



**Gemeente
Amsterdam**

Versie 1

18-11-2015

Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2016

INHOUD

No.2 Beleidsregel Inkomen	6
no.3 Beleidsregel Beoordeling woonruimte.....	8
no.4 Beleidsregel Verblijfsstatus	10
No.5 Beleidsregels voor wettelijke urgenties.....	17
no.7 Aanvullende beleidsregels urgentie en voorrang	32
No.8 Beleidsregel Vaststellen peildatum sloop- en renovatiecomplexen van woningcorporaties....	48
no.9 Beleidsregel Wonen zonder huisvestingsvergunning bij sloop of verbetering	56
no.10 Beleidsregel Huisbewaring	59
No.11 Beleidsregel Tijdelijke verhuur	62
No. 12 Beleidsregel wijzigen van de woonruimtevoorraad	67
No.13 Beleidsregel splitsen particuliere huurwoningen 2016 met bijlage nadere regels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning	79

Inleiding

De beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2016 zijn in dit document gebundeld als een set regels.

De beleidsregels zoals vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam op 1 december 2015

Datum van ingang: 1 januari 2016

no.1 Beleidsregel Huishouden

Relatie met Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Artikel 1, onder m Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

Artikel 1 onder yy: Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit tenminste drie personen tussen wie geen familierechtelijke relatie bestaat.

Samenvatting

Een huishouden bestaat uit een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. In deze beleidsregel wordt behandeld wie meetellen bij de huishoudensamenstelling.

Uitgangspunt

Iemand kan slechts van één (voorgenomen) huishouden deel uitmaken. Eén huishouden kan daarom slechts één woning toegewezen krijgen. Gehuwden of geregistreerde partners die ieder afzonderlijk willen gaan wonen, maar waarvan de scheiding niet in de basisregistratie personen is ingeschreven, komen niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking.

Een woongroep in traditionele zin is ook een huishouden. De leden daarvan hebben weliswaar geen familierechtelijke betrekking maar voeren wel een duurzaam gemeenschappelijke huishouding, Vaak betreft de speciaal gebouwde woonruimte(n). In dit geval is sprake van een huishouden.

Dit in tegenstelling tot een woongroep in één zelfstandige woonruimte (artikel 1 onder zz). Zij huren wel als groep de woning op één huurcontract, maar voeren geen duurzame gemeenschappelijke huishouding. Bewoners nemen zelf het initiatief om een woning te delen.

Uitwerking

Huishoudensamenstelling

Tot het huishouden worden gerekend: één of twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren (artikel 1, onder m).

a. Personen

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

b. Kinderen

Kinderen worden tot het huishouden gerekend indien zij beschreven staan in de basisregistratie personen op het adres van de ouder(s) of voogd(es), daar ook daadwerkelijk wonen én niet ontrokken zijn aan het ouderlijk gezag:

- tijdelijk het ouderlijk huis hebben verlaten als gevolg van verpleging, detentie, e.d.;

- ongeborene(n) zijn, vanaf het moment dat de vrouw tenminste 4 maanden zwanger is.

Een kind wordt **niet** (meer) tot het huishouden van de ouder(s) gerekend als:

- het 18 jaar of ouder is;
- blijkt dat het, ondanks beschrijving in de basisregistratie personen op het ouderlijk adres, (mede)huurder en/of (mede)vergunninghouder van een zelfstandige woonruimte op een ander adres is, of
- dat kind tot een ander (voorgenomen) huishouden behoort (bijvoorbeeld als partner/aanvrager van een huisvestingsvergunning, e.d.).

Een kind van 18 jaar en ouder wordt niet tot het huishouden gerekend in het kader van de toekenning van een urgentieverklaring.

Co-ouderschap

Kinderen kunnen na scheiding worden verzorgd door beide ouders in de vorm van co-ouderschap. Voor het meetellen van kinderen als lid van beide eenouder huishouden, moeten de aanvrager met een scheidingsvonnis of -convenant, aantonen dat hij/zij voor 50% de zorg voor het kind draagt.

Inwoners

Inwoners aan wie een vertrek wordt verhuurd of in gebruik wordt gegeven (kamerbewoners) worden niet tot het huishouden gerekend, tenzij sprake is van een zorgrelatie. Dan is sprake van hospitantverhuur.

Medehuuderschap in relatie tot overlijden van de huurder en de huisvestingsvergunning

De gehuwde partner of de geregistreerde partner is van rechtswege medehuurder zolang de partner hoofdverblijf heeft in de woning, ook als dit niet als zodanig in een huurcontract is opgenomen.

Bij overlijden van de huurder kan, als er geen sprake was van een huwelijk of geregistreerd partnerschap, de achterblijvende partner die nog geen medehuurder is, een beroep doen op medehuurderschap. Daarvoor is vereist dat hij zijn hoofdverblijf in de woning had en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voerde.

De duur van het hoofdverblijf moet worden aangetoond aan de hand van een uittreksel uit de gemeentelijke basisregistratie of aannemelijk worden gemaakt met behulp van op naam gestelde en gedateerde officiële stukken (bank- of giroafschriften, zorgverzekeringpapieren e.d.).

De niet-gehuwde of niet-geregistreerde partner, die na vertrek of overlijden van de hoofdbewoner achterblijft op een vergunningplichtige woning, moet een huisvestingsvergunning aanvragen.

Er zijn twee typen gezinnen:

1. Gezinnen met een of twee (minderjarige) kinderen;
2. Gezinnen met drie of meer minderjarige kinderen. Deze laatste zijn grote gezinnen. (zie artikel 2.4.6a van de huisvestingsverordening)

NO.2 BELEIDSREGEL INKOMEN

Relatie met Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 Artikel 1, eerste lid onder:

- m. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- o. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingssysteem behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
- r. inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huuro toeslag.

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot de woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 4 van toepassing is de volgende voorwaarde: het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 43.786,-.
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt bij aanvang van het kalenderjaar 2016 en elk daarop volgende kalenderjaar geacht te zijn verhoogd met het percentage waarmee in het daaraan voorafgaande kalenderjaar het Europees geharmoniseerde prijsindexcijfer voor consumentenprijzen is gestegen.

Het inkomensbegrip is van belang voor de toekenning van een huisvestingsvergunning en een urgentieverklaring,

Samenvatting

Het huishoudeninkomen speelt in een aantal situaties een rol:

1. In verband met toelating tot woningen in de sociale huursector worden inkomensnormen gehanteerd die er voor zijn bedoeld om de goedkope woningen af te schermen voor huishoudens met een relatief hoog inkomen. Voor de corporaties geldt het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Voor de particuliere verhuurder staat de inkomensnorm in de verordening.
2. Bij de beoordeling van aanvragen voor een huisvestingsvergunning, wordt door corporaties de inkomenscontrole gedaan. Als het huishouden niet aan de vergunningscriteria voldoet en aan de BTIV inkomenseis, dan wordt de huisvestingsvergunning niet verleend. De gemeente toetst bij particulieren zelf de vergunningscriteria.
3. Bij de aanvraag voor een urgentieverklaring gelden dezelfde inkomenseisen als in het BTIV, dat wil zeggen: het inkomen van het huishouden mag niet hoger zijn dan € 34.911,-. Bij een huishouden dat bestaat uit een gezin met tenminste 3 minderjarige kinderen mag het inkomen niet hoger zijn dan € 38.950,-.

Uitwerking

Ad 1. Berekening toetsingsinkomen huishouden

Er wordt uitgegaan van de berekeningssystematiek van de Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen (AWIR). (artikel 80) Het gezamenlijke toetsingsinkomen van het huishouden in het berekeningsjaar bestaat uit:

- a. de inkomsten waarover inkomstenbelasting wordt geheven (het verzamelinkomen) van alle meetellende leden van het huishouden;
- b. niet in Nederland belastbaar loon van alle meetellende leden van het huishouden.

Meetellende leden van het huishouden zijn de aanvrager, de toetsingspartner en tevens de inwonende minderjarige kinderen.

Ad 2. Het beoordelen van het inkomen bij een aanvraag voor een urgentieverklaring

Er wordt uitgegaan van het toetsingsinkomen. Dit is het gezamenlijke verzamelinkomen van de woningzoekende en de partner die medebewoner wordt in het jaar dat het huurcontract zal worden getekend.

Het verzamelinkomen is het gezamenlijke bedrag van:

- a. het inkomen uit werk en woning;
- b. het inkomen uit aanmerkelijk belang en
- c. het belastbare inkomen uit sparen en beleggen verminderd met daarin te conserveren inkomen.

Het verzamelinkomen wordt op één van de volgende manieren vastgesteld

1. Op basis van Inkomensverklaring (IBRI-formulier). Bepaal het verzamelinkomen op basis een IBRI-formulier van de belastingdienst. Voorheen was dat het formulier IB-60.
2. Op basis van een (voorlopige) aanslag Inkomstenbelasting. Bepaal het verzamelinkomen op basis van de meest recente (voorlopige) aanslag inkomstenbelasting.
3. Op basis van salarisstroken van de afgelopen 3 maanden. Bepaal het verzamelinkomen op basis van 3 recente salarisstroken van werkgevers of uitkeringsinstanties.
4. Op basis van de winst- en verliesrekening voor zelfstandig ondernemers die niet beschikken over een IBRI of een voorlopige aanslag inkomstenbelasting. Uit de winst- en verliesrekening van het vorige jaar kan de nettowinst worden berekend.

Het toetsingsinkomen wordt als volgt vastgesteld

Bij het verzamelinkomen optellen hoeveel inkomen er méér verwacht wordt over het gehele kalenderjaar (bijvoorbeeld als gevolg van een loonsverhoging, langer werken of het aanvragen van een uitkering). Van het verzamelinkomen aftrekken hoeveel inkomen er minder verwacht wordt over het hele kalenderjaar (bijvoorbeeld als gevolg van korter werken, pensionering, etc.).

N.B. Omdat in geval van woningtoewijzing geen toetsing achteraf kan plaatsvinden, mag van een huishouden verlangd worden dat een te verwachten lager fiscaal inkomen aangetoond wordt met aanvullende gegevens.

NO.3 BELEIDSREGEL BEOORDELING WOONRUIMTE

Relatie met:

Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Artikel 1 onder z

Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet.

Artikel 1 onder ccc

Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Amsterdam.
2. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens.
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
 - b. woonschepen;
 - c. de complexen genoemd in bijlage 1 behorende bij deze verordening;
 - d. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - e. studentenwoningen.

Samenvatting

De beoordeling van woonruimte is aan de orde in verband met het volgende:

- betreft de zelfstandige dan wel onzelfstandige woonruimte;
- is de woonruimte vergunningplichtig;
- hoe is de woonsituatie i.v.m. het verlenen of intrekken van een urgentieverklaring.

Uitwerking

Huur

De huurprijs speelt een rol bij de vraag in welk huursegment de woning valt in verband met het verlenen van een huisvestingsvergunning. De huurprijs wordt vastgesteld op grond van het puntenaantal, behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte. In geval van twijfel over de juistheid van

de huur wordt aan de afdeling Buitendienst een beoordeling gevraagd. Deze afdeling kan ter plekke een rapport opmaken, waaruit het puntenaantal blijkt en waaruit kan worden berekend wat de maximaal redelijke huur mag zijn.

Onzelfstandige woonruimte

Onzelfstandige woonruimte is woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en/of geen toegang heeft die rechtstreeks bereikbaar is vanaf de openbare weg en/of niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat die daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet. De essentie is dat de bewoners deze voorziening delen. Hieronder kunnen de volgende woonsituaties vallen:

- onzelfstandige Hat-eenheid;
- onzelfstandige woonruimte in studentenflat;
- onzelfstandige woonruimte in een begeleid wonen project;
- onzelfstandige woonruimte in een gezinsvervangend tehuis.

In het geval van onzelfstandige woonruimte is er geen sprake van dakloosheid; een aanvraag voor urgentie zal in dat geval worden afgewezen.

Bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is een woning zonder eigen toegang, die alleen via het bedrijf of winkel toegankelijk is. Hierdoor is sprake van onzelfstandige woonruimte.

Zelfstandige woonruimte

Naast de 'gewone' zelfstandige woonruimte, komen ook andere vormen van zelfstandige woonruimte voor. Bijvoorbeeld een woonruimte in de directe omgeving van een winkel of een bedrijf die in gebruik is bij een medewerker van die winkel of dat bedrijf. Deze woonruimte wordt gezien als *dienstwoning*. Voor zover een dienstwoning beschikt over een eigen toegang die bereikbaar is vanaf de openbare weg wordt deze gezien als een zelfstandige woonruimte.

Ook een zogenaamde *onvrije* woning wordt aangemerkt als een zelfstandige woning. Een onvrije woning heeft eigen voorzieningen (keuken, wc, bad- en doucheruimte). Eén of meerdere van deze voorzieningen komen uit op een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals hal, overloop, opgang.

NO.4 BELEIDSREGEL VERBLIJFSSTATUS

Relatie met:

- Huisvestingsverordening Amsterdam 2016
- Huisvestingswet 2014

Artikel 10, tweede lid Huisvestingswet: Voor een huisvestingsvergunning komen slechts in aanmerking woningzoekenden die:

a. de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of

b. vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en I, van de Vreemdelingenwet 2000.

