

**Nadere regels
Huisvestingsverordening
Amsterdam 2020**

Januari 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk

1. Nadere regels urgenties
2. Nadere regels experimenten
3. Nadere regels stadsvernieuwingsurgentie bij sloop en renovatiecomplexen van woningcorporaties
4. Nadere regels stadsvernieuwingsurgentie bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel particulier bezit
5. Nadere regels toewijzing standplaatsen voor woonwagens
6. Nadere regels voorraadvergunningen
7. Nadere regels splitsen in appartementsrechten
8. Nadere regels tijdelijke verhuur
9. Nadere regels huisbewaring
10. Nadere regels zorgfuncties in voorrangsregeling
11. Slotbepalingen

Hoofdstuk 1 Urgenties

I. Inleiding

In deze nadere regels wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam uitvoering geeft aan de bevoegdheid tot het beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring op grond van artikel 2.6.1. van de Huisvestingsverordening (HVW). Paragraaf 6 van de HVW bevat de artikelen die op urgentie betrekking hebben.

Artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 vormt de wettelijke grondslag voor de urgentiebepalingen in de HVW. Definities van gehanteerde termen in deze nadere regels zijn gelijk aan de definities daarvan in artikel 1 van de HVW.

Deze nadere regels is opgebouwd in de volgorde van de artikelen van de HVW. De paragrafen bevatten tussen haakjes het onderliggende artikel in de HVW.

II. Nadere regels urgenties

1. Bevoegdheid en uitvoering (HVW artikel 2.6.1)

Aanvullend op artikel 2.6.1 HVW waarin is bepaald dat burgermeesters en wethouders bevoegd zijn om te beslissen op een aanvraag geldt dat;

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

2. Aanvraagprocedure en beoordeling (HVW artikel 2.6.2)

Voor urgentieverlening hanteert de gemeente vijf stappen:

1. Afspraak maken voor intake bij een Stadsloket
2. Intakegesprek bij een Stadsloket
3. Beoordeling en beslissing door de afdeling Wonen, team Indicaties
4. Zoeken van een woning door de aanvrager (bij sociaal/medische- of SV-urgentie), of het aanbieden ervan via directe bemiddeling door de afdeling Wonen of een corporatie (overige urgenties)
5. Beëindiging of intrekking van de urgentie door de afdeling Wonen, team Indicaties.

De aanvrager moet alle gevraagde stukken leveren waaronder tenminste;

1. een geldig Nederlands identiteitsbewijs of geldige verblijfsvergunning;
2. de drie meest recente loon-, pensioen of uitkeringsspecificaties en indien van toepassing een recente jaaropgave of winst- en verliesrekening;
3. een recente Inkomensverklaring van de Belastingdienst;
4. een geldig bewijs van inschrijving en registratienummer bij Woningnet;
5. een echtscheidingsbeschikking indien er sprake is van echtscheiding;
6. het verkoopcontract van de eigen woning met een eindafrekening van de hypotheek, bewijs van overschrijving en vrijwaringsbewijs van de hypotheekverstrekker indien de aanvrager een koopwoning had;

7. een kopie van de aangifte bij de politie als de aanvraag voortkomt uit bedreiging of geweld;
8. als de aanvraag voortkomt uit medische problemen dienen door de GGD gevraagde medische verklaringen te worden geleverd;
9. een verklaring van het Bureau Kredietregistratie (BKR) van maximaal 3 maanden oud;
10. indien de aanvrager schulden heeft de stukken genoemd onder regel 4 schulden;
11. andere documenten, verklaringen of bewijsstukken die nodig zijn ter onderbouwing van de aanvraag van urgentie;
12. een ingevuld en ondertekend formulier waarmee de afdeling Wonen, team Indicaties gemachtigd wordt om benodigde gegevens op te vragen waarmee de geldigheid van de aanvraag onderzocht kan worden, bijvoorbeeld bij de behandeld arts, begeleidende instelling, verhuurder van de huidige woning, maatschappelijk werk, politie, of andere hulpinstellingen.

3. Algemene weigeringsgronden (HVW artikel 2.6.5)

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

- a. Minderjarig is of geen Nederlandse -nationaliteit of geldige verblijfsstatus heeft (lid 1a), of;
- b. Geen urgent huisvestingsprobleem heeft (lid 1b), of;
- c. Het probleem redelijkerwijs kon voorkomen of op een andere manier kon oplossen (lid 1c), of;
- d. Het probleem op kan lossen door middel van een 'voorliggende voorziening' (lid 1d), of;
- e. Het probleem door eigen verwijtbaar doen of handelen heeft veroorzaakt (lid 1e), of;
- f. Een probleem heeft dat niet of onvoldoende wordt opgelost met een andere woonruimte (lid 1f), of;
- g. Een urgentieverklaring had die minder dan 2 jaar geleden werd ingetrokken (lid 1g), of;
- h. Niet in eigen bestaan of de kosten van de woning kan voorzien (lid 1h), of;
- i. Met zijn of haar huishouden minder dan 2 jaar onafgebroken in Amsterdam woont (lid 1i en lid 2), of;
- j. Een inkomen heeft boven de inkomensnorm voor de primaire doelgroep van corporaties of de tijdelijk hogere inkomensgrens voor de 10% doelgroep als bedoeld in artikel 48 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (lid 1j), of;
- k. In een onderkomen woont dat formeel geen zelfstandige woonruimte is (lid 2), of;
- l. Niet valt onder één van de urgentie categorieën (lid 3).

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

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

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

Ad b) Géén urgent huisvestingsprobleem

Indien zich uitsluitend één of een combinatie van meerdere van de onderstaande problemen voordoet, is er géén urgent huisvestingsprobleem:

1. de huidige woning verkeert in slechte staat of is van onvoldoende kwaliteit, tenzij de woning onbewoonbaar is verklaard wegens bijvoorbeeld brand of instorting;
2. de huidige woning is te klein of te groot voor het huishouden van de aanvrager;
3. de aanvrager kan door medische klachten de huidige woning en/of behorende tuin niet meer zelf onderhouden;
4. de aanvrager wil of moet vanwege zijn werk verhuizen;
5. de aanvrager woont, met niet-schoolgaande kinderen of zonder kinderen, bij een of meerdere andere huishoudens in;

6. de aanvrager of diens partner is zwanger;
7. de aanvrager is gescheiden of de samenwonings- of partnerrelatie is verbroken maar woont nog met de (ex-)partner in één woning;
8. de aanvrager wordt uit detentie vrijgelaten;
9. de aanvrager heeft een tijdelijke huurovereenkomst;
10. de aanvrager woont in onderhuur;
11. de aanvrager wil een woning met voldoende ruimte in het kader van co-ouderschap of bezoekregeling voor kinderen na scheiding of verbroken partnerschap, terwijl de kinderen elders onderdak hebben;

Indien de aanvrager een probleem aanvoert dat hierboven niet is genoemd, al dan niet in combinatie met één van de bovengenoemde problemen, kan er alsnog sprake zijn van een urgent huisvestingsprobleem. In dat geval zal worden onderzocht of de problematiek valt onder de criteria van de urgentiecategorieën genoemd in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8 van de HVV. Bijvoorbeeld bij aangevoerde medische problematiek in relatie tot het huisvestingsprobleem.

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

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

1. niet alles wat redelijkerwijs tot diens mogelijkheden behoort heeft gedaan om het huisvestingsprobleem te voorkomen of op te lossen;
2. een gezin heeft gesticht zonder over daartoe passende woonruimte te beschikken;
3. een passende reguliere woning aangeboden kreeg in de periode dat aannemelijk werd dat hij een huisvestingsprobleem zou gaan krijgen, tot een jaar voorafgaand aan het indienen van de aanvraag van urgentie;
4. zelf de financiële middelen heeft om het huisvestingsprobleem op te lossen;
5. 65 jaar of ouder is, waardoor de aanvrager een ouderen- of seniorenwoningen kan krijgen;
6. een huishouden van maximaal 3 personen heeft alsmede inschrijfduur bij Woningnet van 12 jaar of meer, waarmee ook zonder urgentie ook een passende woning verkrijgbaar is;
7. een huishouden van 4 personen of meer heeft alsmede inschrijfduur bij Woningnet van 14 jaar of meer, waarmee zonder urgentie ook een passende woning verkrijgbaar is.

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

Met 'voorliggende voorzieningen' worden bedoeld:

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

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

1. bij woninguitzetting in de 2 jaar voorafgaand aan de aanvraag, wegens huurschuld, overlast, fraude of criminele activiteiten, veroorzaakt door de aanvrager of een lid van diens huishouden, of;
2. als de aanvrager in de gemeente is komen wonen zonder te zorgen voor adequate woonruimte voor zichzelf en eventuele andere leden van zijn of haar huishouden.

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

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

Ad g) Minder dan 2 jaar geleden een urgentieverklaring is vervallen of werd ingetrokken; Waarmee bedoeld wordt dat een weigering volgt als korter dan 2 jaar voorafgaand aan het moment van indienen van de aanvraag een urgentie van de aanvrager of lid van diens huishouden

1. verviel of
2. werd ingetrokken.

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

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

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

1. deze eis zowel voor de aanvrager als diens huishouden geldt;
2. de twee jaar berekend wordt vanaf het moment van het indienen van de aanvraag;
3. het woonadres vastgesteld wordt op basis van de inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) en indien noodzakelijk een aanvullende controle;
4. Voor aanvragers met één of meer schoolgaande kinderen die tijdelijk elders wonen wegens relatiebreuk of echtscheiding en voldoen aan de overige criteria geldt de volgende uitzondering: zij kunnen maximaal een half jaar na uitschrijving uit het BPR van Amsterdam alsnog urgentie aanvragen, bovenstaande bindingseis wordt hen in zoverre niet tegengeworpen;
5. de urgentiecategorieën Blijf-groep (HVW 2.6.6 lid 1a), mantelzorg (HVW 2.6.6 lid 1b) en statushouders (HVW 2.6.8 lid 1d) niet onder deze weigeringsgrond vallen, en
6. voor de urgentiecategorie Uitstroom maatschappelijke opvang een afwijkende regel van toepassing is (zie onder 8 lid e).

Ad j) Het inkomen is hoger dan de inkomensgrens voor de primaire doelgroep van corporaties of de tijdelijk hogere inkomensgrens voor de 10% doelgroep als bedoeld in artikel 48 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, waarbij geldt dat;

1. gerekend wordt met het gezamenlijk belastbaar jaarinkomen van het huishouden, uitgezonderd het inkomen van kinderen,
2. een uitzondering op deze regel wordt gemaakt voor degenen die in aanmerking komen voor een calamiteiten-urgentie op basis van artikel 2.6.8, lid 1a onderdeel 'acute noodsituatie' (zie onder 8).
3. een afwijkende inkomensgrens gehanteerd wordt voor de urgentiecategorie Stadsvernieuwing (artikel 2.6.8 lid 1c), conform de Amsterdamse Kaderafspraken 2015-2019.

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

Hiervan is in elk geval sprake als de aanvrager

1. woont in een onzelfstandige woonruimte (zoals gedefinieerd in HVW artikel 1 lid ee.),
2. een bedrijfspand, caravan, een provisorisch onderkomen of een gebouw ongeschikt voor bewoning verbleef.

