woningen gelijktijdig worden overdragen aan een opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop), er aan de eigenaar van de woningen een ontheffing kan worden verleend. Dit is in tegenstelling tot de complexgewijze verkoop vanaf tien woningen, niet direct een reden om altijd uit te zonderen van de opkoopbescherming, maar wel een mogelijkheid. Voorkomen moet worden dat men moedwillig panden vormt en splitst om clusters te creëren van woningen die buiten de opkoopbescherming vallen. Door de ontheffingsmogelijkheid is er een stok achter de deur en worden situaties individueel beoordeeld waarbij ook kan worden geweigerd.

Het derde lid bepaalt dat aan deze ontheffingen door het college voorwaarden en voorschriften kunnen worden verbonden om te zorgen dat de ontheffing op de juiste manier benut wordt en er geen misbruik van wordt gemaakt. Het vierde lid benoemt, evenals bij de hierna te behandelen vergunning, dat de

ontheffing niet overdraagbaar is en gebonden is aan de ontheffingshouder en de specifieke woonruimte. De ontheffing wordt immers verleend voor een specifieke situatie van een (rechts)persoon. Wanneer een zorginstelling bijvoorbeeld een ontheffing krijgt om te verhuren aan zorgbehoevende mensen, dan maakt die situatie dat een ontheffing gelegitimeerd is. Wanneer de zorginstelling dit pand zou verkopen, gaat die situatie niet op voorhand op voor de opvolgende eigenaar. De ontheffing vervalt dan.

Artikel 3.11.3 Vergunning voor in gebruik geven van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (vergunning opkoopbescherming)

Dit artikel bepaalt dat voor woonruimten binnen het werkingsgebied een vergunning opkoopbescherming kan worden verleend. Hiermee kan toch worden verhuurd.

Deze vergunning wordt verleend indien:

- a. *de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar. Zo is het voor bijvoorbeeld ouders nog steeds mogelijk om een woonruimte voor hun kinderen aan te schaffen en deze aan hen te verhuren. Onder eerste of tweede graad bloed- of aanverwantschap wordt verstaan:*

Eerste graad:

- (adoptie)ouders
- (adoptie)kinderen

Tweede graad:

- Grootouders
- Kleinkinderen
- broers en zussen

- b. *de woonruimte voorafgaand ten minste een jaar door de eigenaar is bewoond en daarna wordt verhuurd met een huurovereenkomst waarmee de woonruimte tijdelijk in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende, met een maximum van twaalf maanden gedurende de periode dat het verhuurverbod actief is.*

De eigenaar moet na afloop van die termijn de woonruimte zelf weer opnieuw willen betrekken. Daarnaast is toeristische verhuur van de woonruimte in de tussenperiode niet toegestaan. De ratio achter het toestaan van de verhuur van de woonruimte voor maximaal twaalf maanden is dat er zich situaties kunnen voordoen waarbij een eigenaar tijdelijk voor zijn werk of andere bezigheden elders moet verblijven en het in een woningmarkt met schaarste onwenselijk is dat de woonruimte gedurende die tijd leeg zou blijven staan. Bij toeristische verhuur van een woonruimte wordt de woonruimte voor erg hoge bedragen verhuurd, waardoor het een stimulans zou kunnen zijn voor de eigenaar om tijdelijk elders te verblijven. Om dit te voorkomen is in de wettekst opgenomen dat voor toeristische verhuur geen vergunning wordt verleend. Dit om ontduiking van het doel van de maatregel te voorkomen. Dit artikel laat onverlet dat voor woningen die onder de opkoopbescherming vallen in andere gevallen dan de hierboven beschreven situatie, met inachtneming van de algemene toeristische verhuurregels in Amsterdam, wel kunnen worden verhuurd aan toeristen.

- c. *de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.* Het gaat hier niet om appartementen waarbij in de plint een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte is, maar om gebouwen waarin de woonruimte een onlosmakelijk deel vormt van de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Een indicatie hiervoor is bijvoorbeeld dat de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte. Indien de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zijn gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal de vergunning geweigerd worden.

Voor bovenstaande vergunningsopties geldt dat zij rechtstreekse voortvloeiën uit de landelijke Huisvestingswet en dat dit geen invulling betreft van de gemeente Amsterdam.

In het tweede lid is bepaald dat er een vergunning kan worden verleend indien de eigenaar van de woonruimte een deel van de woonruimte zelf bewoont en een gedeelte van die woonruimte in gebruik geeft. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een woningeigenaar een woonruimte koopt om zelf in te wonen, maar een deel van de woonruimte kamergewijs verhuurt of iemand laten inwonen onder de inwoningsregels. In dat geval zal de woningeigenaar naast de vergunning inzake opkoopbescherming ook een omzettingsvergunning moeten aanvragen, tenzij er sprake is van vergunningsvrije inwoning. Het in gebruik geven aan het eigen huishouden terwijl men er zelf woont, zijnde partners of kinderen, val uiteraard niet onder de opkoopbescherming.