- Vreemdelingenwet 2000

Samenvatting

De afdeling Wonen geeft uitvoering aan de Huisvestingswet.

Uitwerking

Voor het betrekken van deze woonruimten moet men beschikken over een geldige verblijfstitel. Voor Afdeling Wonen betekent dit een toetsing op een geldige verblijfstitel bij aanvragen van:

- een huisvestingsvergunning;
- een urgentieverklaring.

De rechten bij de verblijfsstatus/codes

Een huisvestingsvergunning of een urgentieverklaring kan worden verstrekt in de volgende gevallen:

- de aanvrager heeft de Nederlandse nationaliteit, ook in combinatie met een andere nationaliteit;
- de aanvrager heeft de nationaliteit van een land van de Europese Unie (EU) of de Europese Economische Ruimte (EER);
- de aanvrager is in het bezit van een geldig verblijfsdocument I, II, III (zie uitzonderingen) IV of EU/EER document waarvan de geldigheidsduur niet is verstreken. In de basisregistratie personen staat de code 21 t/m 29, 35 t/m 37 (en 91, 92 of 93 als tijdelijke codes). De hierboven opgesomde voorzieningen worden afgewezen in geval van de gemeentelijke basisadministratiecodes 30 t/m 34 (procedurecodes) en 98 (geen verblijfstitel); de beslissing van de vreemdelingendienst moet worden afgewacht. De houder van een document III komt niet voor een urgen-

tieverklaring in aanmerking als hij in het kader via de Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) in de taakstelling van een andere gemeente is geplaatst. Aanvragen voor een huisvestingsvergunning worden afgewezen bij de codes 30 t/m 34 en 98;

Toetsing van de verblijfsstatus.

Corporaties verlenen de huisvestingsvergunning namens de gemeente in mandaat. In dat geval toetst de corporatie de verblijfsstatus.

Bij het toewijzen van de woning moeten de corporaties de verblijfstitel met behulp van verblijfsdocumenten controleren:

- 1) een Nederlands paspoort of identiteitskaart, waaruit de Nederlandse nationaliteit blijkt;
- 2) een geldig paspoort van een van de landen van de Europese Unie of de Europese Economische Ruimte;
- 3) een geldig verblijfsdocumentdocument, dat kan worden aangetoond door:
 - a) een document I, II, III of IV waarvan de geldigheidsduur nog niet is verstreken;
 - b) een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie om het woonadres aan te tonen;
 - c) kopieën van een geldig paspoort of een verblijfsdocument én het uittreksel worden opgeslagen in het dossier bij de corporatie.

Aanvragers die in Amsterdam wonen kunnen door de rve Wonen aan de hand van de gemeentelijke basisregistratie personen op hun verblijfstitel worden gecontroleerd.

Woonde de aanvrager niet in Amsterdam, dan kan de verblijfsstatus alleen met een paspoort of een geldig verblijfsdocument worden vastgesteld. In dit geval moet ook een uittreksel uit basisregistratie personen (BRP) geleverd worden om het huidige woonadres en grootte van het huishouden aan te tonen.

Verskil tussen de gemeentelijke basisadministratie en het verblijfsdocument

Als er een verschil wordt geconstateerd tussen de registratie in de gemeentelijke basisadministratie en het verblijfsdocument moet contact opgenomen worden met de Vreemdelingendienst. Voor de informatie-uitwisseling met de Vreemdelingendienst worden vaste contactpersonen bij de dienst aangewezen.

Verwijzing naar de Vreemdelingendienst

Heeft de aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van een van de landen van de Europese Unie of de Europese Economische Ruimte en is hij niet in het bezit van een geldige verblijfstitel, dan wordt hij naar de Vreemdelingendienst verwezen om zijn verblijfsstatus te regelen.

Twee situaties kunnen zich voordoen:

- de aanvrager staat niet in de gemeentelijke basisregistratie personen geregistreerd, maar woont wel in Amsterdam: de aanvrager moet zich vervoegen bij het Immigratie Loket, Stadhouderskade 85, 1073 AT te Amsterdam;
- de aanvrager staat wel in de gemeentelijke basisadministratie geregistreerd, maar beschikt niet over een geldige verblijfsstatus (geen verblijfsstatus of verlopen verblijfsstatus): de aanvrager moet zich vervoegen bij de Vreemdelingendienst, Stadhouderskade 85, 1073 AT te Amsterdam; alleen na telefonische afspraak via telefoonnummer 088-0430430.

Aanvraag huisvestingsvergunning voor een particuliere huurwoning

Wanneer de aanvrager niet in Amsterdam woont, moet de particuliere verhuurder altijd een kopie van een geldig paspoort of een geldig verblijfsdocument én het uittreksel uit de gemeentelijke basisregistratie personen (geen kopie) meesturen met de voordracht, zodat huishoudensamenstelling, woonadres, nationaliteit en verblijfstitel geverifieerd kunnen worden.

Als de aanvrager in Amsterdam woont dan toetst de rve Wonen de verblijfsstatus in de gemeentelijke basisregistratie personen.

Woont de aanvrager niet in Amsterdam dan wordt de verblijfsstatus gecontroleerd met de kopieën die met de voordracht zijn meegestuurd.

Standplaatsen voor woonwagens

Voor woonwagens met vaste staanplaatsen is een huisvestingsvergunning vereist. Bij de toewijzing moet getoetst worden op een geldige verblijfstitel.

Urgentieverklaring in verband met stadsvernieuwing

Alleen wanneer een stadsvernieuwingsurgent een geldige verblijfstitel heeft, kan hij als stadsvernieuwingsurgent bemiddeld worden naar vervangende vergunningplichtige woonruimte.

BIJLAGE I

Rechtmatig verblijf BRP		code
Artikel 8 onder a	Verblijfsvergunning bepaalde tijd regulier, arbeid vrij	21
Artikel 8 onder a	verblijfsvergunning bepaalde tijd regulier, arbeid mits TWV	22
Artikel 8 onder a	verblijfsvergunning bepaalde tijd regulier, arbeid specifiek	23
Artikel 8 onder a	verblijfsvergunning bepaalde tijd regulier, geen arbeid	24
Artikel 8 onder b	verblijfsvergunning onbepaalde tijd regulier, arbeid vrij	25
Artikel 8 onder c	verblijfsvergunning bepaalde tijd asiel, arbeid mits TWV	26
Artikel 8 onder d	verblijfsvergunning onbepaalde tijd asiel, arbeid vrij	27
Artikel 8 onder e	gemeenschapsonderdaan, economisch actief, arbeid vrij	28
Artikel 8 onder e	gemeenschapsonderdaan, economisch niet actief, arbeid vrij	29
Artikel 8, onder e	toetsing aan het gemeenschapsrecht, arbeid vrij	30
Artikel 8 onder f en h	in procedure voor vergunning bepaalde tijd regulier	31
Artikel 8 onder f en h	in procedure vergunning bepaalde tijd asiel	32
Artikel 8 onder g en h	in procedure voor voortgezet verblijf, tijdige aanvraag	33
Artikel 8 onder g en h	in procedure voor voortgezet verblijf, ontijdige aanvraag	34
Artikel 8 onder l	Associatiebesluit 1/80 EEG/Turkije, arbeid specifiek	35
Artikel 8, onder e	gemeenschapsonderdaan, economisch actief, arbeid specifiek	36
Artikel 8, onder e,	gemeenschapsonderdaan, economisch niet actief, arbeid specifiek	37
Artikel 8, onder e	toetsing aan het gemeenschapsrecht, arbeid specifiek	38
Artikel 8, onder e	gemeenschapsonderdaan duurzaam verblijf, arbeid vrij	40
Artikel 8, onder e	gemeenschapsonderdaan duurzaam verblijf, arbeid vrij	42
	Rechtmatig verblijf op aanwijzing Minister van Justitie, geen arbeid	43
Artikel 115, lid 4	verblijfsvergunning onbepaalde tijd, arbeid vrij	91
Artikel 115, lid 6	verblijfsvergunning bepaalde tijd asiel, arbeid vrij	92
Artikel 8, onder a	verblijfsvergunning bepaalde tijd regulier, arbeidsmarktaanteke-	93

	ning nader te bepalen	
	Geen verblijfstitel (meer)	98

BIJLAGE II

Woonplaats	Controle bij niet gemeentelijke instanties	Controle bij rve Wonen (via gemeentelijke basisregistratie personen)
Woonachtig binnen Amsterdam	Geldig Nederlands paspoort of gemeentelijk identiteitsbewijs	GBS-codes: leeg (of 00)
	Geldig EU-paspoort EU/EER document	GBS-codes: 28, 29
	Geldig vreemdelingendocument: Document I, II, III of IV	GBS-codes: 21, 22, 23, 24, 25, 26, 35 of tijdelijk 91, 92 of 93
Woonachtig buiten Amsterdam	Een uittreksel GBR van de betreffende gemeente tezamen met bovenstaand document	

N.B. Onderdanen van de lidstaten van de Europese Unie en de Europese Economische Ruimte zijn niet verplicht om een verblijfsdocument te hebben.

BIJLAGE III

Schematisch Overzicht documenten Vreemdelingenwet 1994 / 2000

Vreemdelingenwet 1994	Vreemdelingenwet 2000
A - document	Document II
B - document	Document IV
C - document	Document II
D - document	Document I, II of IV
E - document	EU / EER document
F 1, 2, 3 - document	Document III
W - document	W - document

Vreemdelingenwet 2000	Vreemdelingenwet 1994
Document I	D - document (reguliere vergunning zonder beperking)
Document II	A - document; C - document; D - document (reguliere vergunning zonder beperking)
Document III	F 1, 2, 3 - document
Document IV	B - document D - document (asielgerechtigde vergunning zonder beperking)
EU/ EER document	E - document
W - document	W - document

BIJLAGE IV

Conversie tabel verblijfstitels en verblijfsdocumenten 1994/2001.

Code in GBR en BWV	Document	Huisvestingsvergunning, urgentie mogelijk
Geen of 98	Geen/verlopen	Nee
Geen of 98	Ned. Nationaliteit	Ja
25, 27 of tijdelijk 91	Document II Document IV	Ja
21, 22, 23 of tijdelijk 93	Document II Document I, II of IV	Ja
24 of tijdelijk 93	Document II Document I, II of IV	Ja
26 of tijdelijk 92	Document III ¹⁾	Ja ¹⁾
28	EU/EER document	Ja

29	EU/EER document	Ja
32	W – document <i>Document III</i> ²⁾	Nee ²⁾
30, 31, 33, 34	In procedure of toetsing gemeenschapsrecht	Vergunning: nee, tenzij code 30 ³⁾ Subsidie: nee, tenzij code 30 of 33 ³⁾
23, 35	Document I, II of IV	Ja
21	Document I, II of IV	Ja

¹⁾ Dit zijn de asielzoekers die voorheen via de zorgwet VVTV geholpen werden. De taakstelling voor de gemeenten blijft gehandhaafd, de asielzoekers blijven via het team Statushouders binnenkomen. Daarnaast heeft de asielzoeker de mogelijkheid zich vrijelijk in Nederland bij elke gemeente aan te melden, maar dan wordt hij/zij beschouwd als een normale woningzoekende; er volgt geen voorrangsbemiddeling.

²⁾ Zie de wijziging onder 1): in beginsel behoren de houders van een document 3 niet (meer) onder code 17 oud, of 32 nieuw voor te komen.

³⁾ Indien de vreemdeling in de gemeentelijke basisadministratie met code 30 staat geregistreerd en een geldig paspoort heeft uit een van de lidstaten van de Europese Unie of de Europese Economische Ruimte *) moet een huisvestingsvergunning worden verstrekt.

*) Lidstaten van de Europese Unie (EU)

België, Bulgarije, Cyprus, Denemarken, Duitsland, Estland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Hongarije, Ierland, Italië, Letland, Litouwen, Luxemburg, Malta, Oostenrijk, Polen, Portugal, Roemenië, Slovenië, Slowakije, Spanje, Tsjechië, Verenigd Koninkrijk van Groot-Brittannië en Noord-Ierland, Zweden,

*) Lidstaten Europese Economische Ruimte (EER)

IJsland, Noorwegen, Liechtenstein, Zwitserland

NO.5 BELEIDSREGELS VOOR WETTELIJKE URGENTIES

Beleidsregels voor de wettelijke urgentiecategorieën op grond van mantelzorg, huiselijk geweld en uitstroom COA-voorzieningen.

1. Inleiding en algemene bepalingen

1.1. Inleiding

In deze beleidsregels wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam de in paragraaf 2.6 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 opgenomen regels voor het verlenen en intrekken van urgentieverklaringen op grond van mantelzorg, huiselijk geweld en uitstroom uit een COA-voorziening uitvoert. De juridische basis voor deze bepalingen huisvestingsverordening is de Huisvestingswet 2014.

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

1.2. Definities

In aanvulling op artikel 1 van de verordening wordt in deze beleidsregels verstaan onder:

- Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- verordening: de in de gemeente geldende Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;
- urgentie: de beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt ingedeeld;
- urgentiegronden: de urgentiecategorieën bedoeld in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8 van de verordening.