4. Schulden (HVW artikel 2.6.5 lid 1h)

Aanvragen van personen die niet aantonen dat ze met zekerheid kunnen voorzien in kosten van bewoning worden geweigerd op basis van HVW artikel 2.6.5 lid 1h). Dit betekent dat de aanvrager heeft gezorgd voor een situatie van langdurige financiële stabiliteit. Als er sprake is van schulden gelden de onderstaande voorwaarden:

- a. De aanvrager beschikt over een overzicht van de schulden alsmede een daarop aansluitend en per schuld gespecificeerd Plan van Aanpak van de schulden, opgesteld en gewaarmerkt door een bureau voor schuldhulpverlening, erkend en gefinancierd door de gemeente.
- b. Afhankelijk van de aard en omvang van de schulden, de inkomsten en verdere situatie, dient de aanvrager één of meer van de volgende regelingen te hebben getroffen:
 - sanering op basis van een minnelijke regeling, met behulp van een saneringskrediet van de Kredietbank Amsterdam (GKA);
 - sanering op basis van de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP);
 - inhouding van vaste lasten als voorwaarde vastgelegd in de beschikking van de bijstandsuitkering, indien de aanvrager inkomen uit bijstand heeft;
 - een regeling voor budgetbeheer of inkomensbeheer bij team Fibu of een instelling voor Maatschappelijke Dienstverlening (MaDi's) erkend door de gemeente (Centram, Sezo, Doras, Civic, Dynamo, ABC Alliantie, Puur Zuid of Madi Zuidoost);
 - een door de rechter verplicht gestelde regeling voor beschermingsbewind.
- c. Het college oordeelt per situatie welke van de regelingen onder b) noodzakelijk zijn als waarborg voor langdurige financiële stabiliteit van de aanvrager van urgentie.

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

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

Daarnaast moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

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

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

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

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

7. Urgentiecategorie vergunninghouders (HVW artikel 2.6.8 lid 1d)

Vergunninghouders oftewel statushouders komen in aanmerking voor urgentie als:

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

Vergunninghouders oftewel statushouders aan wie op grond van de voorgaande urgentiegrond een woning is toegewezen die verhuurd wordt met een tijdelijk huurcontract kunnen opnieuw in aanmerking komen voor urgentie als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het tijdelijk contract loopt af en er is geen sprake van voortijdige contractbeëindiging wegens verwijtbaar handelen van de aanvrager van de urgentie of een persoon behorend tot diens huishouden; en
- b. de aanvrager heeft geen alternatieve mogelijkheden of alternatieve toegang tot een zelfstandige woning.

Degenen die op basis van deze voorwaarden urgentie hebben gekregen, krijgen éénmalig een woning aangeboden.

8. Urgentiecategorie uitstroom en omslag maatschappelijke opvang en beschermd wonen (HVW Artikel 2.6.7)

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 psychiatrische instelling in Amsterdam.

Wegens het extramuraliseren van de zorg en uitvoering van het 'Housing First' principe, wordt deze urgentie ook toegekend aan personen die op basis van een beschikking 'zorg met verblijf' toegang krijgen tot de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen maar nog niet voldoen aan de vereisten om uit te stromen naar een huurwoning op eigen naam. De urgentie wordt hierbij onder opschortende voorwaarden verleend, deze constructie heet de 'Omslagroute'. 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. De zorginstelling en cliënt ondertekenen een Integraal Traject Plan (ITP) oftewel persoonlijk begeleidingsplan, met daarin op maat gesneden doelen. Zodra de cliënt voldoet aan de gestelde doelen van het hulpverleningstraject 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.

Op deze urgentie zijn de algemene weigeringsgronden van artikel 2.6.5, eerste lid, onderdelen a, h en j, van toepassing, wat betekent dat de aanvrager: tenminste 18 jaar moet zijn, legaal in Nederland moet verblijven en geen inkomen mag hebben boven de normen gesteld in HVV, artikel 2.2.2, eerste lid.

De aanvrager dient verder naar verwachting voldoende zelfredzaam te zijn, geen overlast te veroorzaken, en te voldoen aan de eis van regiobinding of de alternatieve criteria.

Regiobinding

In beginsel geldt voor een urgentie op grond van HVV, artikel 2.6.7, eerste lid, onderdeel a, de voorwaarde van regiobinding. Dit houdt in dat de aanvrager tenminste twee jaar van de drie jaar voorafgaand aan de opvang (zorg met verblijf) woonachtig moet zijn geweest in de zorgregio Amsterdam en dit dient te worden aangetoond door een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP).

Bij het verlenen van toegang tot Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen zijn gemeenten op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) verplicht om een ruimere uitleg van regiobinding te hanteren. Het kan daarom voorkomen dat personen die tot de MO/BW zijn toegelaten en na of tijdens het zorgtraject moeten doorstromen naar een zelfstandige huurwoning, niet voldoen aan de eis van regiobinding in de HVV.

Op grond van HVV artikel 2.6.7, derde lid, kunnen Burgemeester en wethouders in die gevallen de bovengenoemde voorwaarde van regiobinding in de HVV voor urgentie buiten toepassing verklaren.

In die gevallen dient de aanvrager aan te tonen dat hij of zij:

- a. in Amsterdam verbleef gedurende tenminste twee van drie jaar voorafgaand aan toelating tot de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, bijvoorbeeld aan de hand van documenten van een bank, verzekeraar, overheidsinstantie en of zorginstelling; of,
- b. een duurzame relatie heeft met een zorgverlener of in behandeling is bij een (GGZ) zorgaanbieder in Amsterdam; of,
- c. zorg nodig heeft die in Amsterdam beschikbaar is en niet wordt aangeboden in de regio waar de aanvrager binding mee heeft; of,
- d. in Amsterdam een duurzaam sociaal netwerk heeft met een aantoonbare essentiële invloed op een succesvol traject.

Voorwaarden bij start Omslagroute – toekenning urgentie onder opschortende voorwaarden

Een cliënt van de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen kan de urgentie onder opschortende voorwaarden krijgen als deze geschikt geacht wordt het hulpverleningstraject te doorlopen in een zelfstandige woning. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de cliënt geen overlast zal veroorzaken, actief zal meewerken aan de zorg en begeleiding van de zorginstelling en hiervoor de deur zal open doen. Bij toekenning van de urgentie onder opschortende voorwaarden wordt de zorginstelling huurder en de woning wordt in gebruik gegeven 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. Deze voorwaarden zijn:

- a. de cliënt heeft passende zinvolle dagbesteding;

- b. de cliënt functioneert sociaal stabiel;
- c. de cliënt functioneert psychisch stabiel;
- d. de cliënt is financieel stabiel waarmee wordt bedoeld dat deze;
 - een stabiel inkomen heeft; en
 - inzage heeft gegeven in eventuele schulden op basis van informatie van Bureau Krediet Registratie; en, in het geval er schulden zijn;
 - een overzicht heeft gegeven van alle schulden en betalingsverplichtingen;
 - inzicht heeft gegeven in eventuele openstaande CJIB-boetes en heeft aangetoond dat er geen kans is op detentie vanwege openstaande boetes; en/of,
 - in inkomensbeheer zit; en/of
 - een stabiel werkend budgetplan heeft; en/of
 - een overeenkomst heeft met een schuldhulpverleningsbureau waarbij het schuldhulpverleningstraject voorspoedig loopt.

Als blijkt dat het ITP of persoonlijk begeleidingsplan niet kan worden volbracht en een herijking van perspectief nodig is kan de urgentie die onder opschortende voorwaarden is verleend worden ingetrokken.

Definitieve urgentieverlening ('omklap')

Bij de definitieve urgentieverlening kan het huurcontract op naam van de zorginstelling worden 'omgeklapt', oftewel op naam van de cliënt worden gezet. Een besluit tot definitieve urgentieverlening wordt genomen zodra de cliënt de gepersonaliseerde doelen van het Integraal Trajectplan of persoonlijk begeleidingsplan heeft behaald en met het behalen van deze doelen wordt voldaan aan bovengenoemde algemene criteria voor de urgentie uitstroom. Bij een positieve beoordeling eindigt (meestal) het hulpverleningstraject en wordt de voormalige cliënt een zelfstandig wonende huurder.

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

Deze urgentiecategorie wordt ook de 'calamiteitenurgentie' genoemd. Calamiteiten zijn plotselinge gebeurtenissen waar de aanvrager geen invloed op kon uitoefenen en die tot een acuut woonprobleem leiden zoals brand, explosie of verzakking. De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de algemene weigeringsgronden uitgezonderd lid 1j (inkomenseis) en dient daarnaast te voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

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

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

- a. Daarnaast kan de urgentie alleen worden verkregen als de aanvrager met één of meer van de volgende problemen wordt geconfronteerd:
 - I. Ernstige medische problemen
 - II. Dakloosheid of dreigende dakloosheid met zorg voor minderjarige kinderen
 - III. Inwonend met schoolgaande kinderen
 - IV. Geweld of ernstige bedreiging.
- b. De bovengenoemde problemen zijn levensontwrichtend en leiden ertoe dat de aanvrager niet meer in staat is om zelfstandig te functioneren;

- c. Een zelfstandige woning vormt een substantieel deel van de oplossing voor bovengenoemd probleem;
- d. Indien het probleem niet of slechts beperkt opgelost wordt door een andere woonruimte, of als de aanvrager meer gebaat is bij inzet van een voorliggende voorziening (medische of psychische zorg, of begeleiding) wordt dat aanvraag afgewezen op grond van artikel 2.6.5 lid 1 d) of lid 1 f);

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

- a. De ernstige en levensontwrichtende aard van het medische probleem blijkt uit medische verklaringen van één of meer behandelend artsen of specialisten, welke door de GGD kunnen worden opgevraagd;
- b. Psychische problemen zijn aantoonbaar chronisch, en de aanvrager moet op het moment van aanvraag minimaal 6 maanden onder behandeling zijn voor het betreffende medische probleem bij een GGZ instelling of vrijgevestigd psychiater in Nederland;
- c. Het probleem wordt mede veroorzaakt door de woonsituatie, dan wel de behandeling van het probleem wordt aantoonbaar in hoge mate ongunstig beïnvloed door de woonsituatie;
- d. Bij een chronische psychische stoornis kan de voorwaarde worden opgelegd dat de aanvrager of een lid van diens huishouden psychiatrische zorg of begeleiding aanvaardt.
- e. Bij een verbroken relatie of echtscheiding is paragraaf 14 van toepassing.

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

- a. Te hoge huurlasten moeten aangetoond worden met een beschikking voor bijzondere bijstand voor woonlasten van de gemeente Amsterdam;
- b. In geval van te hoge hypotheeklasten dient de aanvrager het eigen huis te verkopen en de hypotheek te beëindigen zodat getoetst kan worden of er geen alternatieve (financiële) oplossing is voor het huisvestingsprobleem;
- c. In het lid b) hierboven gestelde geval wordt tevens getoetst of er na verkoop van het eigen huis een problematische restschuld optreedt welke geregeld moet worden op basis van de aanvullende voorwaarde schulden (onder regel 4) of welke leidt tot weigering basis van artikel 2.6.5 lid 1h).
- d. Bij een verbroken relatie of echtscheiding is paragraaf 14 van toepassing.

12a. Aanvullende voorwaarden bij regel 10, lid a III (inwonend met schoolgaande kinderen)

- a. De aanvrager heeft ten minste één kind dat in Amsterdam naar school gaat en minimaal 4 jaar en maximaal 17 jaar oud is.
- b. De inwoonsituatie leidt gezien het aantal kamers, grootte, kwaliteit en inrichting van de woning tot overbezetting.
- c. De gemeente Amsterdam kan voor de beoordeling van de inwoonsituatie en overbezetting van de woning een inspectie uitvoeren.
- d. Artikel 2.6.5 eerste lid onderdeel e van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, uitgewerkt in paragraaf 3 onder ad e) blijft onverkort van toepassing. Dat wil zeggen dat de urgentie wordt geweigerd als de aanvrager in de gemeente is komen wonen, zonder te zorgen voor adequate woonruimte voor zichzelf en andere leden van zijn of haar huishouden.
- e. Bij een verbroken relatie of echtscheiding is paragraaf 14 van toepassing.