Tot slot bepaalt het derde lid dat de vergunning niet overdraagbaar is en verbonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte is, evenals de hiervoor behandelde ontheffing. De vergunning wordt immers verleend voor een specifieke situatie van een (rechts)persoon. Wanneer iemand een vergunning krijgt om te verhuren aan een familielid in eerste of tweede graad, maakt de familierelatie dat verhuur is toegestaan. Wanneer de eigenaar de woning verkoopt, dient voor de nieuwe eigenaar

een legitimatie te bestaan om af te wijken van het verbod om te verhuren. Die is niet gegeven met de vergunning van de vorige eigenaar.

Paragraaf 12 Ontheffing- en vergunningverlening

Artikel 3.12.1 Aanvraag ontheffing en vergunning opkoopbescherming

Dit artikel bepaalt dat de ontheffing en vergunning opkoopbescherming alleen kan worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte middels een door het college voorgeschreven elektronisch formulier. Dit elektronisch formulier kan men vinden op de website van de gemeente Amsterdam.

Artikel 3.12.2 Te verstrekken gegevens en bescheiden ontheffing en vergunning opkoopbescherming

Dit artikel regelt welke gegevens en bescheiden een eigenaar van een woonruimte moet verstrekken bij een aanvraag van de ontheffing en vergunning opkoopbescherming.

Het eerste lid bepaalt dat de aanvrager bij een aanvraag in ieder geval de naam (of namen) van de eigenaar(s) en het adres van de woonruimte moet aanleveren.

Het tweede lid bepaalt dat in het geval dat de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een eerste of tweede graad bloed- of aanverwantschap, de aanvrager naast zijn eigen Burgerservicenummer (BSN), het BSN van de betreffende verwant en de relatie tussen de betreffende verwanten moet verstrekken. Door middel van het BSN kan de gemeente nagaan of er daadwerkelijk sprake is van een eerste of tweede graad bloed- of aanverwantschap. Indien de aanvrager en/of verwant niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie personen, dient de aanvrager informatie te verstrekken waaruit het verwantschap blijkt.

Het derde lid bepaalt dat in het geval een aanvraag ziet op het in gebruik geven van een woonruimte voor ten hoogste twaalf maanden, er een schriftelijke overeenkomst aangeleverd moet worden waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van maximaal twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven. Dit kan bijvoorbeeld het schriftelijke huurcontract zijn.

Het vierde lid bepaalt dat in het geval een vergunning wordt aangevraagd omdat een woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte, er bescheiden aangeleverd moeten worden waaruit dit blijkt.

Het vijfde lid bepaalt dat de aanvrager in het geval van een ontheffing de bescheiden moet overdragen die ter motivering dienen van de aanvraag.

Het zesde lid bepaalt tot slot dat het college aanvullende bescheiden kan verzoeken aan de aanvrager indien het college dit nodig acht.

Artikel 3.12.3 Beslistermijn

De beslistermijn op de aanvraag is acht weken, met een mogelijke verlenging van zes weken. Indien het college niet tijdig op de aanvraag beslist, is de vergunning van rechtswege gegeven. Dit is voorgeschreven in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.12.4 Beschikkingseisen

Dit artikel schrijft voor wat in een ontheffing of vergunning opkoopbescherming wordt opgenomen. Het moet duidelijk zijn om welke woonruimte(n) het gaat, wat de naam van zowel de eigenaar(s) van de woonruimte(n), als de ontheffing- of vergunninghouder(s) is en voor welke vorm van in gebruik geven de vergunning is verleend (de mogelijke vormen worden behandeld in artikel 3.11.3). Tevens moet ook duidelijk in de vergunning staan dat deze geldig is zolang deze vorm wordt gehanteerd en voortduurt.

Artikel 3.12.5 Weigeringsgronden

Dit artikel bevat de gronden waarop de ontheffing en vergunning opkoopbescherming wordt geweigerd.

Indien niet meer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de ontheffing of vergunning is verleend als bedoeld in het tweede lid van artikel 3.11.2 of eerste en tweede lid van artikel 3.11.3

In het tweede lid van artikel 3.11.2 en in het eerste en tweede lid van artikel 3.11.3 is voor verschillende vormen van het in gebruik geven van een woonruimte binnen het werkingsgebied bepaald dat een ontheffing of vergunning kan worden verleend. Als de aanvrager niet voldoet aan tenminste één van de toegestane vormen van gebruik, wordt de ontheffing of vergunning geweigerd.