1.3. Relatie met andere regelingen

Als de inhoud van de beleidsregels onverhoopt strijdig is met de huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2014, prevaleren de bepalingen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 of de Huisvestingswet 2014.

2. De wettelijk verplichte urgentiecategorieën

Als een gemeente regels over urgentie in een verordening opneemt, dan moeten in die verordening ook de verplichte urgentiecategorieën uit de Huisvestingswet 2014 worden opgenomen. Dat zijn:

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

Deze wettelijke urgentiecategorieën hebben een plek gekregen in artikel 2.6.6 van de verordening. Het eerste lid van dat artikel bevat de urgentiegronden voor slachtoffers van huiselijk geweld en verleners en ontvangers van mantelzorg. Het tweede lid van dat artikel bevat de urgentiegrond voor vergunninghouders.

a. Slachtoffers van huiselijk geweld

Dit betreft mensen die als gevolg van aangetoond huiselijk geweld rechtstreeks vanuit de woonsituatie waar het geweld plaatsvond, zijn gevlucht en in één van de instellingen voor mishandelde mannen of vrouwen verblijven (zoals de BlijfGroep).

b. Ontvangers en verleners van mantelzorg

Mantelzorg is zorg die langdurig, onbetaald, niet-beroepsmatig en vanuit een persoonlijke betrokkenheid wordt verleend aan een naaste. Het kan gaan om iemand met een (chronische) ziekte, en/of een lichamelijke, psychische of psychiatrische beperking.

Het verlenen of ontvangen van mantelzorg kan tot gevolg hebben dat er, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een urgent huisvestingsprobleem is ontstaan. Naar aanleiding van dat advies kunnen burgemeester en wethouders een besluit over urgentieverlening nemen.

c. Vergunninghouders

Op grond van artikel 2.6.6 lid 2 van de verordening komen vergunninghouders in aanmerking voor een urgentieverklaring als:

- zij direct na ontvangst van een verblijfsvergunning voor het eerst gaan uitstromen uit een COA-voorziening;
- nog niet eerder door het COA bij een andere gemeente zijn voorgedragen voor huisvesting;
- nog niet eerder in het kader van uitstroom uit de COA-voorziening aangeboden woonruimte hebben geweigerd;
- de gemeente nog niet aan haar voor dat jaar geldende taakstelling heeft voldaan.

3. Amsterdamse beleidsregels voor het verlenen van urgentie aan wettelijke urgentiecategorieën

3.1. Slachtoffers van huiselijk geweld

Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, kunnen urgentie in Amsterdam aanvragen als de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is. De volgende werkwijze wordt toegepast:

- Burgemeester en wethouders besluiten over het verlenen van urgentie.
- De voorziening van tijdelijke opvang vraagt urgentie aan voor het slachtoffer van huiselijk geweld.
- Een aanvrager wordt eenmalig bemiddeld naar een corporatiewoning in Amsterdam. Als een toewijzing van huisvesting wordt geweigerd, dan vervalt de urgentie.

Voorwaarden voor het verlenen van urgentie zijn:

1. Aanvrager heeft een geldige verblijfsstatus;
2. Bij de politie is aangifte gedaan. Een melding volstaat alleen in die gevallen als in het kader van een strafrechtelijk onderzoek de aangifte niet kan worden afgegeven;
3. De scheiding moet zijn geregistreerd of aangevraagd. Als er geen echtscheidingsvonnis is, moet de verbroken relatie worden aangetoond;
4. Het inkomen van aanvrager is niet hoger dan de DAEB-norm;
5. Schulden moeten zijn geregeld;

6. Aanvrager is in staat om in zijn bestaan en in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
7. Aanvrager is in staat om zelfstandig te wonen;
8. Voorliggende voorzieningen in Amsterdam of elders zijn benut;
9. Alleenstaande aanvragers, jonger dan 23 jaar, komen niet in aanmerking voor urgentie als ze vanuit een woonsituatie in de opvang zijn terecht gekomen.

3.2. Ontvangers en verleners van mantelzorg

Het besluit om urgentie te verlenen wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders. De volgende werkwijze wordt toegepast:

- Aanvrager meldt zich bij de woningcorporatie, Sociaal Loket, Wmo-Helpdesk of elders met een vraag over mantelzorg en wonen. Aanvrager wordt verwezen naar een spreekuur van een adviserende instelling.
- Burgemeester en wethouders stemmen hun besluit over urgentieverlening af op extern advies en met de woningcorporaties.
- De woningcorporaties maken voor de woningtoewijzing gebruik van het toewijzingsinstrument directe bemiddeling.

Voorwaarden voor het verlenen van urgentie zijn:

1. Er is sprake van mantelzorg: minimaal 8 uur per week voor een minimum van 3 maanden.
2. Het inkomen van het huishouden is niet hoger dan de DAEB-norm;
3. Aanvrager woont in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte;
4. De aard van de zorg vraagt om de nabijheid van de mantelzorger.
5. Aanvrager is niet in staat om zelfstandig het woonprobleem op te lossen;
6. Voorliggende voorzieningen in Amsterdam of elders zijn benut;
7. Bij woningtoewijzing in Amsterdam moet een andere woning (buiten Amsterdam) worden opgezegd.
8. Aanvrager is in staat om in zijn bestaan en in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien.

3.3. Vergunninghouders

Huishoudens uit asielzoekerscentra die een verblijfsvergunning hebben gekregen en op grond van de gemeentelijke taakstelling vergunninghouders gehuisvest moeten worden in de gemeente Amsterdam. Kandidaten worden aangeleverd door de Centrale Opvang Asielzoekers (COA). De uitvoering vindt plaats door de woningcorporaties. De volgende werkwijze wordt toegepast:

- Het COA meldt vergunninghouders uit asielzoekerscentra aan bij de gemeente Amsterdam. Meestal alleenstaanden, maar soms ook gezinnen met één kind. In uitzonderingsituaties kan COA om medische of sociale redenen in overleg met de gemeente ook grotere gezinnen aanmelden.
- SVAZ (Stichting Vluchtelingenwerk Amstel tot Zaan) meldt vergunninghouders aan bij de gemeente, die niet in een opvangcentrum verblijven, maar die wel in Amsterdam wonen.
- Een vergunninghouder wordt eenmalig bemiddeld naar een corporatiewoning in Amsterdam. Alleen bij zwaarwegende redenen van sociale of medische aard houdt de gemeente rekening met het type of ligging van de woning. De toewijzing van een woning voor vergunninghouders loopt via de Module Actieve Bemiddeling van WoningNet. Heeft een vergunninghouder elders een eerdere toewijzing van huisvesting geweigerd, dan komt hij niet meer voor bemiddeling in Amsterdam in aanmerking.
- Een vergunninghouder krijgt een eenmalige, passende aanbieding. Weigeringsprocedures worden behandeld door het COA.

- De woning wordt gebruiksklaar gemaakt. Dit houdt in:
 - I. plaatsen van een kachel (indien niet aanwezig);
 - II. alle woonvertrekken voorzien van verlichting;
 - III. alle vertrekken voorzien van vloerbedekking en/of vinyl.
- De gemeente Amsterdam betaalt nu de kosten van het gebruiksklaar maken van de woning en betaalt nu tevens de eerste nota van verhuur (eerste maand huur, waarborgsom, administratiekosten).
- De gemeente assisteert de vergunninghouder bij het aanvragen van een uitkering en vraagt voor de vergunninghouder een lening aan bij de Gemeentelijke Kredietbank voor inrichting van de woning.
- Jonge en andere vergunninghouders kunnen huisvesting met een tijdelijk huurcontract toegewezen krijgen, bijvoorbeeld een campus- of een jongerencontract. Met de toewijzing van tijdelijke huisvesting vervalt de aanspraak op woningtoewijzing met urgentie.
- Op voordracht van het COA kunnen vergunninghouders in tweetallen in een sociale huurwoning of andere vormen van huisvesting worden geplaatst. Met de toewijzing van onzelfstandige huisvesting vervalt de aanspraak op woningtoewijzing met urgentie.

No.6 Beleidsregels voor regionale urgenties

Regionaal afgestemde beleidsregels voor de regionale urgentiecategorieën op grond van uitstroom opvang, calamiteiten en sociaal-medische indicaties in de Stadsregio Amsterdam

1. Inleiding en algemene bepalingen

1.1. Inleiding

In deze beleidsregels wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam de in paragraaf 2.6 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 opgenomen regels voor het verlenen en intrekken van urgentieverklaringen op grond van uitstroom opvang, calamiteiten en sociaal-medische redenen uitvoert. De juridische basis voor deze bepalingen in de huisvestingsverordening is de Huisvestingswet 2014.

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

1.2. Definities

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

- Awb: Algemene wet bestuursrecht.
- regio: de regio bestaande uit de gemeenten die deel uitmaakten van de voormalige Stadsregio Amsterdam.
- verordening: de in de gemeente geldende Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014.
- urgentie: de beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt ingedeeld.
- urgentiegronden: de urgentiecategorieën bedoeld in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8 van de verordening.

1.3 Relatie met andere regelingen

In andere gemeentelijke documenten dan deze regionale beleidsregels (bijvoorbeeld in werkinstructies of gemeentelijk beleid) kunnen de in deze beleidsregels neergelegde uitgangspunten voor de verlening en intrekking van urgentieverklaringen nader uitgewerkt worden, zolang dat niet leidt tot een doorkruising van het bepaalde in deze beleidsregels.

Als de inhoud van de beleidsregels onverhoopt strijdig is met de huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2014, prevaleren de bepalingen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 of de Huisvestingswet 2014.

Bepaalde onderwerpen komen in deze regionale beleidsregels niet aan bod. Voor die onderwerpen geldt dat het college van burgemeester en wethouders eigen, dat wil zeggen niet-regionaal afgestemde en regionaal gelijklopende, beleidsregels kan vaststellen. Het gaat in ieder geval om de volgende onderwerpen:

- Het in het zoekprofiel van de urgentieverklaring op te nemen woningtype.
- Wanneer als gevolg van mantelzorg sprake is van een urgent huisvestingsprobleem.

1.4 Stappen in de behandeling van een aanvraag

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

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

Opmerking bij stap 1:

Een aanvraag is onvolledig als er onvoldoende gegevens bij de aanvraag ingediend zijn om haar te kunnen beoordelen. Dat is in ieder geval zo, als de aanvraag niet voldoet aan het in artikel 2.6.2 van de verordening bepaalde. Een onvolledige aanvraag kan buiten behandeling gelaten worden als de aanvrager de gelegenheid heeft gekregen om de aanvraag aan te vullen, zie artikel 4:5 van de Awb. Die gelegenheid moet de aanvrager schriftelijk geboden worden. Daarbij wordt de aanvrager vermeld binnen welke redelijke termijn hij of zij de aanvraag moet aanvullen. Wat een redelijke termijn is, hangt af van de tijd die het de aanvrager naar verwachting mag kosten om de aanvraag aan te vullen. In het algemeen zal een termijn van 2 weken redelijk zijn.

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

Opmerking bij stap 2 en 3:

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

Ook de toekenning van de gevraagde urgentie is een besluit: de toekenning moet schriftelijk gebeuren. Ook tegen de toekenning kan de aanvrager bezwaar maken.

2. Algemene weigeringsgronden

2.1. Inleiding

Een aanvraag wordt getoetst aan de algemene weigeringsgronden. Doet zich tenminste één weigeringsgrond voor, dan wordt de aangevraagde urgentie geweigerd. Als zich geen algemene weigeringsgrond voordoet dan wordt vervolgens beoordeeld of er een urgentiegrond aanwezig is. Dat wil zeggen: of aanvrager in een specifieke omstandigheid verkeert die aanleiding kan zijn voor toekenning van een urgentieverklaring.

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de aanvraag toetst aan de in artikel 2.6.5 van de verordening opgenomen algemene weigeringsgronden. Let op: niet alle algemene weigeringsgronden zijn van toepassing op alle urgentiegronden. Zie daarvoor artikel 2.6.5 lid 1 van de verordening en de artikelen in de verordening waarin de specifieke urgen-

tiegronden geregeld zijn. In de bijlage bij deze beleidsregels is een tabel opgenomen waarin aangegeven is welke algemene weigeringsgrond van toepassing is op welke urgentiecategorie.