13. Aanvullende voorwaarden ernstige bedreiging of geweld

- a. De aanvrager heeft zijn of haar woning als gevolg van een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging acuut moeten verlaten;
- b. De levensbedreigende situatie moet blijken uit een proces verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door gegevens van justitie;

- c. in geval van bedreiging en/of geweld door de ex-partner of huisgenoot moet de aanvrager een beroep gedaan hebben op de hierbij passende voorliggende voorzieningen, te weten inzet van een huisverbod, straatverbod of contactverbod voor de dader, of gebruik van een AWARE-veiligheidsvoorziening door de aanvrager van de urgentie;
- d. In geval van geweld of bedreiging door een ander dan een ex-partner of huisgenoot, dient de aanvrager een verklaring van de politie te overhandigen waaruit blijkt dat de aanvrager uit veiligheidsredenen niet langer in de eigen woning kan verblijven, ook niet na een opgelegd of eventueel op te leggen straatverbod of contactverbod.
- e. Bij een verbroken relatie of echtscheiding is paragraaf 14 van toepassing.

14. Aanvullende voorwaarden scheiding en verbroken partnerschap

Indien scheiding of verbroken partnerschap de achterliggende oorzaak is achter de aanvraag van urgentie, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

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

15. Stadsvernieuwing (HVV artikel 2.6.8 lid 1c)

Degene die woonruimte nodig heeft in verband met de sloop, onderhoud of herstel van de huidige woning kan onder voorwaarden urgentie krijgen. Dit heet een stadsvernieuwingsurgentie. De stadsvernieuwingsurgentie is voor bewoners van een woonruimte van een corporatie nader uitgewerkt in Hoofdstuk 3 en voor bewoners van huurwoningen in particulier eigendom in Hoofdstuk 4.

16. Zoekprofiel (HVV artikel 2.6.3 lid 2)

1. In het zoekprofiel wordt het type woonruimte en categorie van huurprijzen opgenomen waar de voorrang door urgentie op van toepassing is.
2. Als richtlijn voor het type woonruimte in het zoekprofiel gelden de passendheidlabels met bijbehorende categorieën woningzoekenden van artikel 2.4.4 lid 2 van de Huisvestingsverordening.
3. De categorie van huurprijzen wordt gebaseerd op de regelgeving passend toewijzen op inkomen, zoals bepaald in de Woningwet 2015 en het Besluit- en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV en RTIV).

4. De personen waar in het zoekprofiel rekening mee wordt gehouden zijn, naast de aanvrager:
 - de partner met wie de aanvrager een huishouden vormt, en
 - eventuele minderjarige kinderen waarbij in het geval van echtscheiding of verbroken relatie de criteria van paragraaf 14 van toepassing zijn.
5. In het zoekprofiel van de urgentieverklaring wordt rekening gehouden met medische problematiek als dat noodzakelijk is volgens een advies van de GGD-arts. Het zoekprofiel van de urgentieverklaring geeft dan aan dat een laag gelegen woning of een woning bereikbaar met lift noodzakelijk is. Conform artikel 2.4.4 van de HVV sluit het zoekprofiel dan aan op woningen die geschikt zijn voor personen met medische problemen. In Woningnet hebben deze woningen de omschrijving 'voorrang voor medische urgenten, WMO-verhuiskostenvergoeding, leeftijd 65+'.

17. Directe bemiddeling gezinnen met indicatie voor laag wonen (HVV artikel 2.4.8)

Gezinnen met 2 of meer minderjarige kinderen met een urgentieverklaring, waarbij het zoekprofiel wegens medische noodzaak een laag gelegen woning of woning bereikbaar met lift voorschrijft, kunnen via het aanbodinstrument moeilijk een woning vinden. Voor deze gezinnen wordt op basis van artikel 2.4.8 (directe bemiddeling) de mogelijkheid gegeven om een eenmalig aanbod van een passende woning aan te vragen, op een zelf te kiezen moment gedurende de urgentieperiode (26 weken).

De gezinnen die zelf met voorrang op Woningnet zoeken maar niet slagen in de urgentieperiode van 26 weken, krijgen zo snel als mogelijk doch uiterlijk binnen 3 maanden na afloop van de urgentieperiode een eenmalig aanbod van een passende woning. Na deze aanbieding vervalt de urgentie.

18. Multiprobleemgezinnen

Gezinnen die meervoudige complexe problemen hebben kunnen worden geholpen door de inzet van een MPG-traject. De procesmanager MPG besluit of een gezin bij de Directie Wonen wordt voorgedragen voor urgentie. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. voorafgaand aan het moment van aanmelden woont het gezin minimaal twee jaar in Amsterdam;
- b. het gezin heeft voldoende inkomen om de huur te kunnen betalen en er is een regeling getroffen voor de schulden;
- c. het gezin krijgt een eenmalige aanbieding van een woning;
- d. voor de huisvesting van deze gezinnen wordt gebruik gemaakt van intermediaire verhuurovereenkomsten: bij aanvang komt het contract op naam van de zorgaanbieder;
- e. bij aanvang wordt ook een integraal traject plan voor het gezin gemaakt en met het gezin afgesproken. Hierin is de begeleiding uitgewerkt en hierin staat welke persoonlijke doelen het gezin moet behalen om een huurcontract op eigen naam te krijgen; en,
- f. als het gezin de afspraken in het integraal traject plan niet nakomt wordt de woning ontruimd en wordt Bureau Jeugdzorg ingeschakeld voor onderdak van de kinderen.

19. Laatste Kans-beleid

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

- a. in aanmerking komen personen van wie het Groot Overleg Bestrijding Extreme Overlast verwacht dat zij met begeleiding in de nieuwe woonsituatie geen extreme overlast meer zullen veroorzaken, er is een Einde Interventieverklaring afgegeven en een Laatste Kans voorgesteld;

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

20. Treiteraankpak

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

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

21. Uitstapprogramma prostitutie

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

Met OGGZ-problematiek

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

- a. op het moment van aankmelden woont de betrokkene en diens huishouden minimaal twee jaar gedurende de drie jaar direct voorafgaand aan de aankmelding in Amsterdam;

- b. een betrokkene, die wordt geplaatst in Begeleid Wonen, moet naast aan de instroomcriteria ook voldoen aan de criteria van de stabiele mix;
- c. de betrokkene krijgt een eenmalige aanbieding van een woning via de Uitstroomtafel Volwassenen;
- d. het huurcontract van de woning komt voor minimaal een jaar op naam van HVO-Querido;
- e. de betrokkene wordt begeleid door P&G292 van HVO-Querido;
- f. voldoet de betrokkene aan alle uitstroomcriteria, dan kan de Uitstroomtafel Volwassenen besluiten om het huurcontract over te zetten op naam van de betrokkene.

Zonder OGGZ-problematiek

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

Tevens gelden de volgende voorwaarden:

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

22. Slachtoffers van mensenhandel

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

- a. Slachtoffers met een verblijfsvergunning "humanitair tijdelijk"(voorheen B-9 vergunning) worden per tweetal geplaatst in een tijdelijke woning voor de duur van de verblijfsvergunning in Amstelveen, Haarlemmermeer, Purmerend of Zaanstad (niet in Amsterdam);
- b. de onder a) genoemde woningen worden gehuurd door HVO-Querido;
- c. Slachtoffers met een vergunning 'humanitair niet tijdelijk' van 5 jaar of meer kunnen doorstromen naar een zelfstandige woning met contract op eigen naam.

23. Huisvesting na revalidatie

Volwassenen kunnen voorrang krijgen voor een sociale huurwoning in het kader van de 'verkeerde beddenproblematiek' (op grond van medische of sociale redenen). Hierbij gaat het om tijdelijk verblijf in een intramurale instelling en de onmogelijkheid om na revalidatie terug te keren naar de eigen woning in Amsterdam. De snelle toewijzing van een andere woning is nodig om een dure intramurale plek vrij te maken. De instelling geeft bij de afdeling Wonen aan dat er sprake is van de verkeerde beddenproblematiek. Bij deze urgentie gelden de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager is minimaal 18 jaar oud;
- b. de aanvrager is in het bezit van een functiegerichte zorgindicatie (niet: hulp bij het huishouden);
- c. er zijn geen aanvullende voorwaarden voor gezinssamenstelling, inkomen en binding aan Amsterdam;
- d. de aanvrager wordt altijd door de afdeling Wonen via directe bemiddeling begeleid naar een woning (bv. wibo of seniorenwoning).

Hoofdstuk 2 Experimenten

Inleiding

Deze nadere regels hebben betrekking op paragraaf 5 'Experimenten woonruimteverdeling' in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Experimenten hebben hoofdzakelijk betrekking op de woningtoewijzing door woningcorporaties, maar kunnen ook gehouden worden met woningen van andere verhuurders. De manier waarop de toewijzing is georganiseerd vormt de kern van ieder experiment. In een experiment is het, onder voorwaarden toegestaan om, buiten WoningNet om, woningzoekenden in eerste instantie te selecteren op grond van hun motivatie en in tweede instantie op grond van hun inschrijfduur bij WoningNet. De kandidaten moeten voor de toewijzing binnen het experiment voldoen aan de eisen van een huisvestingsvergunning: o.a. legale verblijfsstatus, ouder dan 18 jaar, passend naar inkomen en grootte van het huishouden.

I. Welke experimenten worden onderscheiden

In Amsterdam zijn drie typen experimenten met woningtoewijzing bekend:

1. woningtoewijzing door een zorginstelling;
2. woningtoewijzing via coöptatie door een wooncoöperatie;
3. woningtoewijzing via coöptatie en beheer van de woningen door een wooncoöperatie.

Ad.1.

Zelfstandige sociale huurwoningen in zorgvastgoed worden toegewezen door de zorginstelling die ook verantwoordelijk is voor het zorgaanbod; aan het huurcontract is de afname van zorg gekoppeld.

Ad.2.

Een groep bewoners vormt een wooncoöperatie, wijst via coöptatie woningen van een woningcorporatie toe en beheert een wachtlijst waarvoor woningzoekenden zich kunnen aanmelden; de selectie van kandidaten gebeurt aan de hand van hun motivatie om lid te worden van de wooncoöperatie. De woningcorporatie (verhuurder) is verantwoordelijk voor het beheer van de woningen, verstrekt de huurcontracten en is verantwoordelijk voor het innen van de huur.

Ad.3.

Een groep bewoners vormt een wooncoöperatie, wijst via coöptatie woningen van een woningcorporatie toe en beheert een wachtlijst waarvoor woningzoekenden zich kunnen aanmelden; de selectie van kandidaten gebeurt aan de hand van hun motivatie om lid te worden van de wooncoöperatie. Het verschil met het tweede type experiment is dat hier de wooncoöperatie verantwoordelijk is voor het beheer van de woningen, het verstrekken van huurcontracten en het innen van de huur.