Als sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

Net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet kan de gemeente ook voor de ontheffing en vergunning inzake opkoopbescherming gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Deze wet is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een ontheffing of vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven ontheffing of vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Amsterdam indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide burgers beschermd.

Artikel 3.12.6 Intrekkingsgronden

Dit artikel geeft de gronden waarop een ontheffing of vergunning opkoopbescherming kan worden ingetrokken.

Indien niet meer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de ontheffing of vergunning is verleend als bedoeld in het tweede lid van artikel 3.11.2 of eerste en tweede lid van artikel 3.11.3

In het tweede lid van artikel 3.11.2 en in het eerste en tweede lid van artikel 3.11.3 is voor verschillende vormen van het in gebruik geven van een woonruimte binnen het werkingsgebied bepaald dat een ontheffing of vergunning wordt verleend. Zodra niet meer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de ontheffing of vergunning is verleend, wordt de ontheffing of vergunning ingetrokken.

Als sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

Net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet kan de gemeente ook voor de ontheffing en vergunning opkoopbescherming gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Deze wet is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een ontheffing of vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven ontheffing of vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Amsterdam indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide burgers beschermd.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete en Bijlage 3

Het eerste lid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 8, 21, 23a, 23b, 23c, 41, 24 en 26 van de Huisvestingswet een bestuurlijke boete op te leggen. Hiervoor wordt in de verordening aansluiting gezocht bij artikel 35 en 45 van de Huisvestingswet. Artikel 8 van de Huisvestingswet wordt overtreden bij het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven of nemen van een gereguleerde woonruimte. Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning onttrekken, omzetten, samenvoegen of verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Voorwaarden en voorschriften die in de verordening zijn verbonden aan deze vergunningen zijn op grond van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet gesteld. Overtreding van deze voorwaarden of voorschriften zijn dus overtredingen van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet.

Artikel 23a van de Huisvestingswet wordt overtreden bij het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden, artikel 23b van de Huisvestingswet bij het overschrijden van het maximum aantal nachten bij toeristische verhuur en bij niet vooraf melden bij vakantieverhuur en artikel 23c van de Huisvestingswet bij het zonder vergunning in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur. Overtreding in de zin van artikel 41 van de Huisvestingswet is het kopen van woonruimte die onder de opkoopbescherming valt en deze zonder vergunning of ontheffing te verhuren.

Bestuurlijke boetes moeten worden onderscheiden van de last onder dwangsom. Een last onder dwangsom kan worden opgelegd op grond van de Gemeentewet (artikel 125) in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht (artikel 5:32) en behoeft geen grondslag in de Huisvestingsverordening. Bestuurlijke boetes wel, daarom zijn deze opgenomen in dit artikel. Het opleggen van boetes blijkt in sommige situaties effectiever dan het enkel opleggen van een last onder dwangsom. Dit is in het verleden bijvoorbeeld gebleken bij de handhaving van overtredingen van een aantal verbodsbepalingen in de Huisvestingswet. De bestuurlijke boetes kunnen altijd in combinatie met een last onder dwangsom worden opgelegd.

Indien burgemeester en wethouders besluiten een overtreding van artikel 8, 21, 23a, 23b, 23c of 41 van de Huisvestingswet te beboeten is in het tweede lid en in bijlage 3 de hoogte van de boete vastgesteld. In artikel 35 en 45 van de Huisvestingswet zijn maximale boetebedragen vastgesteld. De nationale

wetgever licht verder toe: “Er zal in de praktijk weinig voor de beboeting relevante variatie in de geconstateerde overtredingen zijn. Daarom is het verantwoord om de gemeenteraad vaste bedragen voor de boetes te laten vaststellen.”⁶ De gemeente Amsterdam heeft ook gekozen voor vaste boetebedragen. De vaste boetebedragen zijn opgenomen in bijlage 3 van de verordening.

Voor alle boetes geldt dat deze in acht zijn genomen met door het ministerie van Justitie en Veiligheid uitgegeven *Boetewijzer voor het bepalen van de maximumboete in wetgeving*. De boetes die op basis van de Huisvestingswet mogelijk zijn gaan maximaal tot de vijfde categorie. De wetgever heeft een boete van de vijfde categorie mogelijk gemaakt waarbij aangegeven wordt dat bij de hoogte van de boete rekening gehouden kan worden met schaarste, leefbaarheid en de samenstelling van woningvoorraad. De schaarse en bedreigde woningvoorraad en de leefbaarheid in Amsterdam is urgente problematiek. Dit legitimeert een hoog boetebedrag.