2.2. Uitwerking algemene weigeringsgronden

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

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

a. Het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 van de verordening genoemde eisen

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

b. Er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem

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

- De huidige woning verkeert in slechte staat.
- Het huishouden van aanvrager is te klein of te groot behuist.
- De aanvrager is als gevolg van medische klachten niet meer in staat om de huidige woning of de daarbij behorende tuin zelf te onderhouden.
- De aanvrager wil of moet vanwege zijn werk naar de regio verhuizen.
- De aanvrager woont op dit moment bij een ander huishouden in.
- De aanvrager gaat scheiden of is gescheiden maar woont nog met de (ex-)partner één woning.
- De aanvrager wordt uit detentie vrijgelaten.
- De aanvrager bewoont thans woonruimte op grond van een tijdelijke huurovereenkomst die binnenkort afloopt of bewoont woonruimte op grond van een inmiddels afgelopen tijdelijke huurovereenkomst.

c. De aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;

Hiervan is in ieder geval sprake als:

- de aanvrager er niet alles wat redelijkerwijs tot zijn mogelijkheden behoort aan heeft gedaan om het huisvestingsprobleem te voorkomen of op te lossen;
- de aanvrager in de periode dat aannemelijk werd dat hij een huisvestingsprobleem zou gaan krijgen, tot een jaar voorafgaand aan zijn aanvraag, een, ook voor zijn huidige situatie, passende regulier aangeboden woning heeft geweigerd;
- in de twee jaar direct voorafgaand aan zijn aanvraag een urgentie heeft gekregen voor hetzelfde huisvestingsprobleem als dat nu aan zijn aanvraag ten grondslag ligt;
- de aanvrager, gelet op zijn inkomen of vermogen, zelf de middelen heeft om in een oplossing voor het huisvestingsprobleem te voorzien;
- de aanvrager in de periode dat aannemelijk werd dat hij een huisvestingsprobleem zou gaan krijgen niet zo vaak als mogelijk op via het reguliere aanbod van corporaties aangeboden voor

hem passende woonruimte heeft gereageerd. De zinsnede "zo vaak als mogelijk" in de vorige zin moet gelezen worden als "tenminste twee maal per week, voor zover er tenminste twee keer per week voor hem passende woonruimte werd aangeboden";

- de aanvrager binnen een, gelet op de aard en ernst van het huisvestingsprobleem, binnen een redelijke termijn zelf, gelet op zijn inschrijfduur als woningzoekende, geacht wordt een woning te kunnen vinden.

d. Het huisvestingsprobleem kan worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening

Een voorliggende voorziening is een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn.

e. Het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden

Hiervan is in ieder geval sprake:

- bij woninguitzetting wegens huurschuld of overlast, veroorzaakt door één of meerdere leden van het huishouden van aanvrager. Eventueel kan in het kader van een lokaal "laatste kans"-beleid toch besloten worden tot verlening van een urgentie aan het desbetreffende huishouden;
- als de aanvrager zonder eerst te zorgen voor adequate woonruimte voor hem en zijn huishouden naar de desbetreffende gemeente is verhuisd.

f. Het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar (andere) zelfstandige woonruimte

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

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

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

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

Een woningzoekende die niet in zijn bestaan kan voorzien lost zijn huisvestingsprobleem niet op door verhuizing naar een zelfstandige woonruimte. Zie voor een verdere invulling artikel 3.3.2.4 onder "Schulden"

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

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

j. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentie categorie bedoeld in artikel

2.6.8, eerste lid van de verordening, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.

Woont een aanvrager van een urgentieverklaring gedurende de periode van twee jaar direct voorafgaand aan de aanvraag niet in een zelfstandige en volgens het bestemmingsplan voor permanente bewoning geschikte woning, dan kan de urgentieverklaring geweigerd worden. Van deze weigeringsgrond is in ieder geval sprake als:

- het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van onzelfstandige woonruimte, ongeschikt voor het huishouden van de aanvrager;
- het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van niet voor bewoning geschikte gebouwen of bouwwerken;
- het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van gebouwen die als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening niet bewoond mogen worden.

Deze weigeringsgrond heeft tot doel te voorkomen dat woningzoekenden kiezen voor bewoning van daarvoor niet geschikte objecten, daardoor ze een huisvestingsprobleem krijgen en vervolgens via een urgentie voorrang op de woningmarkt kunnen krijgen. Daarmee is deze weigeringsgrond verwant aan de onder e. genoemde weigeringsgrond (verwijtbaarheid).

3. Specifieke urgenties

3.1. De wettelijk verplichte urgentiegronden (artikel 2.6.6 van de verordening)

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

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

Deze wettelijke urgentiecategorieën hebben een plek gekregen in artikel 2.6.6 van de verordening. Het eerste lid van dat artikel bevat de urgentiegronden voor slachtoffers van huiselijk geweld en verleners en ontvangers van mantelzorg. Het tweede lid van dat artikel bevat de urgentiegrond voor vergunninghouders. Dit document bevat geen beleidsregels ten aanzien van de drie wettelijk verplichte urgentiecategorieën. Hierover zijn geen beleidsregels maar is uitsluitend een toelichtende tekst opgenomen. Deze regels worden lokaal bepaald en zijn vastgelegd in de 'beleidsregels voor wettelijke urgenties'

a. Slachtoffers van huiselijk geweld

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

De in artikel 2.6.5 lid 1 aanhef en onder a tot en met h en j van de verordening genoemde

algemene weigeringsgronden zijn van toepassing op deze urgentiegrond.

b. Ontvangers en verleners van mantelzorg

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

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

c. Vergunninghouders

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

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

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

3.2. Regionale uitstroom-urgentie (artikel 2.6.7 van de verordening)

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

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

Burgemeester en wethouders zullen vaak geadviseerd worden door deskundigen over a) de vraag of aanvrager kan uitstromen, b) of uitstroom naar de oorspronkelijke woongemeente wenselijk is, en c) of en zo ja welke begeleiding gedurende welke periode noodzakelijk is. De algemene weigeringsgronden genoemd in artikel 2.6.5, lid 1, aanhef en onder a, c, d, f, h en j van de verordening zijn van toepassing.

3.3 De overige regionale urgenties (artikel 2.6.8 van de verordening)

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

- Woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren. Deze urgentiegrond wordt aangeduid als "calamiteiten-urgentie".
- Woningzoekenden die als gevolg van een medische of sociale reden dringend woonruimte nodig hebben (en niet uitstromen uit een hulpverleningsinstelling). Deze urgentiegrond wordt aangeduid als "sociale-medische urgentie".
- Woningzoekenden die een in het kader van stadsvernieuwing te slopen of te renoveren complex bewonen. Deze urgentiegrond wordt aangeduid als "SV-urgentie".

3.3.1. Calamiteiten-urgentie

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

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

De in artikel 2.6.5 van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing, met uitzondering van de in artikel 2.6.5 lid 1 aanhef en onder j van de verordening genoemde inkomensnorm: voor deze urgentiegrond geldt geen inkomenseis.

3.3.2. Sociaal-medische urgentie

3.3.2.1. Inleiding

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

1. Er is op grond van medische en/of sociale omstandigheden sprake van een levensontwrichtende woonsituatie die alleen opgelost kan worden met (andere) zelfstandige huisvesting; van levensontwrichting is sprake wanneer de aanvrager (of een van de leden van het huishouden), in samenhang met ernstige woonproblemen, niet meer in staat is zelfstandig te functioneren. Een zelfstandige woning is in dat geval (een substantieel deel van) de oplossing;
2. De aanvrager dient zelf zijn levensontwrichtende woonsituatie aan te tonen en te zorgen voor bewijsmateriaal. Tot levensontwrichtende woonsituaties worden gerekend:
 - I. ernstige medische redenen;
 - II. dakloosheid met de zorg voor minderjarige kinderen;
 - III. geweld of bedreiging.

3. En de aanvrager is financieel in staat om een zelfstandig huishouden te voeren. Voor de eventueel aanwezige schulden heeft de aanvrager een zodanige sanering geregeld dat een financieel zelfstandig huishouden mogelijk is;
4. De aanvrager is in staat om zelfstandig te kunnen wonen.

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

3.3.2.2. *Ernstige medische redenen*

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

In ieder geval wordt geen urgentieverklaring verleend:

- als er sprake is van (psychische) problemen als gevolg van de slechte woonsituatie, echtscheiding of te klein wonen;
- als de belanghebbende deze aanvraagt vanwege een lichamelijke aandoening en/of een psychische stoornis tenzij kan worden aangetoond dat de betreffende aandoening en/of stoornis chronisch is en overwegend wordt veroorzaakt door de woonsituatie, dan wel dat de behandeling van de aandoening/stoornis in hoge mate ongunstig wordt beïnvloed door de woonsituatie. Dat laatste moet blijken uit een schrijven van professionele medische, psychiatrische en/of sociale hulpverleners, waarin de betreffende aandoening of stoornis wordt benoemd, die een relatie heeft met het woonprobleem van betrokkene.

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

1. De aanvrager of een van de gezinsleden is onder behandeling van een erkend medisch specialist in Nederland of onder behandeling van de huisarts in Nederland voor dit specifieke probleem;
2. Bij psychische problemen is de aanvrager of een van de gezinsleden langer dan zes maanden onder behandeling van een GGZ-instelling of vrijgevestigde psychiater;
3. Als blijkt dat er medische problemen zijn, dan kan aan een arts van de (gemeentelijke) keuringsdienst of een andere door de gemeente aangewezen deskundige advies worden gevraagd. Om urgentie te verlenen moet er sprake zijn van een aan de woonsituatie gerelateerde onverantwoorde medische situatie die niet langer mag blijven voortbestaan;
4. Indien wordt overwogen vanwege een (chronische) psychische stoornis een urgentie af te geven kan aan de belanghebbende de voorwaarde worden opgelegd dat hij psychiatrische begeleiding aanvaardt en daarmee voorafgaand aan het afgeven van de urgentie schriftelijk akkoord gaat. Indien de belanghebbende weigert vooraf schriftelijk akkoord te gaan met de voorgestelde begeleiding, wordt geen urgentie afgegeven.

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

3.3.2.3. *Geweld of bedreiging*

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

1. De aanvrager heeft zijn of haar woning als gevolg van een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging acuut moeten verlaten;

2. Van de aanvrager mag niet worden gevergd dat hij of zij naar de verlaten woning terugkeert of dat hij of zij deze opeist;
3. De levensbedreigende situatie moet blijken uit een proces verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door gegevens van justitie.

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

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

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

3.3.2.4. Dakloosheid of dreigende dakloosheid met de zorg voor minderjarige kinderen

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

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

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

a. Verbroken samenwoning, echtscheiding en ontbinden van geregistreerd partnerschap

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

Geen urgentieverklaring wordt verleend:

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

Uitzonderlijke situaties waarin tot verlening van een urgentieverklaring kan worden overgegaan:

- De situatie waarin een ouder met de dagelijkse zorg over de kinderen is gevlucht voor huiselijk geweld. Dit moet blijken uit een proces verbaal van de politie, zo mogelijk aange-

vuld door gegevens van justitie.

De situatie waarin de ouder met de dagelijkse zorg de huur of hypotheek niet kan opbrengen, waarbij is onderzocht of de ex-partner in de vorm van alimentatie kan bijdragen in de woonlasten.

Daarbij moet wel voldaan zijn aan de volgende voorwaarden:

1. Aangetoonde dagelijkse zorg over de kinderen die bij de betreffende ouder in de BRP staan geregistreerd;
2. De samenwoning in de regio bestond minimaal twee jaar;
3. De samenwoning is korter dan zes maanden geleden verbroken.
4. Als er geen echtscheidingsvonnis is moet de verbroken relatie zijn aangetoond: de betreffende ouder is tenminste drie maanden weg van het samenwoonadres en met de kinderen geregistreerd in de BRP op het feitelijk inwoonadres in de desbetreffende regiogemeente;
5. Als de woning is verkocht moet de eindafrekening met de eventuele restschuld of overwaarde worden getoond, zie hieronder "*Schulden*".

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

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

Aan de volgende voorwaarden moet in ieder geval worden voldaan om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring:

1. Als de woonlasten te hoog zijn moet dit zijn aangetoond (d.m.v. een beschikking) met door de gemeente verstrekte bijzondere bijstand voor woonlasten;
2. Als het een koopwoning betreft moet deze zijn verkocht en moet de eventuele restschuld zijn aangetoond.

Schulden

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

1. De schulden moeten zijn geregeld; dat wil zeggen dat een redelijkerwijs na te komen betalingsregeling met de schuldeisers is getroffen;
2. Als aanvrager van de urgentieverklaring is gescheiden en de schulden zijn nog niet geregeld, moet een deel van de in het huwelijk gemaakte schulden zijn toebedeeld aan de ex-partner, en moet de aanvrager aantonen dat de schuldeisers hiermee akkoord gaan;
3. Voor het verlenen van urgentie moet de aanvrager een financieel stabiele situatie hebben, bijvoorbeeld door het volgen van een intensief schuldhulptraject;
4. Voorafgaand aan het afgeven van een urgentie kan aan de belanghebbende de voorwaarde worden opgelegd dat hij schriftelijk verklaart akkoord te gaan met financiële begeleiding, indien het opleggen van een dergelijke voorwaarde wenselijk is uit een oogpunt van goed huurderschap. Indien de belanghebbende weigert vooraf schriftelijk akkoord te gaan met de voorgestelde begeleiding, wordt geen urgentie afgegeven;
5. Als het schuldhulpverleningstraject om welke reden dan ook wordt gestaakt, dan wordt de urgentie ingetrokken;
6. Als de aanvrager mede hoofdelijk aansprakelijk is voor de hypotheek van een gemeenschappelijke woning, ziet de gemeente dit als een problematische schuld, ook als de ex-partner de woning krijgt. Als de ex-partner de hypotheeklasten niet betaalt, claimt de hypotheekverstrekker het bedrag bij de aanvrager. Er moet daarom worden aangetoond dat de hypotheek niet meer op naam staat van de aanvrager;
7. Bij verkoop van de woning, wacht de gemeente op de eindafrekening van de hypotheekge-

ver met de eventuele restschuld. Blijkt deze problematisch, dan moet de aanvrager hiervoor een regeling treffen zoals hierboven is beschreven.