1. Het verloop van de aanvraagprocedure

Aanvragen moeten worden opgesteld in samenspraak met de directie Wonen, opdat Wonen het experiment ter beoordeling aan burgemeester en wethouders kan voorleggen. Een goedgekeurd experiment heeft een looptijd van maximaal twee jaar. Na een jaar worden de doelen en de voortgang van het experiment geëvalueerd. De aanvraag van een experiment bevat:

- a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
- b. het toepassingsbereik van het experiment;
- c. de tijdsduur van het experiment;
- d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en
- e. de wijze en punten waarop het experiment wordt geëvalueerd.

2. Gemeentelijke basisvoorwaarden voor toewijzing via coöptatie door een wooncoöperatie

Experimenten hebben volgens artikel 2.5.1. betrekking op een andere methode van toewijzen dan in de verordening is geregeld, waarbij experimenten een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte moeten blijven borgen. Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam schrijft daarom onderstaande voorwaarden voor:

- a. Op het moment van de aanvraag voor een experiment is de wooncoöperatie bekend; zonder wooncoöperatie geen experiment;
- b. De wooncoöperatie voldoet aan de regelgeving in de Woningwet en het BTIV¹. In de statuten worden de doelen van de wooncoöperatie, het coöptatierecht en de voorwaarden waaronder dat recht kan worden toegepast, vastgelegd;
- c. De wooncoöperatie bepaalt op grond van het coöptatierecht welke woningzoekenden kandidaat kunnen worden voor een vrijkomende woning. De wooncoöperatie beheert een wachtlijst met potentiële huurders. Alle (potentiële) kandidaten moeten bij WoningNet zijn ingeschreven;
- d. De volgordebepaling van de kandidaten die bij de wooncoöperatie hebben gereageerd op de vrijkomende woning vindt plaats aan de hand van de inschrijfduur bij WoningNet;
- e. Alle kandidaten voor de toewijzing van een sociale huurwoning door de wooncoöperatie moeten voldoen aan de eisen van een huisvestingsvergunning, die zijn beschreven in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, o.a. legale verblijfstitel, ouder dan 18 jaar, passend toewijzen naar inkomen en grootte van het huishouden;
- f. De wooncoöperatie rapporteert jaarlijks aan de verhuurder en de gemeente over de toegewezen woningen;
- g. Om leegstand te voorkomen is het volgende van toepassing:
 - de wooncoöperatie heeft maximaal één maand de tijd, na het beëindigen van de huurovereenkomst, om een nieuwe huurder voor te dragen. In het geval van het overlijden van de huurder bedraagt die termijn twee maanden;
 - als de wooncoöperatie de huurdering voor de verhuurder draagt, dan kan in overleg met de verhuurder langer worden gezocht naar een nieuwe huurder;
 - als het bepaalde onder g niet van toepassing is, dan draagt de wooncoöperatie een nieuwe huurder voor: via directe bemiddeling (waarbij de kenmerken van de kandidaat aansluiten bij de leden van de wooncoöperatie) of via een advertentie op WoningNet. In de advertentie op WoningNet wordt informatie over de wooncoöperatie en het wooncomplex gegeven;
- h. De verhuurder (corporatie) blijft, ondanks de wooncoöperatie, verantwoordelijk voor de registratie van de verhueringen in WoningNet;

Een experiment heeft een looptijd van maximaal twee jaar. Na een jaar en na afloop worden de resultaten door de gemeente en de verhuurder getoetst aan de doelen van het experiment en aan de dan geldende Huisvestingsverordening.

¹ De regels van de Woningwet en BTIV hebben betrekking op zittende huurders van woningcorporaties. Omdat de Woningwet een duidelijk kader geeft, is dat bij een aanvraag om een experiment ook van toepassing op een groep toekomstige huurders van woningcorporaties.

Hoofdstuk 3

Stadsvernieuwingsurgentie bij sloop en renovatiecomplexen van woningcorporaties

I. Inleiding

Deze nadere regels zijn van toepassing bij sloop en renovatie (vernieuwing en verbetering) van woningen van woningcorporaties. Het vaststellen van de peildatum is een besluit van het college van burgemeester en wethouders, de directie Wonen voert uit (mandaat). De directie Wonen toetst de aanvraag van een woningcorporatie voor een peildatum en baseert haar oordeel op het advies van het stadsdeel. Het stadsdeel toetst op haalbaarheid van het plan, haalbaarheid van de planning en of de kaderafspraken zijn gevolgd.

Daarnaast wordt in de afweging meegenomen dat het aantal potentiële stadsvernieuwingsurgenten geen aanleiding geeft tot overschrijding van het maximale aantal stadsvernieuwingsurgenten zoals is afgesproken in de Samenwerkingsafspraken tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) en de gemeente Amsterdam (directie Wonen). Door het Platform Herhuisvesting (waarin de corporaties, de FAH en de gemeente zitting hebben) wordt het aantal stadsvernieuwingsurgenten continue gemonitord.

Achtergrond vaststellen peildatum

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

Op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet en artikel 2.6.8 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 kan de gemeente stadsvernieuwingsurgentie verlenen aan bewoners in aangewezen complexen.

Het aanwijzen van wooncomplexen (het benoemen van alle adressen) die in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie, gebeurt door middel van een gemeentelijk peildatumbesluit. Met het vaststellen van een peildatum wordt bepaald dat bewoners van een specifiek adres die aan de urgentiecriteria voldoen vanaf een bepaalde datum met voorrang kunnen reageren op sociale huurwoningen in WoningNet.

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

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

Daarbij moet ook rekening gehouden worden met een mogelijke overschrijding van het aantal stadsvernieuwingsurgenten zoals beschreven in de Samenwerkingsafspraken tussen AFWC, FAH en gemeente Amsterdam.

Voor het overleg tussen huurders en corporatie worden de Overlegwet en de Amsterdamse Kaderafspraken gevolgd. Het te volgen proces staat kort samengevat in figuur 1. De peildatum en de daaruit volgende stadsvernieuwingsurgentie wordt afgegeven bij de afronding van de planontwikkelingsfase en voor de start van de uitvoering van de herhuisvesting (realisatiefase).

FIGUUR 1 MOMENT PEILDATUM IN PROCES KADERAFSPRAKEN



In Amsterdam wordt de aanvraag van de peildatum gedaan door de eigenaar van het aangewezen complex. De daadwerkelijke verlening van stadsvernieuwingsurgentie wordt uit naam van Burgemeester en Wethouders uitgevoerd door de betreffende woningcorporatie (mandaat).

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

1. Begrippen

- a. Bouwbesluit: Een algemene maatregel van bestuur waarin de minimale eisen en technische voorschriften voor het bouwen als voor de staat van bestaande bouwwerken zijn vastgelegd.
- b. Noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel: Het gebouw met woonruimten is in een zodanige staat dat de gemeente op grond van het Bouwbesluit handhavend kan optreden op grond van het minimale niveau voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit.
- c. Onuitvoerbaar in bewoonde staat: Indien werkzaamheden ten behoeve van de bouwkundige ingreep de gehuurde woonruimte voor een periode van tenminste 6 maanden onbewoonbaar maakt.
- d. Peildatum: de datum die door het college van burgemeester en wethouders wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van de bewoners. Het vaststellen van de peildatum is een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

2. Toelatingscriteria stadsvernieuwingsurgentie

De algemene regel is dat hoofdhouders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, die hun woning daadwerkelijk en rechtmatig bewonen in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie. In sommige gevallen bestaat hierop als een woning zonder huisvestingsvergunning wordt bewoond een uitzondering, dit staat beschreven in paragraaf 4 hieronder.

Daarnaast gelden aparte regels voor kinderen in een huishouden dat in aanmerking komt voor stadsvernieuwingsurgentie, voor hoofdhouders van een onzelfstandige woning (paragraaf 3) en voor jongeren met een jongerencontract (paragraaf 5).

Voor alle gevallen geldt dat de volgende bewoners niet voor stadsvernieuwingsurgentie in aanmerking komen:

- bewoners die na de peildatum in het peildatumbesluit de woning betrekken;
- bewoners met een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandwet;
- bewoners met een gebruiksovereenkomst;
- bewoners die na de peildatum een woonruimte in een uitgesteld project hebben betrokken (dit zijn projecten waarvan in het verleden de voorgenomen sloop of verbetering na de peildatum niet heeft plaatsgevonden, als de woonruimte alsnog wordt aangepakt wordt een nieuwe peildatum vastgesteld);
- studenten met een campuscontract (zij worden direct begeleid naar een andere woning met een campuscontract);
- bewoners jonger dan 18 jaar;
- bewoners met een belastbaar huishoudeninkomen van € 52.180,- of meer (prijsspeil 2017, jaarlijkse indexatie CPI), deze bewoners worden wel begeleid door de woningcorporatie bij het zoeken naar vervangende woonruimte in de vrije sector;
- inwonenden (zij kunnen blijven inwonen in de 'nieuwe' woning van het huishouden dat in aanmerking komt voor stadsvernieuwingsurgentie).

3. Semi-stadsvernieuwingsurgentie

Kinderen in een huishouden dat in aanmerking komt voor stadsvernieuwingsurgentie en hoofdhouders van een onzelfstandige woning (zoals pensionbewoners, bewoners van onzelfstandige wooneenheden, bewoners van bedrijfs- en andere gebouwen) kunnen onder voorwaarden alleen in aanmerking komen voor semi-stadsvernieuwingsurgentie. Semi-stadsvernieuwingsurgentie houdt in dat ook zij voorrang krijgen bij het zoeken naar een (zelfstandige) woning in WoningNet, maar geen of beperkt recht hebben op verhuiskostenvergoeding.

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

1. Kinderen: dat zij op de peildatum 23 jaar of ouder zijn en op de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken deel uitmaakten van het huishouden (aantoonbaar via het BRP en vastgesteld door de corporatie tijdens het huisbezoek). Het kind heeft geen recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.
2. Hoofdhouders van een onzelfstandige woning: dat de bewoner op de peildatum 18 jaar of ouder is en de woonduur in de woning op de peildatum meer dan 2 jaar is. De hoofdhuurder van de onzelfstandige woning heeft recht op de helft van de wettelijke verhuiskostenvergoeding. In het geval van een friendscontract hebben de bewoners geen recht op een stadsvernieuwingsurgentie voor een sociale huurwoning, ook al geeft de hoogte van het inkomen van de huurders daar wel aanleiding toe. Deze huurders worden bemiddeld naar een andere vrije sectorwoning. Er worden maximaal drie passende woningen aangeboden. Bij renovatie met behoud van huurcontract blijft de huurovereenkomst in stand. In het geval van ingebruikneming van bedrijfs- en andere gebouwen, terwijl de gemeente of corporatie woningbouwplannen daarvoor ontwikkelt, komen de bewoners niet in aanmerking voor vervangende huisvesting.

4. Stadsvernieuwingsurgentie in het geval een woning zonder huisvestingsvergunning wordt bewoond

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

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

Alleen de situaties onder 1) en 2) komen onder voorwaarden in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie. Onder 1) gaat het om situaties waarin de bewoner volgens de bij het betrekken geldende Huisvestingsverordening in het bezit moest zijn van een huisvestingsvergunning, maar hier niet over beschikt. Onder 2) vallen bijvoorbeeld woningen in Amsterdam Zuidoost (toegewezen vóór 2009) en woningen die bij toewijzing een huurprijs boven de huurprijsgrens hadden. Dergelijke bewoners komen in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie onder de voorwaarden dat zij de woning als hoofdverblijf houden en beschikken over een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd.

5. Jongeren met een jongerencontract

Vanaf 1 juli 2016 mogen woningcorporaties volgens de wet een jongerencontract aanbieden. Jongeren met een leeftijd van 18 tot en met 27 jaar wordt een jongerencontract aangeboden, wat na vijf jaar kan worden opgezegd door de verhuurder.