Doorgaans heeft de bestuurlijke boete tot doel (nieuwe) overtredingen te voorkomen, zowel bij de individuele dader (speciale preventie) als bij de rest van de doelgroep (generale preventie). Burgers en bedrijven moeten worden afgeschrikt van het plegen van overtredingen.

Het profijt dat in Amsterdam kan worden behaald met overtredingen zoals toeristische verhuur en kamerverhuur is dermate hoog dat alleen hoge boetes effect zullen hebben. De achterliggende gedachte is dat het niet enkel gaat om het individuele geval, maar dat het gaat om het gemeenschappelijke belang van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid van de stad.

Gezien de schaarste aan woningen in Amsterdam en de onder druk staande leefbaarheid heeft de gemeenteraad besloten “lik op stuk beleid” vast te stellen met afschrikwekkende boetebedragen. De gemeenteraad acht de boetes daarom evenredig in de zin van artikel 6 van het EVRM. In het geval van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, die door de overtreder aannemelijk zijn gemaakt, is een lagere boete mogelijk. Dit artikel bevat de algemene bevoegdheid voor overheden, zoals de gemeente, om boetes in individuele situaties te matigen als er sprake is van bijzondere omstandigheden. Hoewel er dus vaste boetebedragen staan in bijlage 3, wordt elke zaak op zijn eigen inhoud beoordeeld. Als er redenen zijn om een lagere of helemaal geen boete op te leggen vanwege bijzondere omstandigheden, dan doet de gemeente dat.

Tabel 1 Bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte

In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder (artikel 2.1.2, eerste lid)

In de Huisvestingswet is voor deze overtreding een boete voorgeschreven van maximaal het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. In 2023 is de maximale boete aldus € 450,-. In de gemeente Amsterdam geldt een boete van € 435,- voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning.

In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de verhuurder (artikel 2.1.2, tweede lid)

Binnen deze overtreding worden drie situaties onderscheiden waarvoor gedifferentieerde boetes gelden. Indien een huurder of eigenaar één woning verhuurd zonder huisvestingsvergunning en niet tegen een hogere huurprijs dan door diegene zelf feitelijk wordt betaald wordt de laagste boete opgelegd vanwege een verminderde ernst van de overtreding ten opzichte van de andere twee situaties. Hiervoor geldt een boete van € 3.400,-.

Huurders of eigenaren die meerdere woonruimten verhuren, worden zwaarder beboet dan personen met één woonruimte in de verhuur om nieuwe overtredingen te voorkomen en omdat de gemeente Amsterdam de mate van verwijtbaarheid in een dergelijk geval hoger acht. Indien geen hogere huur wordt gevraagd dan de ingebruikgever zelf betaalt wordt een boete van € 7.070,- opgelegd.

De hoogste boete van € 14.150,- wordt opgelegd in het geval een woonruimte illegaal wordt doorverhuurd (want er ontbreekt een huisvestingsvergunning) tegen een hogere huurprijs dan de ingebruikgever zelf betaalt. Er wordt dan gefraudeerd met een gereguleerde woonruimte voor eigen financieel gewin. Dit is maatschappelijk zeer onwenselijk. De doorverhuurder verstoort niet alleen de wettelijk gereguleerde woningmarkt, maar misbruikt een gereguleerde woning ook nog voor eigen financieel gewin. De onderhuurder wordt al gedupeerd door de illegale situatie, maar door ook nog financieel misbruik te maken van de zwakke positie van de onderhuurder, wordt de norm ernstig geschaad. Tot slot geldt voor al deze situaties dat recidive zwaarder wordt beboet door middel van een opslag van circa 40% omdat de eerste (lagere) boete kennelijk niet afschrikwekkend genoeg was.

Tabel 2 Bestuurlijke boete woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming

6) Memorie van toelichting Huisvestingswet 2014.

Onttrekken voor sloop of ander gebruik (artikel 3.3.4 en 3.3.5)

Het in strijd met de voorwaarden uit de verordening onttrekken van woonruimte wordt het zwaarst beboet. De schaarste aan woonruimten in Amsterdam verenigt zich niet met het ongecontroleerd verdwijnen van woonruimten uit de woonruimtevoorraad. Het onttrekken van woonruimten zonder onttrekkingsvergunning, wordt daarom als een zeer ernstige overtreding aangemerkt. Van de hoogte van de boete moet een afschrikwekkende werking uitgaan, reden waarom hier is gekozen voor de hoogst mogelijk boete. Bij onttrekking met vergunning, maar bij het schenden van voorwaarden, is vanwege de mindere ernst van de overtreding een lagere boete opgelegd. De onttrekking is middels de vergunning immers gelegitimeerd, maar de voorwaarden worden niet juist uitgevoerd. Dit is een ernstige overtreding, maar niet zo ernstig als onttrekking waar helemaal geen vergunning voor is verleend. Een onttrekking waar volledig zonder vergunning wordt gehandeld, wordt als de zwaarste overtreding gezien. Bij deze overtredingen wordt géén onderscheid gemaakt tussen het soort woning (zelfstandig, onzelfstandig, sociaal, geliberaliseerd, huur of koop) omdat in Amsterdam in alle segmenten van de woningvoorraad sprake is van schaarste. Voorts is niet van belang of sprake is van een eigenaar met één of meerdere woningen (professionele verhuurder), een bemiddelaar of een huurder omdat het effect op de voorraad en leefbaarheid hetzelfde is.