NO.7 AANVULLENDE BELEIDSREGELS URGENTIE EN VOORRANG

Relatie met:

- Artikel 12 Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna genoemd: huisvestingsverordening)
Paragraaf 6 Urgentie
- Beleidsregels voor regionale urgenties (hierna genoemd: regionale urgentiecategorieën)
- Beleidsregels voor wettelijke urgenties (hierna genoemd: wettelijke urgentiecategorieën)

1. Inleiding

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. De Huisvestingswet maakt het voor gemeenten mogelijk om woningzoekenden met urgentie toegang tot de woningmarkt te verlenen. De voorwaarde daarbij is dat dan ook urgentie wordt verleend aan in de wet genoemde doelgroepen: statushouders, slachtoffers huiselijk geweld en mantelzorgers. De Stadsregio Amsterdam heeft besloten tot een regionaal afgestemde urgentieregeling. Die urgentieregeling is vastgelegd in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en de criteria voor urgentieverstrekking zijn beschreven in de Beleidsregels voor regionale urgenties en de Beleidsregels voor wettelijke urgenties. Deze beleidsregels zijn op 1 juli 2015 in werking getreden. In deze beleidsregels wordt voor de gemeente Amsterdam het urgentiebeleid nader uitgewerkt.

In deze aanvullende beleidsregels zijn de voor Amsterdam relevante uitvoeringsprocessen beschreven voor het bemiddelen in de woningtoewijzing aan woningzoekenden met urgentie of voorrang. Deze moeten worden toegepast in combinatie met de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, de Beleidsregels voor regionale urgenties en de Beleidsregels voor wettelijke urgenties. In paragraaf 2 is het uitvoeringsproces beschreven: hoe verloopt een aanvraag voor urgentie, op welke wijze wordt een besluit genomen. Daarna worden achtereenvolgens de regionale en de wettelijke urgentiecategorieën toegelicht in paragraaf 3. In paragraaf 4 wordt aandacht besteed aan de lokale doelgroepen zonder urgentie maar wel met een voorrangspositie op de Amsterdamse woningmarkt.

2. Uitvoering

Aanvragen voor urgentie worden individueel beoordeeld door de afdeling Wonen. Centraal bij het beoordelen van een aanvraag voor urgentie staat de eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager voor het oplossen van het (urgente) woonprobleem voorop. Wanneer het woonprobleem door eigen toedoen is ontstaan, bijvoorbeeld door het starten van een gezin, is het ook de eigen verantwoordelijkheid om een oplossing te vinden.

Urgentie is alleen bedoeld voor mensen die door een levensontwrichtende woonsituatie, buiten hun schuld, dringend een passende woning nodig hebben, er alles aan gedaan hebben om het huisvestingsprobleem op te lossen en zelf niet de mogelijkheid hebben een woning binnen redelijke termijn te vinden.

Urgentie is bedoeld voor mensen die door een levensontwrichtende woonsituatie, buiten hun schuld, dringend een passende woning nodig hebben, er alles aan gedaan hebben om het huisvestingsprobleem op te lossen en zelf niet de mogelijkheid hebben een woning binnen redelijke termijn te vinden.

Bij de beoordeling van een aanvraag gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

- De aanvrager is 18 jaar of ouder.
- De aanvrager heeft de Nederlandse nationaliteit, een geldig paspoort of document van de EU (Europese Unie) of EER (Europese Economische Ruimte), of een geldige verblijfsvergunning.
- De aanvrager staat ingeschreven in de basisregistratie personen in Amsterdam en houdt op dat adres ook feitelijk verblijf of heeft een briefadres van de afdeling Bijzondere Doelgroepen van de gemeente.
- Het belastbaar jaarinkomen van het huishouden is niet hoger dan € 34.911,-. Indien het een huishouden betreft met tenminste 3 minderjarige kinderen bedraagt het inkomen niet meer dan € 38.950,-.
- De aanvrager kan zelfstandig wonen.
- De aanvrager heeft geen schulden waar nog geen regeling voor is getroffen.
- De aanvrager heeft minder dan 9,5 jaar inschrijfduur bij WoningNet.
- De aanvrager woont niet in een opvanginstelling.

Aanvragen voor urgentie worden individueel beoordeeld door de afdeling Wonen. Dat gebeurt aan de hand van de geldende urgentiecriteria en in overeenstemming met deze Beleidsregels urgentie en voorrang. Mensen die een aanvraag hebben ingediend waarvan op voorhand duidelijk is dat niet wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden, kunnen een schriftelijke afwijzing krijgen. Tegen die schriftelijke afwijzing kan bezwaar worden ingediend. Deze aanvragers worden niet voor een intake uitgenodigd.

Centraal bij het beoordelen van een aanvraag voor urgentie staat de eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager voor het oplossen van het (urgente) woonprobleem. Zijn er bijvoorbeeld andere mogelijkheden om het woonprobleem op te lossen, bijvoorbeeld een lange inschrijfduur bij WoningNet, een leeftijd van 55 jaar of ouder of voldoende financiële mogelijkheden.

Een aanvrager komt in principe niet voor urgentie in aanmerking als hij binnen een redelijke termijn (tot één jaar) via WoningNet een passende woning kan krijgen. Die slaagkans is aanwezig als een aanvrager 9,5 jaar of langer is ingeschreven bij WoningNet. Deze richtlijn is gebaseerd op de gemiddelde inschrijfduur van starters op de Amsterdamse woningmarkt, die via WoningNet een woning huren. De richtlijn voor de relatie tussen inschrijfduur en urgentie wordt jaarlijks beoordeeld en zo nodig aangepast.

De urgentieverklaring geldt voor woningen in Amsterdam of in de Stadsregio Amsterdam die door de corporaties beschikbaar zijn gesteld voor urgent woningzoekenden. Urgentie is niet bedoeld voor het maken van een wooncarrière.

2.1. Aanmelding

De aanvraag voor urgentie vindt plaats door of namens de aanvrager per brief, telefoon of e-mail bij het sociaal loket (in de stadsdelen) of bij de afdeling Wonen van de gemeente Amsterdam. Na de aanvraag beslist het sociaal loket of er een afspraak voor een intake bij het sociaal loket moet wor-

den gemaakt. Aanvragers krijgen een schriftelijke uitnodiging. Tijdens de intake wordt het probleem van de aanvrager in kaart gebracht en wordt aanvullende informatie verzameld over de aanvrager (zie onder 2.3.).

Privacy. De medische gegevens die tijdens de intake worden overgedragen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het doel waarvoor zij zijn verstrekt.

2.2. Beoordeling aanvragen

Na de intake bij het Sociaal Loket wordt de aanvraag beoordeeld door de afdeling Wonen. Een beslissing die inhoudt dat de aanvrager niet nu, maar op termijn (binnen drie maanden) een urgentieverklaring krijgt, wordt beschouwd als een positieve beslissing. Aanvragers krijgen schriftelijk bericht van de beslissing.

2.3. Aanvullend onderzoek

Voor het beoordelen van een aanvraag van urgentie kan de afdeling Wonen besluiten dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Daarvoor moet de aanvrager toestemming verlenen. Aanvullend onderzoek kan inhouden:

Medisch advies: als er sprake is van medische redenen voor de aanvraag, wordt een keuringsarts van de GGD om advies gevraagd. De arts kan aanvullende informatie opvragen bij de behandelaars van de aanvrager.

Huisbezoek: incidenteel is het noodzakelijk om een huisbezoek af te leggen, bijvoorbeeld als er onvoldoende duidelijkheid bestaat over het functioneren op de woning (o.a. samenstelling huishouden) de belemmeringen in de woning en woonomgeving.

Overige informatie: De aanvrager heeft door het ondertekenen van de "aanvraag urgentieverklaring" toestemming verleend voor het inwinnen van nadere informatie bij andere organisaties en instellingen. Voorbeelden van aanvullende gegevens en bronnen zijn:

- verhuurder, politie, maatschappelijk werk;
- rapportage van een instelling;
- schuldhulpverlening.

Kwaliteit en te klein wonen: op grond van 'slechte' kwaliteit en 'te' klein wonen in combinatie met medische problemen kan onderzoek naar de woning worden gedaan als de aanvraag kansrijk is en de informatie niet ergens anders verkrijgbaar is. Bijvoorbeeld door:

- de corporatie;
- de hulpverlening;
- het stadsdeel;
- de afdeling Uitvoering Wonen tijdens een huisbezoek;
- bestaande kwaliteit woningonderzoeken (kwo's).

Vaststellen inwoonsituatie: een woningonderzoek wordt alleen bij kansrijke aanvragen gedaan om vast te stellen of iemand daadwerkelijk inwonend is, als er een vermoeden van onderhuur bestaat of als de woonsituatie daartoe aanleiding geeft. De aanvrager moet door middel van niet vervalsbaar bewijsmateriaal (bankafschriften, loonstroken, verzekeringspapieren, verklaring hoofd van de school e.d.) aantonen waar hij woont. Bij twijfel kan de afdeling Wonen contact opnemen met de huismeester, verhuurder, buurtregisseur of hulpverlener.

2.4. Schulden

Schulden verhinderen het huren van een woning. Eén van de voorwaarden voor het verstrekken van urgentie is dat de schulden zijn geregeld.

De corporaties eisen van een nieuwe huurder dat er een gezonde financiële situatie is gecreëerd voordat aanvrager met behulp van een urgentieverklaring een (nieuw) huurcontract afsluit. De afdeling Wonen stelt daarom als voorwaarde dat een reële betalingsregeling met de schuldeisers is getroffen. Hiervoor is de procedure "Schulden en Urgentie" opgesteld. Die houdt in dat het netto besteedbaar inkomen na aftrek van de aflossing(en) tenminste 90% bedraagt van een netto bijstandsuitkering inclusief vakantietoeslag, het zogenaamde vrij te laten bedrag. Voor huishoudens met alleen een bijstandsuitkering geldt een vast aflosbedrag, zoals dit wordt gehanteerd door de Vereniging voor schuldhulpverlening en sociaal bankieren (bijvoorbeeld ca. € 60,- per maand voor een alleenstaande ouder).

Soms is het niet mogelijk om in een 'minnelijke schikking' tot een reële regeling te komen. Het inkomen is te laag, de schulden zijn te hoog en/of er zijn te veel schuldeisers. De afdeling Wonen probeert in die gevallen tot een maatwerkoplossing te komen.

Schulden en urgentieaanvragen

De afdeling Wonen maakt een onderscheid tussen drie groepen urgentieaanvragers met schulden:

1. De aanvrager met financiële problemen door echtscheiding, ontslag of ziekte. Een dalend inkomen is ervoor verantwoordelijk dat de koop- of dure huurwoning niet langer betaald kan worden. Eigen verantwoordelijkheid speelt hierbij geen of nauwelijks een rol.
2. De aanvrager die door eigen verwijtbaar gedrag in de problemen is gekomen: ongebreidelde aanschaf van goederen op afbetaling, schulden bij telefoonproviders en energieleveranciers. Eigen verantwoordelijkheid speelt een grote rol.
3. De aanvrager met psychische problemen of licht verstandelijke beperking (LVB). Mensen die door hun gedrag in de problemen zijn gekomen, maar wie je dat niet echt kunt aanrekenen. Naast schuldsanering is toetsing van de zelfredzaamheid belangrijk.

Voor lopende schulden moet een afbetalingsregeling zijn getroffen. Als er meer schulden zijn, dan moet hiervoor een regeling zijn getroffen of moet er een recent contract schuldhulpverlening zijn getroffen en een inventarisatie van de schulden en een schuldhulpverleningsplan worden overlegd. De afdeling Wonen maakt een afspraak voor een intake met een aanvrager met schulden, als er een beschikking voor toelating tot schuldhulpverlening is afgegeven (ongeveer vijf weken na de aanmelding) en een overeenkomst is ondertekend door schuldenaar en schuldhulpverlener. Voorwaarde voor afgifte van een beschikking is dat een schuldenoverzicht en een Plan van Aanpak gemaakt en dat er inkomensreparatie heeft plaatsgevonden. Bij de beoordeling van de urgentieaanvraag kan de afdeling Wonen eventueel aanvullende voorwaarden aan het Plan van Aanpak stellen. Dat kan

zijn: beschermingsbewind, inkomensbeheer, wachten op toelating tot de Gemeentelijke Kredietbank Amsterdam (GKA) of de Wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP), inhouding vaste lasten en zaken die in de onderhandeling met schuldhulpverlening een rol spelen. Als het schuldhulpverleningstraject om welke reden dan ook wordt gestaakt, dan kan de afdeling Wonen de urgentie intrekken.