Als het jongerencontract afloopt tussen de peildatum en de datum van de start van de werkzaamheden, zijn onderstaande afspraken niet van toepassing en krijgt de huurder geen renovatievoorstel en ook geen vergoeding.

- Renovatie in onbewoonde staat met behoud van huurcontract (met verblijf in wisselwoning): het jongerencontract blijft in stand. De huurder krijgt geen stadsvernieuwingsurgentie.

- Renovatie in onbewoonde staat zonder behoud van huurcontract (dringend eigen gebruik): bij renovatie zonder behoud van het huurcontract hangt het vervolgcontract af van de leeftijd van de huurder. Het gaat om de leeftijd op het moment van het tekenen van het nieuwe huurcontract:
 - Bij jongeren tot en met 27 jaar wordt een nieuw jongerencontract afgesloten. De corporatie bemiddelt de huurder naar een andere jongerenwoning, waarbij de termijn van vijf jaar opnieuw ingaat. Het bemiddelen gebeurt wel met behulp van de stadsvernieuwingsstatus, maar de huurder kan niet zelf op WoningNet zoeken naar een andere woning. Er worden maximaal drie passende woningen aangeboden. De huurder krijgt geen stadsvernieuwingsurgentie.
 - Met jongeren van 28 jaar of ouder mag wettelijk geen nieuw jongerencontract worden afgesloten. Deze huurders krijgen een reguliere stadsvernieuwingsurgentie waarmee zij in aanmerking komen voor een reguliere sociale huurwoning.

II. Instructie vaststellen peildatum: stappen en criteria

1. Stappen peildatumverlening

De peildatum wordt in het overleg met het stadsdeel (ambtelijk), na het afsluitende gesprek met de bewonerscommissie en de woningcorporatie over de reactie op het gekwalificeerd advies, door de woningcorporatie aangevraagd bij de directie Wonen door middel van een beargumenteerde aanvraag. De beoogde peildatum wordt zo gekozen dat bewoners minimaal één tot anderhalf jaar de tijd hebben voor het zoeken naar vervangende woonruimte.² Vervolgens vraagt de directie Wonen het betreffende stadsdeel om een advies voor het vaststellen van de peildatum.

Het beargumenteerd advies van het stadsdeel wordt binnen 12 weken na de aanvraag schriftelijk verstrekt aan de directie Wonen, de betreffende woningcorporatie en de bewonerscommissie. Afhankelijk van het oordeel in het advies van het stadsdeel over de peildatum heeft de directie Wonen drie opties.

1. Indien de directie Wonen het advies niet volledig acht, kan de directie Wonen het stadsdeel verzoeken het advies nader te motiveren. Na een volledig en positief advies van het stadsdeel wordt de peildatum door de directie Wonen vastgesteld door middel van een schriftelijk besluit namens het college van burgemeester en wethouders aan de woningcorporatie. Het stadsdeel, de bewonerscommissie en de woningcorporatie worden tegelijkertijd schriftelijk door de directie Wonen ingelicht.
2. Indien het stadsdeel niet positief of 3. niet adviseert binnen de adviestermijn van maximaal 12 weken organiseert de directie Wonen een nader overleg met de woningcorporatie en het stadsdeel. Zie verder onderaan paragraaf III.

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

2. Geldigheid, monitoren en beëindigen van stadsvernieuwingsurgentie

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

Er kunnen zich na de peildatum onvoorziene omstandigheden voordoen waardoor er redenen zijn om de duur van de stadsvernieuwingsurgentie te verlengen. Om een vinger aan de pols te houden wordt de voortgang van de herhuisvesting in projecten met peildatum continu gemonitord in het Platform Herhuisvesting door de AFWC, de FAH en de directie Wonen. Verlenging van de looptijd van het stadsvernieuwingsproject wordt door de corporatie gemeld bij de directie Wonen twee maanden voor de oorspronkelijk geplande einddatum (datum voor start van de sloop of de renovatie). Indien nodig kan de urgentietermijn, worden verlengd.

² Als een woningcorporatie een peildatum wil laten vaststellen die korter dan één jaar, of langer dan anderhalf jaar voor de sloop- of renovatiedatum ligt, dan dient zij dit te motiveren bij de afdeling Wonen. De reden voor korter dan één jaar is dat er voldoende tijd resteert voor de herhuisvesting van bewoners.

Dit vindt plaats na overleg met de monitorende partijen en de betrokken woningcorporatie.

3. Advies peildatum stadsdeel

Vanwege de lokale kennis van zaken geeft het stadsdeel een advies aan de afdeling Wonen over het wel of niet vaststellen van een peildatum. Op basis van de kennis die het stadsdeel in huis heeft, eerder verkregen informatie uit de evaluatie aan het eind oriëntatiefase, het gesprek naar aanleiding van de reactie op het gekwalificeerd advies en de informatie die verstrekt is door de woningcorporatie³ brengt het stadsdeel een advies uit.

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

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

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

4. Planning van het project

Is de planning van het project zodanig ingericht dat binnen anderhalf jaar gestart kan worden met de sloop of renovatie? In eerdere stadia heeft de woningcorporatie de haalbaarheid van het project verkend en plannen ontwikkeld. Bij dit criterium wordt nagegaan of de woningcorporatie over kan gaan naar de realisatiefase en na de herhuisvesting kan starten met de daadwerkelijke ingreep. De volgende vragen zijn hierbij aan de orde:

- Is de aanleiding voor herhuisvesting een ingrijpende renovatie of sloop van het complex of de woning?
- Is er overeenstemming met het stadsdeel dat de plannen van de woningcorporatie aansluiten op het gemeentelijk beleid (woonagenda, gebiedsgerichte aanpak, bestemmingsplan, samenwerkingsafspraken)⁴ of is het aannemelijk dat dit binnen anderhalf jaar zo zal zijn?
- Is het aannemelijk dat de benodigde vergunningen met betrekking tot bouwen en of slopen binnen anderhalf jaar worden verleend?
- Is de interne besluitvorming bij de woningcorporatie voor de uitvoering van de ingreep afgerond? Heeft het bestuur ingestemd met de ingreep door middel van bijvoorbeeld een opdrachtbesluit? Is er sprake van afronding van het projectplan (ontwerp en sociaal plan)?

5. Bewonersparticipatie volgens de kaderafspraken

Participatie door bewoners is belangrijk voor een succesvolle uitvoering van de plannen. Van belang daarbij is dat de woningcorporatie en de bewonerscommissie samenwerken volgens de kaderafspraken. Het participatietraject moet afgerond zijn. Hierbij staat niet de vraag centraal of bewoners en woningcorporatie het eens zijn over de aanpak, maar wel of beide partijen elkaar in de gelegenheid hebben gesteld om overeenstemming te vinden of een geschillentraject af te ronden. Bij dit criterium gaat het over de vraag of de procedure correct is gevolgd en niet over de inhoud of uitkomst.

³ Denk bijvoorbeeld aan: participatieplan, ontwerp, sociaalplan, rapportage, achterbanraadpleging, reactie op gekwalificeerd advies, interne besluitvorming.

⁴ De peildatum heeft betrekking op de herhuisvesting en is geen beleidsinhoudelijke goedkeuring van het plan door de gemeente.

Bij een complexgewijze aanpak geeft het stadsdeel bij de afgifte van haar advies over de peildatum in relatie tot bewonersparticipatie antwoord op de volgende vragen:
Heeft de bewonerscommissie van het complex gekwalificeerd advies kunnen geven op het sociaal plan (en het ontwerpplan bij renovatie met behoud van huurovereenkomst) zoals vastgelegd in de Overlegwet en volgens de in de kaderafspraken beschreven procedure?
Is de bewonerscommissie in staat gesteld om een (door een externe partij ondersteunde) achterbanraadpleging uit te voeren ter onderbouwing van dit gekwalificeerd advies?
Heeft de woningcorporatie inhoudelijk gereageerd op het gekwalificeerd advies? Indien de woningcorporatie afwijkt van het advies van de bewonerscommissie: heeft de woningcorporatie dit voldoende beargumenteerd en onderbouwd? Wordt deze beargumentering en onderbouwing ondersteund door de bewonerscommissie?
Heeft de bewonerscommissie ingestemd met de aanvraag peildatum of is er een uitspraak over het geschil? Loopt er een zaak bij de geschillencommissie en/of kantonrechter?
De Overlegwet kent formele belangenbehartigende plichten en rechten toe aan de bewonerscommissie. De Amsterdamse partijen hebben afgesproken dat de informatieplicht en het adviesrecht uit de Overlegwet ook geldt bij kleinere renovatieprojecten van 10-25 woningen. Voor complexen met minder dan tien woningen wordt een uitzondering gemaakt. In deze complexen worden de huurders bij de start van een project als groep benaderd.

III. Procedure stadsdeeladvies peildatum

Het stadsdeel (ambtelijk) informeert tijdens het afsluitende gesprek "over de reactie van de woningcorporatie op het gekwalificeerd advies" of de bewonerscommissie instemt met de aanvraag van de peildatum door de woningcorporatie bij de directie Wonen of dat zij een geschil wil voorleggen aan de Geschillencommissie (bijlage 5 kaderafspraken) of de Kantonrechter. De woningcorporatie vraagt een peildatum aan bij de directie Wonen nadat er instemming is van de bewonerscommissie of er uitspraak is gedaan inzake het geschil, dat gezamenlijk door de Bewonerscommissie en de betreffende woningcorporatie wordt voorgelegd aan de Geschillencommissie ingevolge de kaderafspraken.

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

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

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

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

Hoofdstuk 4

Stadsvernieuwingsurgentie bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel particulier bezit

I. Inleiding

Als voorgenomen onderhoud of herstel van woonruimten niet in bewoonde staat kan plaatsvinden, dan is de eigenaar van die woonruimten zelf verantwoordelijk voor het aanbieden van vervangende woonruimte aan de bewoners. In het geval een eigenaar daar niet aan kan voldoen. Dan kan, onder strenge voorwaarden, een beroep worden gedaan op bemiddeling door de gemeente bij de uitplaatsing van de bewoners via het woningaanbod van woningcorporaties. Dit gebeurt door het afgeven van een "stadsvernieuwingsurgentie" aan de bewoners. De gemeente bemiddelt alleen als er een noodzaak is tot verhuizen in verband met dringend noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel van woonruimten. Daarnaast is vereist dat de bouwkundige ingreep niet in bewoonde staat uitgevoerd kan worden en dat bewoners na uitvoer van de ingreep de keuze hebben om terug te keren. Of de bouwkundige ingreep noodzakelijk is en niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd wordt beoordeeld door de gemeente aan de hand van het landelijke wettelijke minimale niveau voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit.⁵ Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij een voornemen tot aanschrijven van de gemeente om de fundering te herstellen. Om het beslag op het woningaanbod van woningcorporaties te beperken, komen in principe alleen gebouwen met maximaal 4 woonruimten in aanmerking voor bemiddeling door de gemeente.

Samengevat is dit hoofdstuk van toepassing als er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het betreft een woning of woningcomplex in particulier eigendom in Amsterdam.
- Het betreft een bewoonde woning of wooncomplex tot maximaal 4 woonruimten.
- De bouwkundige ingreep is noodzakelijk (naar oordeel of op verzoek van de gemeente).
- De bouwkundige ingreep kan niet in bewoonde staat plaats vinden (naar oordeel gemeente).
- De eigenaar kan niet zelf in een oplossing voorzien en heeft aantoonbaar inspanning verricht om de bewoners zelf uit te plaatsen.
- Bewoners kunnen na de bouwkundige ingreep terugkeren, tegen de (huur)voorwaarden die de eigenaar met de bewoners voor de uitplaatsing is overeengekomen.