Samenvoegen (artikel 3.3.6)

Samenvoegen van een woonruimte ten behoeve van eigen gebruik door een eigenaar vergunningsvrij. In alle andere gevallen vereist de verordening een vergunning. Dit vanwege het zwaarwegend maatschappelijk belang te voorkomen dat woonruimte uit de voorraad verdwijnt zonder toestemming van burgemeester en wethouders. In tabel 2 is ook hier onderscheid gemaakt tussen samenvoegen zonder vergunning, en samenvoegen met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is.

Woningvorming (artikel 3.3.10)

Bij woningvorming wordt vanuit een bestaande woonruimte meerdere woonruimten gerealiseerd. Omdat hiermee grotere woningen die in Amsterdam nodig zijn voor (grote) gezinnen verdwijnen is sturing hierop noodzakelijk ten behoeve van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad. Ook hier is een onderscheid gemaakt tussen woningvorming zonder vergunning, en woningvorming met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is.

Tabel 3 Bestuurlijke boete omzetting (artikel 3.3.9)

Door het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten kan aan meerdere huishoudens worden verhuurd waardoor meer huur kan worden gevraagd en ontvangen. Dit gaat echter ten koste van de grotere woning (geschikt voor (grote) gezinnen) waar in Amsterdam een tekort aan is. Daarnaast heeft het type bewoning invloed op de leefbaarheid. Om deze reden, zoals toegelicht onder de artikelen over de vergunning zelf, is een quotum ingevoerd per wijk en per pand. Het niet aanvragen van de vergunning zou mogelijk kunnen geschieden om het quotum te omzeilen. Het zonder vergunning omzetten is daarom de zwaarste overtreding. Vanaf vijf onzelfstandige woonruimten en meer geldt hiervoor de hoogste boete omdat hier meer profijt mee kan worden behaald en omdat dit een grotere impact heeft op de leefbaarheid. Hier gelden ook nog strengere eisen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving voor de verhuur. Vanaf vijf huurders of meer is er daarmee ook in andere wetgeving sprake van een ander regime. Een hogere boete is voor deze overtreding vanwege het hogere profijt en de grotere impact op de leefbaarheid gelegitimeerd. Vervolgens is ook hier een onderscheid gemaakt tussen omzetten zonder vergunning, en omzetten met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is. Een omzetting waar volledig zonder vergunning wordt gehandeld, wordt als de zwaarste overtreding gezien.

Tabel 4 Bestuurlijke boete toeristische verhuur/vakantieverhuur (artikel 3.7.3a en 3.7.4)

In tabel 4 zijn de boetes opgenomen voor overtreding van regels ten aanzien van vakantieverhuur. In de tabel wordt een onderscheid gemaakt tussen ernstige overtredingen vanwege het effect op de leefbaarheid en woonruimtevoorraad, andere leefbaarheidsovertredingen en administratieve overtredingen. De hoogste boete wordt opgelegd aan de overtreder die een woning gebruikt voor toeristische verhuur zonder dat sprake is van feitelijke bewoning. De woning heeft dus geen feitelijke bewoner en wordt niet meer gebruikt als woning. Deze overtreding wordt gezien als ernstig vanwege het negatieve effect op primair de woonruimtevoorraad en daarnaast de leefbaarheid. Deze woning wordt in het geheel niet gebruikt voor bewoning, terwijl dit gezien de schaarste op de Amsterdam woningmarkt juist zo noodzakelijk is. Als er geen sprake is van een bewoner, kan ook worden gesteld dat de woning bedrijfsmatig wordt gebruikt voor de verhuur aan toeristen.