Schulden en scheiding/verbroken samenwoning

- De aanvrager van urgentie is gescheiden en de schulden zijn nog niet geregeld. Als (een deel van) de in het huwelijk gemaakte schulden zijn toebedeeld aan de ex-partner, moet de aanvrager aantonen dat de schuldeisers hiermee akkoord gaan.
- Voor de schulden waarvoor de aanvrager wel verantwoordelijk blijft, moet hij een regeling treffen zoals hierboven onder "Schulden en urgentieaanvragen" is beschreven.
- Als de aanvrager mede hoofdelijk aansprakelijk is voor de hypotheek van een gemeenschappelijke woning, ziet de afdeling Wonen dit als een problematische schuld, ook als de ex-partner de woning krijgt. Als de ex-partner de hypotheeklasten niet betaalt, claimt de hypotheekverstrekker het bedrag bij de aanvrager. Er moet daarom worden aangetoond dat de hypotheek niet meer op naam staat van de aanvrager.
- Bij verkoop van de woning, wacht de afdeling Wonen op de eindafrekening van de hypotheekgever met de eventuele restschuld. Blijkt deze problematisch, dan moet de aanvrager hiervoor een regeling treffen zoals hierboven onder "Schulden en urgentieaanvragen" is beschreven.

2.5. Geldigheidsduur en begeleiding

De urgentie is verleend om een oplossing voor het woonprobleem te vinden. Een urgentieverklaring heeft een geldigheidsduur van 26 weken; dat wordt bij de afgifte van de urgentieverklaring aan de woningzoekende meegedeeld. Woningzoekenden met urgentie kunnen in WoningNet reageren op woningen met het label voorrang voor voorrangskandidaten. Na vier maanden controleert de afdeling Wonen het zoekgedrag van de urgent woningzoekende. Als daar aanleiding toe is, wordt het zoekgedrag met de urgent-woningzoekende besproken. Advies wordt gegeven om er voor te zorgen dat de geldigheidstermijn van een urgentieverklaring positief wordt afgesloten. De urgentie vervalt als een passende woning is gevonden. Als dit niet het geval is, dan vervalt de urgentie automatisch na 26 weken. De aanvrager wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. In uitzonderlijk schrijvende situaties kan de afdeling Wonen een eenmalige aanbieding doen als oplossing van het urgente woonprobleem.

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 maakt verlenging van de urgentie met nogmaals 26 weken mogelijk. Regiogemeenten kunnen op grond van de Huisvestingswet daarvan afwijken. De gemeente Amsterdam verlengt de urgentieperiode na 26 weken niet, omdat het woningaanbod voldoende is om binnen 26 weken een passende woning te vinden.

2.6. Urgentie in de regio Amsterdam

Urgenten uit de Stadsregio Amsterdam kunnen vragen om bemiddeling in Amsterdam via de regio-gemeente die urgentie heeft verleend. Deze regionaal urgenten krijgen een zoekprofiel voor de Amsterdamse woningmarkt. De gemeente Amsterdam heeft de mogelijkheid om een regionale kandidaat af te wijzen als er sprake is van schaarste van het gewenste woningtype. De regionale kandidaat krijgt schriftelijk bericht over het toegekende zoekprofiel of de afwijzing daarvan. Daar-

tegen kan de aanvrager bezwaar indienen. Urgenten uit een andere regiogemeente die in Amsterdam willen wonen, kunnen vanaf het moment dat zij een Amsterdams zoekprofiel hebben gekregen voor een periode van 26 weken reageren op het woningaanbod in WoningNet dat aansluit bij hun zoekprofiel. De reden daarvoor is dat er veel tijd mee gemoeid kan zijn om de noodzakelijke documenten voor woningtoewijzing op te vragen bij de regiogemeente die de urgentie heeft verstrekt.

2.7. Acceptatie en weigering woning

Acceptatie van de woning verloopt via de woningcorporatie. Het accepteren en weigeren van een passende woning is de verantwoordelijkheid van de kandidaat zelf. Tijdens het afgeven van de urgentieverklaring is de kandidaat geïnformeerd over het automatisch vervallen van de urgentie als de geldigheidsduur van 26 weken is verlopen. Het weigeren van een passende woning voldoet niet aan de intentie van de verleende urgentie. Als de kandidaat zijn kansen binnen de gestelde termijn niet heeft benut, dan zal de afdeling Wonen geen eenmalige aanbieding doen om het urgente woonprobleem op te lossen, ook niet in schrijvende situaties.

2.8. Intrekken van urgentie

Urgentie kan worden ingetrokken door de afdeling Wonen:

- wanneer urgentie is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte onjuiste gegevens;
- wanneer de omstandigheden wijzigen op grond waarvan urgentie is verstrekt;
- indien de aanvrager zich niet houdt aan de afspraken met het schuldhulpbureau;
- bij verhuizing of vertrek uit de gemeente Amsterdam;
- na niet tijdig reageren op een verzoek van de afdeling Wonen of een verhuurder;
- na een weigering van een passend woningaanbod.

3. Urgentiecategorieën

De regionale en wettelijke urgentiecategorieën zijn vastgelegd in de Beleidsregels voor regionale en wettelijke urgentie. De Amsterdamse uitvoering wordt hierna per urgentiecategorie toegelicht.

Wettelijke urgentiecategorieën (artikel 2.6.6 Huisvestingsverordening Amsterdam 2016)

3.1. Ontvangers en verleners van mantelzorg

Urgentie op grond van mantelzorg is wettelijk voorgeschreven. De uitvoering van de urgentieverlening is een lokale verantwoordelijkheid, er is geen sprake van regionale samenwerking. Voor het aanvragen van urgentie gelden geen eisen ten aanzien van binding aan Amsterdam (of aan de Stadsregio Amsterdam). Bij de beoordeling van een urgentieaanvraag gaat het om het objectief vaststellen (maatschappelijk en medisch) van mantelzorg en om het vaststellen dat er sprake is van een urgent woonprobleem als gevolg van mantelzorg.

Een aanvrager meldt zich bij het Sociaal Loket. Na een intake beoordeelt de afdeling Wonen de noodzaak om urgentie te verlenen als oplossing voor het aan mantelzorg gerelateerde woonprobleem. De afdeling Wonen vraagt medisch advies aan de GGD. In overleg met de corporaties wordt een passende sociale huurwoning toegewezen via directe bemiddeling. De criteria voor urgentieverlening zijn beschreven in de Beleidsregels voor wettelijke urgenties.

3.2. Slachtoffers van huiselijk geweld

Urgentie op grond van huiselijk geweld is wettelijk voorgeschreven. De uitvoering van de urgentieverlening is een lokale verantwoordelijkheid, er is geen sprake van regionale samenwerking. Voor het aanvragen van urgentie gelden geen eisen ten aanzien van binding aan Amsterdam (of aan de Stadsregio Amsterdam).

Deze regeling is voor mannen en vrouwen die moeten uitstromen uit opvang voor slachtoffers van huiselijk geweld; hieronder vallen ook eengerelateerd geweld en geweld met betrekking tot geaardheid. Voor het aanvragen van urgentie (door de begeleidende instelling) gelden geen eisen ten aanzien van binding aan Amsterdam (of aan de Stadsregio Amsterdam).

Als urgentie is verleend dan krijgt de aanvrager één aanbieding via directe bemiddeling. Slachtoffers van huiselijk geweld, die een jaar of langer in de maatschappelijke opvang zijn opgenomen omdat zij zorg en begeleiding nodig hebben, kunnen alleen via de Uitstroomtafel Volwassenen worden voorgedragen voor een woning met begeleiding.

De criteria voor urgentieverlening zijn beschreven in de Beleidsregels voor wettelijke urgenties.

3.3. Vluchtelingen

Op grond van de Huisvestingswet is de gemeente Amsterdam verplicht om vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfsstatus) te huisvesten. Elk halfjaar stelt het Rijk vast hoeveel personen de gemeente moet huisvesten. De provincie houdt toezicht op de realisatie van de taakstelling door de gemeente. De afdeling Wonen is belast met de coördinatie van de uitvoering van deze halfjaarlijkse taakstellingen en maakt hiertoe afspraken met de Amsterdamse corporaties.

Bij het toewijzen van sociale huurwoningen stellen de Amsterdamse corporaties een geldig bewijs van de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsstatus als voorwaarde. De corporaties beschouwen huishoudens die beschikken over de nationaliteit van één van de lidstaten van de Europese Unie of van de Europese Economische Ruimte als een geldige verblijfsstatus.

Een verblijfsgerechtigde heeft recht op één aanbieding. Bij weigering vervalt het recht op bemiddeling en trekt de afdeling Wonen de urgentieverklaring in. Als een verblijfsgerechtigde woonruimte weigert, vindt er overleg plaats tussen de afdeling Wonen en de verhuurder om te beoordelen in hoeverre de weigering acceptabel is. Vaak moet hiervoor nader overleg plaatsvinden met een medisch adviseur. Per geval maken de afdeling Wonen en de verhuurder een afspraak over het beschikbaar houden van de toegewezen woonruimte.

De criteria voor urgentieverlening zijn beschreven in de Beleidsregels voor wettelijke urgenties.

Regionale urgentiecategorie uitstroom (artikel 2.6.7 Huisvestingsverordening Amsterdam 2016)

3.4. Woonruimte na verblijf in een psychiatrische instelling, een opvanghuis of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling via de gemeentelijke veldtafel

Als de aanvrager van urgentie verblijft in een voorziening van een zorginstelling of wordt begeleid door een instelling waarmee de gemeente afspraken heeft gemaakt, dan loopt de aanvraag altijd via de begeleidende zorginstelling. Het betreft bewoners die verblijven in een voorziening voor 24-

uursopvang ((O)GGZ) of voor langdurig verblijf in de GGZ en bewoners die begeleid wonen op basis van een indicatie van de veldtafel instroom. Instellingen dragen bewoners voor die, al dan niet met begeleiding, zelfstandig kunnen wonen. De voordracht wordt besproken aan de veldtafel uitstroom onder voorzitterschap van de GGD.

De woningtoewijzing in het kader van de Maatschappelijke Opvang vindt plaats door de corporaties via de module actieve bemiddeling in WoningNet, in samenwerking met de afdeling Wonen. De toetsing van kandidaten voorafgaand aan de toewijzing van een woning vindt plaats door de Veldtafel uitstroom. Na toewijzing komt de woning minimaal 1 jaar op naam van de begeleidende instelling (Begeleid Wonen).

Overige Regionale urgentiecategorieën (artikel 2.6.8 Huisvestingsverordening Amsterdam 2016)

3.5. Acute noodsituatie (door brand of een andere calamiteit)

Door brand, explosie, wateroverlast of acuut instortingsgevaar kunnen mensen dakloos raken. Vaak moeten de slachtoffers de beschadigde woonruimte verlaten omdat men er niet meer kan wonen. Dit kan van korte duur zijn maar kan ook vele maanden duren, afhankelijk van de schade.

In Amsterdam wordt de ongeschiktheid voor bewoning vastgesteld door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht (BWT) van het stadsdeel. De afdeling Werk, Participatie en Inkomen (WPI) kan daklozen helpen bij tijdelijke huisvesting.

Als de inspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van het stadsdeel de woning onbewoonbaar verklaart en wanneer het bewoonbaar maken langer gaat duren dan vier maanden, dan komt de hoofdbewoner in principe in aanmerking voor vervangende huisvesting. Inwoners hebben geen recht op een zelfstandige woning, zij verhuizen mee met de hoofdbewoner. Deze urgentie geldt voor bewoners van particuliere huurwoningen. Bewoners van corporatiewoningen kunnen terecht bij hun corporatie. Die zoekt een oplossing voor de acute noodsituatie in de maatwerkregeling (5%-regeling) van de corporaties.

Het komt voor dat de woningzoeker zelf de oorzaak geweest is van de calamiteit. Bij kans op herhaling kan de urgentieverklaring worden geweigerd om reden dat dat gevaar kan opleveren voor de andere bewoners van het pand. Dit geldt voor zowel de bewoners van particuliere- als van corporatiewoningen.

3.6. Op grond van medische en/of sociale redenen is dringend woonruimte nodig

In dit artikel wordt beschreven welke woonproblemen aanleiding kunnen geven tot het verstrekken van urgentie op medische en/of sociale gronden. Om in aanmerking te komen voor urgentie op medische en/of sociale redenen moet er sprake zijn van een levensontwrichtende woonsituatie, die alleen opgelost kan worden met (andere) zelfstandige huisvesting. Van levensontwrichting is sprake wanneer de aanvrager (of een van de leden van het huishouden), in samenhang met ernstige woonproblemen, niet meer in staat is zelfstandig te functioneren. Een zelfstandige woning is in dat geval (een substantieel deel van) de oplossing. Tot levensontwrichtende woonsituaties worden gerekend:

- ernstige medische redenen;

- dakloosheid met de zorg voor minderjarige kinderen;
- geweld of bedreiging.