1. Begrippen

- a. Bouwbesluit: Een algemene maatregel van bestuur waarin de minimale eisen en technische voorschriften voor het bouwen als voor de staat van bestaande bouwwerken zijn vastgelegd.
- b. Noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel: Het gebouw met woonruimten is in een zodanige staat dat de gemeente op grond van het Bouwbesluit handhavend kan optreden op grond van het minimale niveau voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit.
- c. Onuitvoerbaar in bewoonde staat: Indien werkzaamheden ten behoeve van de bouwkundige ingreep de gehuurde woonruimte voor een periode van tenminste 6 maanden onbewoonbaar maakt.

⁵ De "Werkwijze gebouwkwaliteit, Uitwerking van het Handhavingsbeleid WABO" bevat een zogenaamde "Gebreken en voorzieningenlijst" die gebruikt kan worden bij de beoordeling.

Peildatum: de datum die door het college van burgemeester en wethouders wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van de bewoners. Het vaststellen van de peildatum is een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

II. Stappen bemiddeling bewoners naar vervangende woonruimte

1. Verzoek eigenaar aan stadsdeel

De eigenaar (of gemachtigde door de eigenaar) van de woning vraagt de gemeente om te bemiddelen bij de uitplaatsing van de bewoners. De eigenaar dient hiervoor een schriftelijk verzoek in bij het stadsdeel waarin de woning ligt.

2. Beoordeling verzoek eigenaar door stadsdeel

- Het stadsdeel beoordeelt dit verzoek. In het oordeel wordt gemotiveerd of aan de voorwaarden voor bemiddeling wordt voldaan en wordt een oordeel afgegeven over de noodzaak van de bouwkundige ingrepen en of die al dan niet in bewoonde staat kan plaatsvinden.
- De beoordeling vindt plaats door een bouwinspecteur.

3. Positief oordeel door Stadsdeel

- Na een positieve beslissing geeft de eigenaar als borg voor de uitplaatsing een bankgarantie aan de gemeente (het stadsdeel) met een onbeperkte geldigheidsduur van €22.500 per bewoner.
- Het stadsdeel geeft de directie Wonen van de gemeente Amsterdam daarna opdracht om de bemiddeling bij de uitplaatsing van de bewoners uit te voeren; voor te dragen voor "stadsvernieuwingsurgentie", en om een peildatum vast te stellen.
- Het stadsdeel wijst de bewoners op het bestaan van stichting !WOON (onafhankelijk huurderondersteuning). Om te waarborgen dat bewoners desgewenst ondersteuning kunnen krijgen bij hun overleg met de eigenaar over de herhuisvesting en/of (huur)voorwaarden bij terugkeer.

4. Voorbereiding bemiddeling en uitplaatsing

De algemene regel is dat hoofdhuurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, die hun woning daadwerkelijk (hoofdverblijf en ingeschreven op het adres in de basisregistratie personen) en rechtmatig bewonen in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie.

Bewoners komen niet in aanmerking voor vervangende huisvesting, als zij:

- jonger zijn dan 18 jaar;
 - een campuscontract hebben;
 - een jongerencontract hebben en nog geen leeftijd hebben van 28 jaar of ouder;
 - zonder toestemming van de eigenaar de woning in gebruik hebben genomen;
 - na de peildatum in het peildatumbesluit de woning betrekken;
 - een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandwet hebben;
 - een gebruiksovereenkomst hebben;
 - de bewoner een belastbaar jaarinkomen heeft boven € 52.962 (prijsspeil 2018).
Deze huishoudens komen in principe niet voor bemiddeling in aanmerking. Zij worden vrijblijvend, en indien beschikbaar, gewezen op het corporatie woningaanbod van corporaties in de vrije sectorhuur of in het koopsegment.
- De directie Wonen stelt een bemiddelingsovereenkomst op tussen de gemeente en de eigenaar. In deze bemiddelingsovereenkomst staan de voorwaarden, verplichtingen en kosten voor rekening van de eigenaar genoemd:
 - De eigenaar verklaart dat de bewoners mee werken aan uitplaatsing.
 - De eigenaar verklaart dat de bewoners desgewenst kunnen terugkeren na de bouwkundige ingreep en overlegt de overeengekomen (huur)voorwaarden bij terugkeer

tussen eigenaar en bewoners (dit dient als bijlage bij de bemiddelingsovereenkomst te worden gevoegd).

- Deze (huur)voorwaarden kunnen met instemming van de bewoners verschillen van de oorspronkelijke, bijvoorbeeld als de bouwkundige ingreep wordt aangegrepen om tegelijkertijd verbeteringen uit te voeren.
- De eigenaar verklaart een juridische procedure te starten als de bemiddeling niet binnen één jaar tot uitplaatsing van de bewoners leidt (bijvoorbeeld om medewerking af te dwingen als bewoners niet (meer) meewerken).
- De eigenaar verklaart dat de wettelijke verhuiskostenvergoeding wordt betaald aan de bewoner (€5.993 voor een zelfstandige woning, prijspeil 16 februari 2018). Omdat een bewoner de keuze heeft om terug te keren hoeft de eigenaar alleen 1 keer de verhuiskostenvergoeding te betalen, mits in het huurcontact van de vervangende woonruimte duidelijk vermeld wordt dat het om een tijdelijke of wisselwoning gaat voor de duur van de bouwkundige ingreep.
- Voor onzelfstandige woonruimten, zoals kamers, bestaat er geen wettelijk minimum-bedrag voor de verhuiskostenvergoeding.
- De eigenaar (of gemachtigde) betaalt de bemiddelingskosten aan de gemeente. De eigenaar is €2236,42 (prijspeil 1 januari 2019) bemiddelingskosten per bewoner verschuldigd aan de gemeente.

5. Bemiddeling en uitplaatsing bewoners

Bewoners krijgen maximaal een jaar “stadsvernieuwingsurgentie” met begeleiding van de directie Wonen om in het woningaanbod van woningcorporaties te zoeken naar vervangende woonruimte (via WoningNet of directe bemiddeling). Daarna stopt de bemiddeling en wordt van de eigenaar verwacht dat deze een juridisch procedure opstart.

Hoofdstuk 5 Toewijzing standplaatsen voor woonwagens

1. Voor de toewijzing van een standplaats door burgemeester en wethouders komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. de woningzoekende die een standplaats huurt op een locatie in Amsterdam en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, mits de eigen standplaats vrijkomt;
 - b. de woningzoekende die op de peildatum een standplaats huurt op een locatie in Amsterdam en deze moet ontruimen vanwege opheffing of verkleining van die locatie;
 - c. de woningzoekende die behoort tot de traditionele doelgroep en wiens socialeomstandigheden van zodanig ernstige aard zijn, dat verhuizing van de huidige standplaats/woning in Amsterdam naar een (andere) standplaats geboden is;
 - d. een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie in Amsterdam waar een standplaats vrijkomt;
 - e. de woningzoekende die in Amsterdam een standplaats huurt en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op een andere locatie, mits de woningzoekende de eigen standplaats leeg achterlaat;
 - f. een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op een andere locatie in Amsterdam;
 - g. spijtoptant: de woningzoekende die in Amsterdam in een woonwagen heeft
 - h. gewoond niet langer dan 3 jaar geleden; overige woningzoekenden.
2. De rangorde bedoeld in het eerste lid, is van overeenkomstige toepassing op woonwerklocaties, met dien verstande dat de onder a tot en met g genoemde woningzoekende een bedrijf of beroep moet uitoefenen dat verband houdt met de exploitatie van het circus- of kermisbedrijf en minimaal 70 % van zijn/haar gemiddeld jaarinkomen over de afgelopen drie kalenderjaren binnen het voornoemde bedrijf of beroep heeft vergaard.
3. Binnen de categorieën genoemd in het eerste lid, onder a en e, geldt dat de woningzoekende die het langst op de locatie woont, voorgaat op andere woningzoekenden uit de desbetreffende categorie, en dat bij gelijke woonduur de oudste in leeftijd voorgaat.
4. Binnen de categorie genoemd in het eerste lid, onder b en c, geldt dat de woningzoekende met de oudste urgentiedatum voorgaat op andere woningzoekenden uit deze categorie, en dat bij gelijke urgentiedatum degene met de langste woonduur voorgaat.
5. Binnen de categorieën genoemd in het eerste lid, onder d, f, g en h, geldt dat de woningzoekende met de oudste inschrijfdatum voorgaat op andere woningzoekenden uit de desbetreffende categorie.
6. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de leefbaarheid op een locatie afwijken van de in het eerste lid genoemde rangorde.

Hoofdstuk 6

Vorraadvergunningen

1. Oppervlakte-eisen onttrekkingsvergunning voor Bed & Breakfast (B&B)

- 1.1. Maximaal 40 % van de gebruiksoppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor de B&B tot een maximum van 61 vierkante meter.
- 1.2. Voor de gebruiksoppervlakte uit het eerste lid geldt dat de ruimten die exclusief aan de toerist(en) ter beschikking worden gesteld volledig meetellen en de gemeenschappelijke ruimten, die worden gedeeld door de bewoner met de toerist(en), voor de helft meetellen.

2. Geluidseisen voor de omzettingsvergunning en vergunning woningvorming

De geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveaoverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.

3. Uitgesloten stadsdelen woningvorming

- 3.1. Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan 40m² is niet toegestaan als het aandeel woningen dat kleiner is dan 40m² in het desbetreffende stadsdeel hoger is dan het aandeel in de gemeente Amsterdam;
- 3.2. De stadsdelen als bedoeld in het eerste lid zijn op basis van de laatst beschikbare cijfers 2019: Oost, Centrum en Zuidoost.

4. Vaststelling wijkquota voor de onttrekkingsvergunning voor Bed & Breakfast (B&B) en de omzettingsvergunning voor kamerverhuur

Voor de omzettingsvergunning voor kamerverhuur en de onttrekkingsvergunning voor B&B gelden de in de hieronder opgenomen tabel vastgelegde quota per wijk.