Leefbaarheidsovertredingen zien op overtreding van regels die de leefbaarheid van woonomgevingen beschermen. Een voorbeeld van een leefbaarheidsovertreding is het verhuren van de woning aan meer dan het toegestane aantal toeristen per verhuur. Veel toeristen in een woning levert meer toeristische

druk en overlast op in de woonomgeving, en is vaker strijdig met brandveiligheidseisen. Daarnaast kan in het geval van een grote aantasting van de leefbaarheid in een bepaald gebied een algeheel verbod op vakantieverblijf worden vastgesteld (verbodswijken). In feite is in dit geval een nachtcriterium van 0-nachten van toepassing in dat gebied. Overtreding van een dergelijk verbod wordt dan ook beschouwd als de leefbaarheidsovertreding dat een nachtcriterium wordt overschreden. Leefbaarheidsovertredingen acht de gemeente ernstig, maar minder ernstig dan toeristische verhuur zonder feitelijke bewoning. De boetebedragen zijn daarom op een lager bedrag vastgesteld. De leefbaarheidsovertreding wordt bestraft met een boete gelijk aan de maximale administratieve boete, vermeerderd met een derde van die boete: 8.700 + 2.900 euro = 11.600 euro.

Tot slot wordt voor het schenden van de administratieve regels (schending van de vergunning-, registratie- en/of meldplicht, geen inschrijving BRP) de laagste boete opgelegd. De manier om het vigerende dertig-nachten-beleid goed te handhaven is met de vergunningplicht, de registratieplicht en de meldplicht. Wanneer iemand geen vergunning heeft, niet meldt en/of niet registreert wordt het lastiger effectief te handhaven, en aan de andere kant eenvoudiger onder de radar te blijven. Dit maakt hoge boetes noodzakelijk in de regulering en handhaving van toeristische verhuur. In verhouding tot de andere overtredingen zijn de administratieve overtredingen echter minder ernstig, zeker als het gaat om de eerste overtreding. Hierom is een lager boetebedrag vastgesteld van 3.000 euro bij de eerste overtreding en vanaf de tweede overtreding 8.700 euro voor schending van de administratieve voorwaarden. Het hogere boetebedrag geldt voor elke nieuwe administratieve overtreding binnen een periode van vier jaar. Sinds de invoering van de Wet toeristische verhuur van woonruimte is het mogelijk om een boete ten hoogste van de derde categorie op te leggen bij het schenden van de meldplicht. In de gemeente Amsterdam vindt vergeleken met andere gemeenten in Nederland verreweg de meeste toeristische verhuur van woningen plaats en Amsterdammers ondervinden daar ook het meeste last van. Hierom acht de gemeente een hoge boete binnen de derde categorie uit het Wetboek van Strafrecht bij overtreding van administratieve voorwaarden evenredig.

Tabel 5 Bestuurlijke boete toeristische verhuur/Bed & Breakfast (artikel 3.73a en 3.75)

In tabel 5 zijn de boetes opgenomen voor overtreding van regels ten aanzien van B&B. De tabel volgt dezelfde lijn als tabel 4. Ook in tabel 5 wordt een onderscheid gemaakt tussen de ernstige overtreding vanwege het effect op de woonruimtevoorraad en leefbaarheid, namelijk verhuur zonder dat sprake is van bewoning, leefbaarheidsovertredingen en administratieve overtredingen. Voor B&B gelden ook eisen wat betreft maximale oppervlakte en voorgeschreven nachtverblijf tijdens de verhuur door de exploitant. Overtredingen hiervan worden gezien de ernst van deze overtredingen tegen de boete voor leefbaarheidsovertredingen beboet. De hoogte van de boetebedragen naar type overtreding komt aldus overeen met tabel 4. Voor de onderbouwing van deze boetes is de toelichting als hierboven gegeven onder tabel 4 daarom van analoge toepassing.

Tabel 6 Cumulatietabel overtredingen toeristische verhuur

Tabel 6 bepaalt de hoogte van de boete bij meerdere overtredingen die tegelijk plaatsvinden. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een overtreder de verhuur van de woning aan toeristen én niet meldt én daarnaast ook het aantal toegestane toeristen per verhuur overschrijdt. De tabel biedt duidelijkheid op welke wijze de boetebedragen cumuleren. Uitgangspunt is dat de optelsom van boetebedragen nooit hoger kunnen uitvallen dan 21.750 euro. Juridisch zou het wel mogelijk zijn om boven dit bedrag te cumuleren, maar er is vanuit evenredigheid van het boetestelsel gekozen voor een plafond van 21.750 euro.

Bij de administratieve overtredingen moet een onderscheid worden gemaakt tussen de eerste overtreding en de volgende overtredingen binnen vier jaar na de eerste overtreding. Bij de eerste administratieve overtreding wordt ongeacht het aantal geschonden administratieve voorschriften of voorwaarden altijd een boete opgelegd van 3000 euro. Indien daarnaast een leefbaarheidsovertreding wordt gemaakt dan is het boetebedrag van de leefbaarheidsovertreding leidend, vermeerderd met 1000 euro per administratieve overtreding tot een max van 3000 euro.