3.6.1. Ernstige medische redenen

Om urgentie te verlenen moet er sprake zijn van een, aan de Amsterdamse woonsituatie gerelateerde onverantwoorde medische situatie, die niet langer mag blijven voortbestaan. Als blijkt dat er medische problemen zijn, dan wordt aan een arts van de GGD advies gevraagd. De aanvrager wordt opgeroepen voor een gesprek met een arts van de GGD. Tijdens dit bezoek beoordeelt de arts of aanvullende informatie nodig is van een behandelend arts en/of instelling. Daartoe laat de arts de belanghebbende een machtiging tekenen. Over de woonsituatie en de mogelijkheden van het weg nemen van gebreken in de woning kan informatie worden ingewonnen bij de verhuurder. Een huisbezoek is mogelijk om de woonsituatie nader in kaart te brengen, zoals de kwaliteit van de woning, de woonomgeving en het functioneren van het gezin.

Bij psychische problemen kan een urgentieverklaring worden aangevraagd:

- de aanvrager of een van de gezinsleden is langer dan zes maanden onder behandeling van een GGZ-instelling of vrijgevestigde psychiater;
- het psychische probleem is chronisch.

Psychische problemen als gevolg van de slechte inwoonsituatie, echtscheiding of te klein wonen zijn geen reden om urgentie te verstrekken.

Als er sprake is van medische problematiek in combinatie met echtscheiding of relatiebreuk, dan moet dat worden aangetoond. Bij een scheiding kan dit door de inhoud van de echtscheidingsbeschikking. De scheiding moet zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Bij een relatiebreuk kan dit door een vonnis van de rechter waaruit blijkt dat de woning is toegewezen aan de ex-partner, of doordat de aanvrager op het moment van de aanvraag is vertrokken van het samenwoonadres en tenminste drie maanden elders in Amsterdam inwonend is (bewijs inschrijving BRP).

Probleemgebieden die niet tot een urgentieverklaring leiden zijn:

- CARA-kinderen, tenzij ernstige CARA op een zeer slechte woning;
- gezinshereniging zonder dat er passende woonruimte is;
- jongeren die vanwege de overbezette woonsituatie uit het ouderlijk huis zijn gevlucht. Vanuit medisch perspectief levert dit geen urgentie op.

Soms is de medische situatie dermate ernstig dat aanvrager niet in staat is zelfstandig te functioneren. In zo'n geval is een zelfstandige woning niet de oplossing, maar is aanvrager aangewezen op maatschappelijke opvang of begeleid wonen. Aan de hand van de zelfredzaamheidsmatrix toetst de GGD-arts of hier sprake van is. Er wordt o.a. getoetst of inkomen, dagbesteding, begeleiding en zorg zijn geregeld en afspraken daarover worden nagekomen.

3.6.2. (Dreigende) dakloosheid met de zorg voor minderjarige kinderen

De gemeente wil voorkomen dat gezinnen met kinderen dakloos worden en kinderen op straat terecht komen. Daarbij gaat het om huishoudens met de dagelijkse (volledige) zorg voor de kinderen.

Verbroken samenwoning, echtscheiding en ontbinden van geregistreerd partnerschap

De gemeente gaat er vanuit dat de woning primair beschikbaar blijft voor de kinderen. Er is dan geen urgentie nodig. Het is de verantwoordelijkheid van beide ouders om de kinderen in de vertrouwde omgeving te laten opgroeien. Dit geldt ook als degene zonder de dagelijkse zorg de eerste bewoner van de woning was of niet de biologische ouder is. Zo nodig moet het huurcontract worden overgedragen op de ouder met de dagelijkse zorg, eventueel na het eerst regelen van medehuurderschap. Als de ex-partner niet meewerkt, kan dit via de rechter worden afgedwongen; de woning moet worden opgeëist.

Ook in geval van een koopwoning moet de mogelijkheid van het opeisen van de woning worden onderzocht (rekening houdend met financiële en contractuele aspecten). Alleen in uitzonderlijke situaties kan ten behoeve van de kinderen een urgentieverklaring worden verstrekt:

- Als een ouder met de dagelijkse zorg over de kinderen is gevlucht voor huiselijk geweld.
- Als de ouder met de dagelijkse zorg de huur of hypotheek niet kan opbrengen, waarbij is onderzocht of de ex-partner in de vorm van alimentatie kan bijdragen in de woonlasten.

Overige voorwaarden:

- indien men was gehuwd, echtscheidingsvonnis geleverd;
- indien men een samenlevingscontract had, het verbreken daarvan aangetoond;
- aangetoonde dagelijkse zorg over de kinderen die bij de betreffende ouder in de BRP staan geregistreerd;
- de samenwoning in Amsterdam bestond minimaal twee jaar;
- als er geen echtscheidingsvonnis is moet de verbroken relatie zijn aangetoond: de betreffende ouder is tenminste drie maanden weg van het samenwoonadres en met de kinderen geregistreerd in de BRP op het feitelijk inwoonadres in Amsterdam;
- als de woning is verkocht moet de eindafrekening met de eventuele restschuld of overwaarde worden getoond, zie bij *Schulden*.
- Co-ouderschap is geen reden voor een urgentieverklaring. Indien er een woning beschikbaar is, hoeven de kinderen niet dakloos te zijn. Afspraken in een convenant of ouderschapsplan, waarin de kinderen worden 'verdeeld' zijn geen reden voor een urgentieverklaring voor de tweede ouder. Het principe blijft dat als er een woning is, de kinderen niet dakloos hoeven te worden. De vertrekkende ouder wordt als alleenstaande aangemerkt. Een omgangsregeling is geen aanleiding voor een urgentie.

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

Het gaat om aanvragen van urgentie voor een sociale huurwoning als een gezin met kind(eren) door overmacht niet meer in staat is om aan de hoge woonlasten te voldoen. Achtergrond is meestal daling van het huishoudinkomen door vertrek van de partner of verlies van inkomen uit arbeid. Als de huur te hoog is moet dit zijn aangetoond met door de afdeling Werk, Participatie en Inkomen verstrekte bijzondere bijstand voor woonlasten. Als het een koopwoning betreft moet deze zijn verkocht en moet de eventuele restschuld zijn getoond (zie artikel 2.4).

3.6.3. Geweld of bedreiging

Bij geweld of bedreiging moet sprake zijn van een bij herhaling levensbedreigende situatie Bedreiging of geweld door een ander dan een huisgenoot. Om voor urgentie in aanmerking te kunnen komen gelden de volgende voorwaarden:

- de aanvrager heeft de beschikking over een zelfstandige woning;
- uit aangiften bij de politie blijkt dat de aanvrager om veiligheidsredenen niet langer in de huidige woning kan blijven wonen, ook niet na een straatverbod, huisverbod of contactverbod;
- bij ernstige burenoverlast wordt de aanvraag besproken met de GGD, afdeling Vangnet en Advies. De klant wordt allereerst verwezen naar het meldpunt Zorg en Overlast van het stadsdeel.

3.7. Stadsvernieuwing

Degene die woonruimte nodig heeft in verband met de sloop of ingrijpende renovatie van de huidige woning. Deze urgentie kan worden verleend aan:

- de huishoudens die op de, door Burgemeester en Wethouders vastgestelde, peildatum feitelijk hoofdbewoner zijn van een woonruimte van een particuliere eigenaar met een rekenuur tot de prijs als beschreven in de huisvestingsverordening, of
- de huishoudens die op de, door Burgemeester en Wethouders vastgestelde, peildatum feitelijk hoofdbewoner zijn van een woonruimte van een corporatie, of
- de ingezetenen die hieraan door Burgemeester en Wethouders worden gelijkgesteld en die hun woonruimte moeten ontruimen in het kader van de stadsvernieuwing of herstructurering, of daarmee door Burgemeester en Wethouders gelijkgestelde activiteiten. Onder stadsvernieuwing wordt hier verstaan: slopen; ingrijpend verbeteren; optoppen; aanbouwen en samenvoegen.

4. Voorrang voor lokale doelgroepen zonder urgentie

Naast de wettelijke en regionale urgentiecategorieën zijn er lokale doelgroepen die een voorrangpositie hebben op de Amsterdamse woningmarkt. . Daarnaast worden bepaalde doelgroepen benoemd die met voorrang voor een bepaalde categorie woonruimte in aanmerking komen.

4.1. Rolstoelgebruikers

De gemeente Amsterdam verzorgt namens de Amsterdamse corporaties de toewijzing van woningen die met subsidie voor een rolstoelgeschikte woning zijn gebouwd of die door ingrijpende verbouwing en/of aanpassing rolstoelgeschikt zijn gemaakt. Vrijkomende rolstoelgeschikte woningen worden door de corporaties in WoningNet geadverteerd. Woningzoekenden met een wmo-beschikking voor een rolstoelgeschikte woning reageren op het wekelijkse speciaal voor deze doelgroep gelabelde woningaanbod. Een indicatie voor een rolstoelgeschikte woning moet worden aangevraagd bij de Wmo-Helpdesk en wordt afgegeven door een organisatie die medische adviezen geeft. De toewijzing (matching) wordt begeleidt door de afdeling Wonen.

De beschikking (indicatie) voor een rolstoelgeschikte woning is landelijk geldig. Kandidaten, niet afkomstig uit Amsterdam, kunnen ook via WoningNet reageren op vrijkomende woningen, mits zij in Amsterdam bij WoningNet zijn ingeschreven en zich bij de afdeling Wonen hebben aange-

meld. Een woningzoekende met een indicatie voor een rolstoelgeschikte woning heeft geen urgentie in overeenstemming met de huisvestingsverordening (geen regionale urgentiecategorie).

4.2. (Overlastgevende) Multiprobleemgezinnen

In een beperkt aantal (soms overlastgevende) multiprobleemgezinnen ((O)MPG/MPG) is de problematiek zo complex dat het de hulpverleners niet lukt de problemen te stabiliseren dan wel op te lossen. Voor deze beperkte groep kan, onder regie van gemeente en stadsdelen, worden besloten tot de inzet van een zogenaamd MPG-traject. Hierbij wordt de problematiek aangepakt op basis van een "Gezinsplan van aanpak". De gezinsmanager/coach ziet toe op naleving van de afspraken en doelstellingen.

In een aantal gevallen blijkt uit het Gezinsplan van aanpak dat de woonproblematiek de meest dominante (stagnerende) factor is. De afdeling Wonen, de afdeling Onderwijs, Jeugd en Zorg (afdeling OJZ) en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) afgesproken om maximaal 25 urgenties (woningen) per jaar toe te kennen aan (O)MPG gezinnen. Vanwege de complexiteit in combinatie met een allerlaatste kans op een woning is strakke regie en maatwerk geboden.

Route voor aanmelding van een (O)MPG-gezin naar een woning:

- de gezinsmanager/gezinscoach draagt het gezin voor bij de procesmanager MPG van de afdeling OJZ;
- alleen de procesmanager MPG van de afdeling OJZ besluit of zij het gezin voordraagt voor een woning bij de afdeling Wonen;
- de aanvraag wordt rechtstreeks ingediend bij de afdeling Indicaties van de afdeling Wonen en besproken in het casuïstiek overleg tussen de afdelingen Wonen en OJZ op basis van het gezinsplan van aanpak.

Voorwaarden die daarnaast gelden:

- het gezin woont in Amsterdam op het moment van aanmelding;
- er is sprake van regiobinding (aantoonbaar verblijf in Amsterdam van minimaal twee jaar gedurende de drie jaar direct voorafgaand aan aanmelding);
- er is voldoende inkomen om de huur te kunnen betalen en voldoen aan de voorwaarden voor een sociale huurwoning;
- er is een regeling getroffen voor de schulden;
- bemiddeling via een eenmalige aanbieding.

De afdeling Wonen wijst de woning toe in nauw overleg met de corporaties. Deze toewijzing loopt niet via de module actieve bemiddeling.

Gezin wordt in het kader van het MPG-traject intensief begeleid op de nieuwe woning. Dit houdt in:

- er is een gezinsplan van aanpak, waarin ook de begeleiding is uitgewerkt;
- er is sprake van een bewoningsovereenkomst (dus geen huurcontract);
- het gezinsplan van aanpak en de bewoningsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vormen samen de overeenkomst voor begeleiding en bewoning.

Als het gezin de afspraken in het gezinsplan van aanpak of in het begeleidingsplan niet nakomt, dan wordt de bewoningsovereenkomst ontbonden en de woning ontruimd. Het gezin kan daarbij geen aanspraak maken op huur- of ontruimingsbescherming. Ook wordt bureau Jeugdzorg ingeschakeld in verband met onderdak voor de kinderen.

4.3. Laatste Kans beleid

Het Laatste Kansbeleid vormt onderdeel van het gemeentelijk Preventiebeleid en beoogt te voorkomen dat veroorzakers van extreme (buren)overlast door een ontruimingsprocedure dakloos worden. Onder strikte voorwaarden krijgen zij (als laatste kans) nog eenmaal een andere woning aangeboden. Het Laatste Kansbeleid wordt in Amsterdam uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de gemeente i.c. de GGD (Vangnet, Regie en Veiligheid) en de afdeling Wonen. Partners in de uitvoering zijn: de Meldpunten Zorg en Overlast, Leger des Heils en de woningcorporaties.

Het gaat voornamelijk om alleenstaanden en stellen zonder kinderen met psychiatrische en/of verslavingsproblematiek, van wie verwacht wordt dat zij met begeleiding in de nieuwe woonsituatie geen extreme overlast meer zullen veroorzaken.