Stadsdeel	Wijk	Quotum omzettingsvergunning voor kamerverhuur	Quotum onttrekkingsvergunning voor bed & breakfast
Centrum	Burgwallen-Oude Zijde	72	93
Centrum	Burgwallen-Nieuwe Zijde	69	103
Centrum	Grachtengordel-West	144	156
Centrum	Grachtengordel-Zuid	116	131
Centrum	Nieuwmarkt/Lastage	175	145
Centrum	Haarlemmerbuurt	166	117
Centrum	Jordaan	274	258
Centrum	De Weteringschans	125	165
Centrum	Weesperbuurt/Plantage	122	109
Centrum	Oostelijke Eilanden/Kadijken	232	63
Westpoort	Westelijk Havengebied	2	15
West	Houthavens	22	20
West	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	132	24

Stadsdeel	Wijk	Quotum omzettingsvergunning voor kamerverhuur	Quotum onttrekkingsvergunning voor bed & breakfast
West	Staatsliedenbuurt	157	37
West	Centrale Markt	48	15
West	Frederik Hendrikbuurt	99	18
West	Da Costabuurt	88	35
West	Kinkerbuurt	77	22
West	Van Lennepbuurt	86	25
West	Helmersbuurt	124	50
West	Overtoomse Sluis	109	35
West	Vondelbuurt	34	21
West	Sloterdijk	10	15
West	Landlust	161	25
West	Erasmuspark	46	15
West	De Kolenkit	121	15
West	Geuzenbuurt	71	15
West	Van Galenbuurt	29	15
West	Hoofdweg e.o.	62	17
West	Westindische Buurt	71	15
West	Chassébuurt	100	17
Nieuw-West	Bedrijventerrein Sloterdijk	2	15
Nieuw-West	Slotermeer-Noordoost	92	15
Nieuw-West	Slotermeer-Zuidwest	229	15
Nieuw-West	Geuzenveld	237	15
Nieuw-West	Eendracht	47	15
Nieuw-West	Lutkemeer/Ookmeer	14	15
Nieuw-West	Osdorp-Oost	296	15
Nieuw-West	Osdorp-Midden	278	15
Nieuw-West	De Punt	85	15
Nieuw-West	Middelveldsche Akerpolder	266	15
Nieuw-West	Slotervaart Noord	132	15
Nieuw-West	Overtoomse Veld	197	15
Nieuw-West	Westlandgracht	152	15
Nieuw-West	Sloter/Riekerpolder	277	19
Nieuw-West	Slotervaart Zuid	170	15
Zuid	Zuidas	41	15
Zuid	Oude Pijp	208	96
Zuid	Nieuwe Pijp	152	45
Zuid	Zuid Pijp	101	20
Zuid	Hoofddorppleinbuurt	105	32
Zuid	Schinkelbuurt	45	15
Zuid	Willemspark	121	15
Zuid	Museumkwartier	279	66
Zuid	Stadionbuurt	184	15

Stadsdeel	Wijk	Quotum omzettingsvergunning voor kamerverhuur	Quotum onttrekkingsvergunning voor bed & breakfast
Zuid	Apollobuurt	187	22
Zuid	Scheldebuilt	320	31
Zuid	IJselbuurt	99	15
Zuid	Rijnbuurt	91	23
Zuid	Prinses Irenebuurt e.o.	32	15
Zuid	Buitenveldert-West	307	19
Zuid	Buitenveldert-Oost	183	15
Oost	Weesperzijde	81	35
Oost	Oosterparkbuurt	162	15
Oost	Dapperbuurt	160	15
Oost	Transvaalbuurt	133	18
Oost	Indische Buurt West	159	19
Oost	Indische Buurt Oost	153	15
Oost	Oostelijk Havengebied	411	80
Oost	Zeeburgereiland/ Nieuwe diep	48	17
Oost	IJburg West	272	53
Oost	IJburg Oost	0	15
Oost	IJburg Zuid	138	15
Oost	Frankendael	142	15
Oost	Middenmeer	295	23
Oost	Betondorp	57	15
Oost	Omval/Overamstel	44	20
Noord	Volewijk	116	15
Noord	IJplein/Vogelbuurt	117	21
Noord	Tuindorp Nieuwendam	31	15
Noord	Tuindorp Buiksloot	23	15
Noord	Nieuwendammerdijk/ Buiksloterdijk	28	18
Noord	Tuindorp Oostzaan	163	26
Noord	Oostzanerwerf	164	15
Noord	Kadoelen	56	15
Noord	Waterlandpleinbuurt	229	15
Noord	Buiklotermeer	220	15
Noord	Banne Buiksloot	247	15
Noord	Noordelijke IJ-oever West	49	19
Noord	Noordelijke IJ-oever Oost	3	15
Noord	Waterland	37	24
Noord	Elzenhagen	49	15
Zuidoost	Amstel III/Bullewijk	1	15
Zuidoost	Bijlmer-Centrum (D,F,H)	368	15
Zuidoost	Bijlmer-Oost (E,G,K)	519	15
Zuidoost	Nellestein	76	15
Zuidoost	Holendrecht/Reigersbos	338	15

Stadsdeel	Wijk	Quotum omzettingsvergunning voor kamerverhuur	Quotum onttrekkingsvergunning voor bed & breakfast
Zuidoost	Gein	212	15
Zuidoost	Driemond	30	15
Totaal		13.404	3.227

Hoofdstuk 7 splitsen in appartementsrechten

1. Differentiatie binnen het werkingsgebied; verdeling quota particuliere huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens

Burgemeester en wethouders kunnen het vermelde maximum aantal te splitsen huurwoningen in een verdeelbesluit verdelen in vier categorieën. Voor een verdeelbesluit gelden de volgende bepalingen:

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een verdeelbesluit bepalen dat zij bepaalde gebieden aanwijzen waar quotum ingezet kan worden, mits dit beleidsmatig onderbouwd wordt.

Daarnaast kunnen voor de bestaande quota dan wel voor een deel van dat quotum uitsluitend splitsingsvergunningen worden verleend voor gebouwen in de volgende categorieën:

- a. complexgewijze aanpak: gebouwen met een bouwplan dat deel uitmaakt van een stedelijk vernieuwingsplan of een complexgewijze of buurtgerichte aanpak;
- b. samenvoegen: gebouwen waarin ten minste één woning door het doen van een bouwkundige ingreep met ten minste 30 m² gebruiksoppervlakte wordt vergroot;
- c. splitsen gewenst: gebouwen die zijn gelegen in een gebied waarvan Burgemeester en Wethouders hebben bepaald dat splitsen in dat gebied wenselijk is.
- d. Tot slot kan nog een restcategorie worden onderscheiden. Deze categorie is van toepassing als Burgemeester en Wethouders geen verdeelbesluit nemen of zover in het verdeelbesluit niet het geheel beschikbare contingent wordt verdeeld over de overige drie categorieën.

2. Omgang eigenaar-verhuurder met de huurwoningen en zittende huurders

In verband met de woonruimtevoorraad en de waarborgen dat huurwoningen na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning (artikel 3.6.1 eerste lid onder d. Huisvestingsverordening) nemen burgemeester en wethouders mee in haar beoordeling mee of:

- a. de aanvrager, die deelnemer is aan de Gedragscode splitsen Amsterdam, zich in overeenstemming met deze gedragscode ten opzichte van huurder(s) gedraagt;
- b. het verschoonbaar is dat verhuurder zich niet conform de Gedragscode ten opzichte van de huurder(s) gedraagt; en
- c. de aanvrager daarmee voldoende zekerheid biedt dat huurder(s) na splitsing van het gebouw de door hen gehuurde woning ten tijde van de aanvraag van de splitsingsvergunning ook kunnen blijven bewonen.
- d. In deze beoordeling wordt het gehele traject van de splitsingsvergunning door de verhuurder meegenomen.

Burgemeester en wethouders beoordelen bovenstaande vier elementen aan de hand van de volgende aspecten. Is er een Werkovereenkomst, gesloten tussen verhuurder en huurder, is er een klacht is ingediend bij de geschillencommissie gedragscode splitsen en zo ja, wat is de uitspraak van de geschillencommissie en voorts andere relevante aspecten zoals bejegening van de huurders en uitvoering van de werkzaamheden ter verbetering van het gebouw. Al deze aspecten worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag en de daarvoor vereiste belangenafweging voor het al dan niet verlenen van de splitsingsvergunning.

3. Ingrijpende vernieuwbouw

In termen van het Bouwbesluit 2012 (hierna Bouwbesluit) betekent ingrijpende vernieuwbouw het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een gebouw met woningen waarop de ontheffingsbevoegdheid van toepassing is, zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

Er is sprake van ingrijpende vernieuwbouw, als het gebouw met woningen in overeenstemming is met de voorschriften in de nieuwbouwparragrafen van het Bouwbesluit, met dien verstande dat:

1. met betrekking tot de constructieve veiligheid, casco en fundering van kwaliteitsklasse/niveau I moeten zijn. Bij de toepassing van paragraaf 2.1.1 Bouwbesluit moet een referentieperiode van ten minste 40 jaar zijn aangehouden;
2. gemotiveerd vrijstelling mag zijn verleend van de voorschriften als gebouwen met woningen naar het oordeel van burgemeester en wethouders door ingrijpende vernieuwbouw afdoende voldoen aan nieuwbouweisen, zoals bedoeld in artikel 3.4.2 vierde lid onder a van de Huisvestingsverordening, indien het gebouw voldoet aan de paragrafen voor nieuwbouw in het Bouwbesluit, met dien verstande dat in de volgende hoofdstukken, afdelingen, paragrafen of artikelen, een specifiek omschreven niveau, dat niet lager mag zijn dan het rechtens verkregen niveau en niet lager mag zijn dan niveau bestaande bouw, voldoende is.
 - a. In afwijking van paragraaf 2.1.1 (algemene sterkte van een bouwconstructie) dient het casco en fundering van het gebouw van kwaliteitsklasse I te zijn, dan wel anderszins is aangetoond dat binnen een termijn van 40 jaren casco en fundering geen voorziening behoeven;
 - b. In afwijking van paragraaf 2.5.1 (trap), is, als bij behoud van de oude vloerconstructies de vereiste vrije hoogte boven een trap niet toestaat, een lagere vrije hoogte toegestaan;
 - c. In afwijking van afdeling 3.1 (bescherming tegen geluid van buiten) geldt als binnen oude gevelmuren van de tweede architectuurorde wordt gebouwd, een maximaal binnen niveau van 40 dB(A);
 - d. In afwijking van paragraaf 3.11.1 (daglicht) geldt, als binnen oude gevelmuren wordt gebouwd, een lager niveau;
 - e. In afwijking van de paragrafen 4.1.1, 4.2.1 en 4.3.1 (verblijfsgebied, verblijfsruimte, toiletruimte en badruimte) is, als bij behoud van oude gevelmuren en/of oude vloerconstructies de vereiste hoogte niet toestaat, een lagere vrije hoogte toegestaan;
 - f. In afwijking van afdeling 4.4, artikel 4.24 (aanwezigheid toegankelijkheidssector), heeft een gebouw bij maximaal vijf bouwlagen geheel boven het straatniveau gelegen, geen gemeenschappelijke toegankelijkheidssector en dan behoeft bijvoorbeeld geen lift te worden aangebracht;
 - g. De voorschriften uit hoofdstuk 4, paragrafen nieuwbouw (technische voorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid) gelden niet, als de stedenbouwkundige randvoorwaarden het voldoen aan deze voorschriften in de weg staan en geen gelijkwaardige alternatieve oplossing beschikbaar is. Dit geldt onder andere voor de voorgeschreven buitenruimte en in mindere mate voor de buitenberging;
 - h. Aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit behoeft niet te worden voldaan als de monumentale waarde het niet mogelijk maakt dat een monument aan deze nieuwbouweisen voldoet. De aanvrager dient bij een splitsingsaanvraag specifiek aan te geven, voor welke artikelen van het Bouwbesluit, het gebouw niet aan nieuwbouweisen kan gaan voldoen.

4. Indexnummers van bergingen, zolders of andere additionele ruimten

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

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

5. Kwaliteitseisen aan de toestand van het gebouw

Het minimale kwaliteitsniveau waaraan woningen en gebouwen met woningen van vóór 1940 na splitsing in appartementsrechten moeten voldoen, komt overeen met hetgeen is bepaald in het Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw.

Op enkele onderdelen zijn kwaliteitseisen overeengekomen, die boven het niveau Bouwbesluit bestaande bouw 2012 uitgaan. Dit betreft hierna genoemde leden 1 tot en met 7. In lid 8 is verwezen naar bepaalde kwaliteitseisen voor geluidswering die al vanuit het Bouwbesluit op nieuwbouwniveau zijn vereist.