Indien er binnen vier jaar na de eerste administratieve overtreding weer een overtreding wordt gemaakt, dan geldt een andere cumulatie. Elke administratieve overtreding die bovenop een andere overtreding komt, verhoogt de boete met een derde van de maximale boete die staat voor een administratieve overtreding: 2.900 euro. Bij een combinatie van leefbaarheids- en administratieve overtredingen wordt de hoogste boete als uitgangspunt genomen, namelijk de leefbaarheidsovertreding. Vervolgens wordt er voor elke administratieve overtreding 2.900 euro extra opgelegd. Bij tweemaal een leefbaarheids-overtreding wordt een boete van 21.750 euro opgelegd.

Tabel 7 Overige (Recidiveboete, boeteverdeling meerdere eigenaren)

Met tabel 7 worden recidiveboetes ingevoerd voor professionele verhuurders. Dit houdt in dat verhuurders die twee of meer woningen verhuren, en binnen een periode van vier jaar dezelfde overtreding begaan, een boete opgelegd krijgen die twee keer zo hoog is als de boete voor de eerste overtreding. De recidiveboete kan bijvoorbeeld worden opgelegd voor het zonder huisvestingsvergunning verhuren van woonruimte, voor het schenden van bijvoorbeeld de vergunningplicht voor onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvormen, en voor het overtreden van het nachtcriterium voor vakantieverblijf.

Het is belangrijk dat woningen volgens de regels worden gebruikt en Amsterdam handhaaft de regels daarom actief. De regels beschermen namelijk de leefbaarheid in de directe omgeving van de woningen. Ook zorgen ze ervoor dat woonruimten, of een bepaald type woningen, behouden blijven voor de vele woningzoekenden. Verhuurders van meerdere panden dienen zich in het bijzonder op een bonafide wijze bezig te houden met het verhuren van woningen en goed op de hoogte moeten zijn van de geldende regels. Bovendien blijkt in de praktijk dat de huidige boetebedragen voor verhuurders met meerdere panden vaak niet afschrikwekkend genoeg zijn om het illegale gebruik te beëindigen. Verder regelt tabel 7 de verdeling van de boetes over meerdere eigenaren van een woning. Wanneer de eigenaren van een woning worden beboet als functioneel overtreder wordt de boete verdeeld naar rato van eigendom van de woning. De eigenaar die voor bijvoorbeeld 5% eigenaar is van een woning krijgt dan 5% van de boete opgelegd. De verdeling naar rato van de boete geldt niet bij feitelijke overtreders. Van een functionele overtreding is bijvoorbeeld sprake indien een eigenaar een woning verhuurt en de huurder in de woning een overtreding begaat (zoals bijvoorbeeld het zonder benodigde omzettingvergunning kamergewijs verhuren) en de eigenaar, hoewel hij zelf niet bij de overtreding betrokken is, niet voldoende heeft gedaan om de overtreding te voorkomen (door bijvoorbeeld voorafgaand aan de verhuur het inkomen van de huurder te controleren en te kijken of dit in verhouding staat tot de huurprijs) of geen adequate stappen heeft genomen om een illegale situatie te (laten) beëindigen (na bijvoorbeeld meldingen van omwonenden dat sprake is van overbewoning in de verhuurde woning). De eigenaar die zijn woning zelf toeristisch verhuurd zonder deze vooraf te melden is een voorbeeld van een feitelijke overtreding begaan door de eigenaar van de woning.

Tabel 8 Bestuurlijke boete toeristische verhuur voor publicatiediensten (artikel 3.10.1 en 3.10.2)

Voor alle overtredingen met betrekking tot verplichtingen voor platforms geldt een boete van 8.700 euro. Dit bedrag wordt vastgesteld in lijn met het lik-op-stuk-beleid dat Amsterdam hanteert ten aanzien van uitwassen op de woningmarkt en illegaal gebruik. Met toeristische verhuur wordt veel geld verdient door professionele platforms. Effectieve handhaving is in Amsterdam, waar de prijzen per nacht zeer hoog liggen (en dus veel geld wordt verdiend, ook door platforms), louter mogelijk met hoge boetes om zodoende een voldoende afschrikwekkend effect te kunnen hebben.

Tabel 9 Bestuurlijke boete opkoopbescherming (artikel 3.11.2)

In tabel 9 zijn de boetes opgenomen voor het in gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning of ontheffing. De bescherming van de beschikbaarheid van koopwoningen voor onder meer startende kopers is, gelet op de schaarste aan betaalbare koopwoningen en de vaak relatief geringe financiële positie van bepaalde groepen zoals starters, van groot belang. Het schenden van de vergunningplicht kwalificeert de gemeente daarom als een ernstige overtreding dat de hoogste boete rechtvaardigt. Niet iedereen kan een woning kopen om te verhuren. Dit zijn meestal relatief vermogende partijen. Met de verhuur van woonruimte kan daarnaast veel geld worden verdiend. Gelet hierop moet de boete hoog genoeg zijn om voor deze groep voldoende afschrikwekkende werking te hebben. Het voorgaande is slechts anders als sprake is van een legaliseerbare overtreding. Een overtreding is legaliseerbaar als er voor de illegale situatie alsnog een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. Dit maakt de overtreding minder ernstig, omdat dan alleen aan een administratieve regel niet is voldaan. Materieel mag de woonruimte namelijk wel worden verhuurd binnen de regels van de opkoopbescherming. Een boete blijft echter ook voor overtredingen nodig. De administratieve voorwaarden zijn immers bedoeld om een goed controleerbaar stelsel te hebben en eigenaren zijn ook gehouden te voldoen aan deze regels. Bij een legaliseerbare overtreding is de boete € 8.700. Hiermee wordt aangesloten bij de administratieve boetes uit de Huisvestingsverordening die worden opgelegd voor vakantieverhuur en B&B.

Artikel 4.3.1 Experimenten

De ontwikkelingen op gebied van beleid en uitvoering staan niet stil. Op grond van dit artikel kan de gemeenteraad bepalen dat een bepaalde periode wordt afgeweken van de bepalingen uit de verordening. Bij een beperkte periode moet worden gedacht aan een periode van maximaal twee jaar.

Artikel 4.3.2 Hardheidsclausule

Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerkt. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze verordening. Aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.

Hoofdstuk 5 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsrecht

Dit artikel bevat overgangsrecht. Het eerste tot en met vierde lid bevatten algemene overgangsrechtelijke bepalingen. Het derde en vierde lid houden in dat aanvragen van vergunningen, urgentieverklaringen en andere besluiten worden beoordeeld op grond van de Huisvestingsverordening zoals geldend op het moment van indiening van de aanvraag en dat met betrekking tot bestuurlijke sancties of beschik-

kingen tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk zijn, de op het moment van het besluit geldende Huisvestingsverordening van toepassing blijft. Dit geldt voor alle aanvragen en bestuurlijke besluiten op basis van de Huisvestingsverordening, ook die in het verleden liggen. Alleen ten aanzien van het werkingsgebied als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid geldt voorgaande niet, en is sprake van een *ex nunc*-toetsing met betrekking tot aanvragen van vergunningen, urgentieverklaringen en andere besluiten.

De uitzondering op artikel 3.1.1 is gemaakt omdat per 1 januari 2021 in dat artikel het werkingsgebied van de voorraadvergunningplichten is aangepast. Op aanvragen voor 1 januari 2021 is dit aangepaste werkingsgebied aldus wel van toepassing.

In het zesde en zevende lid is overgangsrecht voor B&B en omzettingsvergunningen ondergebracht. Voor 2021 was dit overgangsrecht specifiek opgenomen in de bepalingen over omzetting en B&B in hoofdstuk 3 van de verordening. In het achtste lid is overgangsrecht inzake de registratieplicht opgenomen dat verplicht is op grond van artikel 51 van de Huisvestingswet zoals dat luidt na inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur van woonruimte.

Op grond van het negende lid zijn woongroepen die zich tussen 12 februari 2014 en 31 december 2016 hebben gemeld bij burgemeester en wethouders en voldoen aan de in het eerste lid genoemde voorwaarden uitgezonderd van de omzettingsvergunningplicht. Ingevolge het tiende lid kunnen zich per 1 januari 2017 geen nieuwe woongroepen meer melden om zich te beroepen op dit overgangsrecht. Het elfde lid bevat overgangsrecht voor studentenwoningen waarvoor voor 1 januari 2021 een aanvraag voor erkenning door het college is gedaan ingevolge artikel 1 van de Huisvestingsverordening. In de Huisvestingsverordening per 1 januari 2020 is de vrijstelling van de voorraadvergunningplicht voor studentenwoningen die door het college zijn erkend namelijk vervallen. Om te voorkomen dat voor in het verleden erkende studentenwoningen op 1 januari 2020 ineens een vergunningplicht zou gelden vanwege omzetting of woningvorming is besloten tot dit overgangsrecht.

Artikel 5.1a Overgangsregeling stadsgebied Weesp

Amsterdam is op 22 maart 2022 gefuseerd met de gemeente Weesp. De Huisvestingsverordening van Amsterdam is per 1 januari 2023 van toepassing verklaard op het stadsgebied Weesp. Dit artikel bevat specifieke overgangsbepalingen voor het stadsgebied Weesp.