5.1 Asbesthoudende materialen

Algemeen

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

Complex

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

Woning

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

5.2 Elektriciteitsvoorziening

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

5.3 Gasvoorziening

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

5.4 Fundering

Voor de fundering is kwaliteitsklasse II vereist, dat wil zeggen dat aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft.

5.5 Loden waterleidingen

Loden waterleidingen in de woning worden buiten gebruik gesteld.

5.6 Bescherming tegen muizen en ratten

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

5.7 Sterkte bij brand

Bouwbesluit paragraaf 2.2.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de bouwconstructie, indien een vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 7 meter en niet hoger dan 13 meter boven meetniveau, ook 60 minuten moet zijn.

5.8 Geluidswering (zie afdeling 3.4 Bouwbesluit Geluidswering tussen ruimten nieuwbouw), bij onderhoud versus vernieuwen

- a. Bij het doen van onderhoud of het wegwerken van achterstallig onderhoud mag wat betreft de geluidswering tussen ruimten geldt het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden.
- b. Indien in een te splitsen woning een nieuw plafond wordt aangebracht (bijvoorbeeld uit het oogpunt van brandveiligheid) mag het karakteristieke luchtdruk-geluidniveauverschil niet kleiner zijn dan 47 dB en het gewogen contact-geluidniveau niet groter dan 59 dB.

5.9 Aanvullende eisen

Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende eisen stellen, op de in eerste tot en met het achtste lid genoemde eisen, indien de aanvraag betrekking heeft op een gebouw met woningen in de categorie 'complexgewijze aanpak'.

Hoofdstuk 8 Tijdelijke verhuur

I. Inleiding

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

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

1. Begripsbepalingen

- a. **wet:** de Leegstandwet;
- b. **vergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid van de Wet;
- c. **eigenaar:** degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of woonruimte in een gebouw;
- d. **eigenaar-bewoner:** eigenaar die gedurende een tijdvak van tenminste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop de woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan of, indien die woning in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaand aan dat tijdstip voor bewoning gereed is gekomen, gedurende het overblijvende gedeelte van het Laatstgenoemd tijdvak, onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar bewoond is geweest, hetzij gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest;
- e. **woning:** een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte ervan, die een zelfstandige woonegelegenheid vormt;
- f. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- g. **leegstaan:** het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn, alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandwet.

2. Leegstaan

Een vergunning voor tijdelijke verhuur wordt slechts verstrekt indien:

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

3. Vergunningverlening

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

Gedurende de looptijd van de vergunning kan de eigenaar de woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimte in een gebouw tijdelijk verhuren aan één of meer tijdelijke huurders. De vergunning wordt alleen verleend als van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten als bedoeld in de Leegstandwet, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vergunning geen andere dan de wettelijke eisen verbinden.

a. Woonruimte in een gebouw

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

b. Woonruimte in een voor verkoop bestemde woning

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

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

Er worden door Burgemeester en Wethouders geen beperkingen op de vergunning vermeld over de maximale prijs waarvoor de woning tijdelijk mag worden verhuurd als het gaat om de verkoop van een woning door de eigenaar-bewoner of om een woning die nimmer bewoond is geweest. Vergunningverlening vindt plaats voor de maximale periode van vijf jaar en kan niet worden verlengd. Indien al voor 1 juli 2013 een vergunning is verstrekt wordt deze geacht te zijn verstrekt voor een periode van vijf jaar. In de nog lopende vergunningen voor koopwoningen die vóór 1 juli 2013 zijn verleend, blijft de (eventuele) maximale huurprijs staan tijdens de rest van de vergunning. Dit is geregeld in het overgangsrecht. Een verhuurder (= eigenaar-bewoner) met een vergunning voor een koopwoning van vóór 1 juli 2013 kan dus niet het huurcontract opzeggen en vervolgens een nieuw huurcontract afsluiten waarin een (veel) hogere huur is afgesproken.

c. Voorgenomen sloop of vernieuwbouw

Vooraf dient aannemelijk te zijn of aannemelijk gemaakt te worden dat de woonruimte binnen afzienbare tijd (binnen twee jaar) leeg moet worden opgeleverd ten behoeve van de uitvoering van sloop of vernieuwbouw. Van vernieuwbouw is sprake als woningverbetering redelijkerwijs niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd. De eigenaar dient een haalbaarheidsonderzoek te overleggen, waaruit blijkt wat de inhoud van het plan is en een planning, waaruit blijkt wanneer de uitvoering kan starten.

Indien onvoldoende aannemelijk kan worden gemaakt dat een plan binnen twee jaar kan worden uitgevoerd, zal de aanvraag worden afgewezen. In geval van twijfel zal steeds het stadsdeel, waarin de woning of het gebouw gelegen is, om advies worden gevraagd. Indien het stadsdeel negatief adviseert zal de aanvraag eveneens worden afgewezen.

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

d. Woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning.

Per 1 juli 2016 mag ook een huurwoning bijvoorbeeld van een woningcorporatie die bestemd is om verkocht te worden, tijdelijk worden verhuurd. De vergunning wordt verleend voor ten hoogste twee jaren.

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

In een overspannen koopwoningenmarkt zal het niet zo vaak voorkomen dat een te koop staande huurwoning langdurig leegstaat. Soms moeten echter (hoge) kosten gemaakt worden om een huurwoning «verkoopklaar» te maken, bijvoorbeeld door het kadastraal splitsen van panden. Het ligt dan niet voor de hand om de woning, wanneer deze niet meteen verkocht wordt, weer regulier te gaan verhuren.

4. Intrekking van de vergunning

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

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

5. Tijdelijke Huurders

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

6. Huurprijs

Indien Burgemeester en Wethouders een maximale huur vaststellen wordt deze vermeld in de vergunning. Aan de bepaling van een dergelijke maximale huur liggen de in [de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte](#) gegeven regels ten grondslag (het puntenstelsel).

De beoordeling van de maximaal redelijke huur vindt plaats op basis van gegevens die reeds bekend zijn bij de Afdeling Wonen of aan de hand van beschikbare gegevens kan worden herberekend. Indien de door de eigenaar gevraagde huur afwijkt van de bekende of herberekende huur kan deze worden vastgesteld door een onderzoek van de Buitendienst van de Afdeling Wonen. De eigenaar kan ook voorstellen voor een lager bedrag verhuren. Dan komt dat lagere bedrag in de vergunning te staan.

7. Aanvraag

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

Hoofdstuk 9 Huisbewaring

I. Inleiding

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

Onder huisbewaring wordt verstaan het in gebruik geven en nemen van een woning bij tijdelijke afwezigheid van de hoofdbewoner, niet zijnde een vorm van toeristische verhuur. Indien een hoofdbewoner om hieronder vermelde redenen gedurende 2 jaar of korter geen gebruik maakt van de woning, kan de hoofdbewoner bij de verhuurder een verzoek indienen tot huisbewaring. Voor het tijdelijk in gebruik geven van woonruimte aan derden tijdens normale vakantieperiodes (korter dan 2 maanden) is wat betreft de afdeling Wonen geen toestemming nodig.

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

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

Huisbewaring wordt alleen toegestaan indien de hoofdbewoner aantoonbaar of aannemelijk:

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

1. Aanvragen huisbewaring

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

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

Een aanvraag voor huisbewaring wordt niet in behandeling genomen als:

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

2. Verlenen van toestemming

Aanvragen voor huisbewaring voor woningen van de woningcorporaties worden door de corporatie zelf afgehandeld. Een aanvraag voor een woning van een particuliere eigenaar waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist wordt afgehandeld door de directie Wonen.

De directie Wonen verwerkt de aanvraag en geeft binnen veertien dagen nadat de aanvraag is ontvangen uitsluitel over het verlenen van toestemming aan de eigenaar/verhuurder en aan de in bewaring geveer.

3. Onthouden van toestemming

Met huisbewaring wordt niet ingestemd als:

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

4. Eindigen huisbewaring

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

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

5. Aanvullende bepalingen

Voor de huisbewaarder zijn geen normen voor woningbezetting of inkomenseisen van toepassing. Gedurende de periode van huisbewaring blijft de eventuele inschrijfduur bij WoningNet van de inbewaringgeveer en van de huisbewaarder gehandhaafd.

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

Hoofdstuk 10 zorgfuncties in voorrangsregeling

Artikel 1 Zorgfuncties waarop de voorrang van toepassing is

1. Als uitwerking van artikel 2.3.7, derde lid, onderdeel a, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 stellen burgemeester en wethouders op basis van de tekorten in werknemers de volgende functies in de zorg vast waar de voorrangsregeling op van toepassing is:

- a. Verpleegkundige;
- b. Verzorgende (niveau 3);
- c. Helpende (niveau 2);
- d. Begeleider (jeugd, welzijn, geestelijke gezondheidszorg, gehandicaptenzorg);
- e. Sociaal maatschappelijk werker, sociaal maatschappelijk dienstverlener;
- f. Doktersassistent, praktijkassistent, apothekersassistent;
- g. Praktijkondersteuner.

2. In aanvulling op het eerste lid moet uit het arbeidscontract blijken dat de woningzoekende een functie vervult genoemd in het eerste lid.

Artikel 2

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2020.

Artikel 3

Deze regeling wordt aangehaald als Nadere regels zorgfuncties in voorrangsregeling Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Toelichting

Artikel 2.3.7, derde lid, onderdeel a, vereist dat de werkgever verklaart dat toewijzing in het geval van betreffende woningzoekende wenselijk is met het oog op het terugdringen van het tekort aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg in de gemeente Amsterdam.

De gemeente heeft in overleg met de sector gespecificeerd in welke functies de tekorten het meest nijpend zijn. Bij ingang van deze nadere regeling kunnen werkgevers alleen werknemers opgeven voor voorrang met functies zoals hierboven gespecificeerd. Aanvullend wordt verwacht van werkgevers dat zij alleen werknemers opgeven als toewijzing van een woning bijdraagt aan het terugdringen van de tekorten in de sector. Deze nadere regeling kan worden aangepast indien de samenstelling van het werknemerstekort in de zorg verandert.

Bij aanmelding voor de voorrangsregeling voegen werknemers het huidige contract bij de zorginstelling toe. De gemeente toetst of de functieomschrijving in één van de bovenstaande categorieën valt en in het arbeidscontract staat. Deze voorwaarde geldt onverminderd naast de aanvullende voorwaarden benoemd in artikel 2.3.7 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Nadat getoetst is of de kandidaat aan alle voorwaarden voldoet, informeert de gemeente de kandidaat over het besluit.

Artikel 2.3.7, vijfde lid, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 stelt dat onder werknemer in de sector zorg verstaan; medewerker die directe zorg of ondersteuning verleent aan patiënten en cliënten en:

- a. 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,

- b. 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.

Dit geldt onverminderd naast het feit dat sprake moet zijn van een functie als genoemd in artikel 1.

Bovengenoemd artikel 2.3.7, vijfde lid, heeft als consequentie dat gedetacheerde werknemers of ZZPers in deze functies niet in aanmerking komen voor de regeling. Een werknemer moet namelijk in dienst zijn van de instelling.

Hoofdstuk 11 Slotbepalingen

1. Inwerkingtreding

Deze nadere regels treden in werking met ingang van 1 januari 2020.

2. Citeertitel

Deze nadere regels wordt aangehaald als Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Hoofdstukken 1 tot en met 9 zijn vastgesteld in de vergadering van het college van 15 oktober 2019.

Hoofdstuk 10 is vastgesteld in de vergadering van het college van 17 december 2019.

De voorzitter
Femke Halsema

De gemeentesecretaris
Peter Teesink