Criteria toelating Laatste Kansbeleid:

- er is een ontbindingsvonnis van het bestaande huurcontract;
- het Groot Overleg Bestrijding Extreme Overlast (GGD, politie, Meldpunt zorg en overlast, geestelijke gezondheidszorg en verslavingszorg) heeft een Einde Intentieverklaring afgegeven en een Laatste Kans voorgesteld;
- perspectief op herstel;
- inkomen, schuldregeling, dagbesteding, begeleiding en/of behandeling is geregeld;
- inkomensbeheer is geregeld (ingeval van schulden).

Uitvoering:

- de GGD is casemanager en ziet erop toe dat alle gemaakte afspraken worden nagekomen;
- een veroorzaker van extreme overlast krijgt eenmalig een woning aangeboden, mits hij hulp en begeleiding accepteert;
- de afdeling Wonen wijst de woning toe in overleg met de corporaties. Deze toewijzing loopt niet via de module actieve bemiddeling;
- het huurcontract van de woning komt twee jaar op naam van het Leger des Heils, die ook de begeleiding verzorgt.

Afsluiting:

- houdt betrokkene zich aan de afspraken en is er niet opnieuw sprake van overlast, dan zal de casemanager de verhuurder adviseren het huurcontract na twee jaar over te zetten op naam van de bewoner;
- de Laatste Kans wordt afgesloten.

Ontruiming:

- houdt betrokkene zich niet aan de afspraken en veroorzaakt hij opnieuw extreme overlast, dan wordt dit besproken in het Groot Overleg Bestrijding Extreme Overlast;

- het Groot Overleg besluit om een Einde Laatste Kansbrief af te geven, waarmee betrokkene kan worden ontruimd;
- de eerste 3 jaar na ontruiming komt betrokkene niet in aanmerking voor urgentie voor een sociale huurwoning.

4.4. Uitstapprogramma Prostitutie (P&G292)

Onder regie van de gemeente is begin 2012 een verbeterd uitstapprogramma gerealiseerd voor prostituees in Amsterdam. Een van de verbeterpunten is huisvesting. Voorrang voor een sociale huurwoning is soms noodzakelijk om uitstroom uit de prostitutie te realiseren. De afdeling Wonen heeft in april 2012 in samenwerking met de GGD en met HVO-Querido (P&G292) een route naar huisvesting gecreëerd voor prostituees die gebruik maken van het uitstapprogramma. Het gaat vaak om vrouwen die inwonen bij hun souteneur en geen eigen woonruimte hebben. Daarnaast hebben deze vrouwen vaak zorg en begeleiding nodig om terugval in de prostitutie te voorkomen en hun zelfstandigheid te ondersteunen.

Regiobinding:

- prostituees, die gebruik maken van het uitstapprogramma en in aanmerking willen komen voor huisvesting moeten regiobinding hebben met Amsterdam. Dit houdt in: aantoonbaar verblijf in Amsterdam van minimaal twee jaar in de afgelopen drie jaar.

Route naar huisvesting voor prostituees met OGGZ-problematiek:

- P&G292 meldt betrokkene aan bij de Instroomtafel Volwassenen voor plaatsing in de Maatschappelijke Opvang of in Begeleid Wonen;
- een prostituee, die geplaatst wordt in Begeleid Wonen moet naast de instroomcriteria, ook voldoen aan de criteria stabiele mix;
- aanvrager wordt, bij plaatsing in Begeleid Wonen overgedragen naar de Uitstroomtafel Volwassenen, die toetst of voldaan wordt aan de criteria 'stabiele mix' voordat zij besluit eenmalig een woning toe te wijzen. Het huurcontract van de woning komt minimaal een jaar op naam van HVO-Querido;
- P&G292 begeleidt prostituees die geplaatst zijn in Begeleid Wonen.

Route naar huisvesting voor prostituees zonder OGGZ-problematiek:

- P&G292 meldt betrokkene aan bij de Instroomtafel voor tijdelijke plaatsing in één van de drie woningen die HVO-Querido permanent huurt voor prostituees die gebruik maken van het uitstapprogramma. Verblijf in deze woningen is ongeveer een jaar;
- na een jaar draagt P&G292 de aanvrager voor bij de afdeling Indicaties van de afdeling Wonen voor een zelfstandige woning;
- uit de voordracht van de begeleider moet blijken dat aanvrager stabiel is op de leefgebieden woonvaardigheden, financiën, dagbesteding en zorg/begeleiding;
- aanvrager beschikt over een regulier inkomen en er is een schuldregeling getroffen;
- aanvrager is tevens lid van WoningNet.

Voldoet betrokkene aan bovenstaande voorwaarden, dan wordt eenmalig een woning aangeboden. De toewijzing van een woning voor Begeleid Wonen loopt via de Module Actieve Bemiddeling van WoningNet.

4.5. Slachtoffers van mensenhandel

Het gaat om slachtoffers van mensenhandel met een tijdelijke verblijfsvergunning op humanitaire gronden. Slachtoffers van mensenhandel die aangifte doen tegen de mensenhandelaar en meewerken aan het strafrechtelijk onderzoek ontvangen een tijdelijke verblijfsvergunning. De zogeheten verblijfsvergunning "humanitair tijdelijk" (voorheen B-9 vergunning) is maximaal een jaar geldig.

Huisvesting van slachtoffers van mensenhandel vindt plaats:

- Via de Maatschappelijke Opvang, mits zij in het bezit zijn van een verblijfsvergunning verblijfsvergunning humanitair niet tijdelijk (voorheen vergunning voortgezet verblijf).
- Via het initiatief "Doorstroomwoningen". Op initiatief van de Stadsregio Amsterdam, het Amsterdams Coördinatiepunt Mensenhandel (ACM) van HVO-Querido en de gemeente Amsterdam is op 1 juni 2013 gestart het project "Doorstroomwoningen". Het project is opgezet om uitstroom van personen met een verblijfsvergunning humanitair tijdelijk te realiseren in Amstelveen, Haarlemmermeer, Purmerend en Zaanstad). De woningen worden gehuurd door het ACM/HVO-Querido. Per woning worden twee kandidaten tijdelijk gehuisvest.

4.6. Voordracht kunstenaars voor ateliers en (woon)werkpanden via de CAWA

De Commissie Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) heeft als doel zodanig te adviseren dat schaarse betaalbare atelier- en werkruimte terecht komt bij de juiste kunstenaar of broedplaatsgroep. De CAWA heeft als taak het College van Burgemeester en Wethouders te adviseren over de toewijzing van een atelierruimte, atelierwoning of (woon)werkpand. De Commissie heeft tevens als taak om jaarlijks rapport uit te brengen aan het college van Burgemeester en Wethouders en aan alle bij de verhuur van ateliers en (woon)werkpanden betrokken partijen. De commissie beoordeelt een voordracht van een kunstenaar voor een atelier en (woon)werkpanden.

Voorrang voor een atelierwoning wordt alleen gegeven in het geval dat iemand een atelierwoning moet verlaten als gevolg van een stadsvernieuwingsproject. Kandidaten worden aangemeld bij het secretariaat van de CAWA. Voor een optimaal functioneren van de CAWA worden de objecten van alle deelnemende eigenaren/verhuurders vastgelegd in een stedelijke database.

4.7. SOS wibo-indicatie

Ouderen kunnen extra urgent (SOS) gemaakt worden voor een wibo-/seniorenwoning in het kader van de 'verkeerde beddenproblematiek'. Zij krijgen een SOS wibo-indicatie. Onder verkeerde beddenproblematiek wordt verstaan het tijdelijk verblijf in een intramurale instelling en de onmogelijkheid om na revalidatie terug te keren naar de woning in Amsterdam. Voor de indicatie gelden geen aanvullende voorwaarden zoals gezinssamenstelling, inkomen en woonplaats. Om in aanmerking te komen voor een SOS wibo-indicatie moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- de aanvrager is minimaal 55 jaar oud;

- de aanvrager is in het bezit van een door AWBZ gefinancierde en door CIZ afgegeven functiegerichte zorgindicatie. De indicatie "Hulp bij het huishouden" is geen AWBZ gefinancierde indicatie.

De aanvraag loopt via een formulier waarmee de instelling verklaart dat er sprake is van 'verkeerde beddenproblematiek'. Dit formulier wordt op aanvraag van de instelling door de afdeling Wonen toegezonden.

De SOS wibo-geïndiceerde wordt altijd begeleid naar een woning. Met de geïndiceerde of de hulpverlener wordt contact opgenomen en met spoed gezocht naar een woning in een wibo/seniorencomplex.

5. Omgaan met vermoedens van fraude

Om woonfraude (onrechtmatige bewoning, registerfraude en bijstandsfraude) tegen te gaan werkt de afdeling Wonen samen met de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, Vereniging Vastgoed Belang, Makelaarsvereniging Amsterdam en de Politie aan het Project Zoeklicht. De afdeling Zoeklicht bij de afdeling Wonen doet buurtonderzoek en reageert op meldingen die binnenkomen bij het Meldpunt Woonfraude. De afdeling Wonen geeft zaken waarbij een ernstig vermoeden van fraude bestaat door aan de afdeling Zoeklicht.

NO.8 BELEIDSREGEL VASTSTELLEN PEILDATUM SLOOP- EN RENOVATIE-COMPLEXEN VAN WONINGCORPORATIES

Relatie met de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Art. 2.6.8, lid 1.c en lid 2 Aanwijzen complexen en stadsvernieuwingsurgentie

Relatie met de verordening op de bestuurscommissies

Art. 24 en 25 Bevoegdheden algemeen bestuur en dagelijks bestuur

Bijlage 2 Takenlijst 5.2 Adviseren herhuisvesting, peildatum

Begripsbepalingen

- a. Stadsvernieuwingsurgent: bewoner in een aangewezen complex die vervangende woonruimte nodig heeft in verband met sloop of ingrijpende renovatie van de huidige woning en voldoet aan de criteria voor stadsvernieuwingsurgentie.
- b. Woningcorporatie: woningcorporaties waarop de Kaderafspraken van toepassing zijn (de Alliantie, de Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot en Ymere, DUWO, Habion en Woonzorg Nederland).
- c. Stadsvernieuwingsurgenten van woningcorporaties: Stadsvernieuwingsurgenten die worden begeleid in hun herhuisvesting door een woningcorporatie. Meestal gaat dat om huurders van de betreffendewoningcorporatie, maar het kunnen ook bewoners zijn van te slopen woningen op een plek waar de betreffende woningcorporatie gaat bouwen, of de woningcorporatie kan om een andere reden de herhuisvesting van de bewoners op zich hebben genomen.
- d. Kaderafspraken: Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering 2015 t/m 2019; overeenkomst tussen de Amsterdamse woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gemeente Amsterdam.
- e. Peildatum: de datum die door Burgemeester en Wethouders wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van de bewoners. Het vaststellen van de peildatum is een besluit van Burgemeester en Wethouders.
- f. WoningNet: De organisatie/het aanbodsysteem voor woonruimteverdeling in de regio Amsterdam. WoningNet zorgt ervoor dat woningcorporaties hun vrijkomende woningaanbod kunnen publiceren en dat woningzoekenden op deze woningen kunnen reageren.

Deze beleidsregel is van toepassing bij sloop en renovatie (vernieuwing en verbetering) van woningen van woningcorporaties en geschreven vanuit de invalshoek beroepsmatig betrokkenen bij de peildatum afgifte. Het vaststellen van de peildatum is een besluit van Burgemeester en Wethouders, de afdeling Wonen voert uit (mandaat).

1 ACHTERGROND VASTSTELLEN PEILDATUM

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

Op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet en artikel 2.6.8 van de Huisvestingsverordening kan de gemeente stadsvernieuwingsurgentie verlenen aan bewoners in aangewezen complexen. Het aanwijzen van complexen (adressen van woningen) 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).

FIGUUR 1 MOMENT PEILDATUM IN PROCES KADERAFSPRAKEN



Voor het participatietraject met geschillenregeling zijn de Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering leidend. De peildatum en de daaruit volgende stadsvernieuwingsurgentie wordt afgegeven bij de afronding van de planontwikkelingsfase en voor de start van de uitvoering van de herhuisvesting (realisatiefase).

In Amsterdam wordt de aanvraag van de peildatum gedaan door de eigenaar van het aangewezen complex. De daadwerkelijke verlening van stadsvernieuwingsurgentie wordt uit naam van Burgemeester en Wethouders uitgevoerd door de betreffende woningcorporatie (mandaat). Hieronder staat aangegeven welke criteria de woningcorporaties hanteren bij het afgeven van stadsvernieuwingsurgentie aan bewoners en informatie over de looptijd van de stadsvernieuwingsurgentie. Hoe de aanwijzing van complexen in zijn werk gaat, wordt in het tweede deel van deze beleidsregel "de werkinstructie" toegelicht.

WIE KOMEN IN AANMERKING VOOR STADSVERNIEUWINGSURGENTIE?

De algemene regel is dat hoofdhouders van een aangewezen woning van een woningcorporatie met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en die hun woning daadwerkelijk en rechtmatig bewonen in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie.

Niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie komen:

- Bewoners die na de peildatum in het peildatumbesluit de woning betrekken.
- Bewoners die zonder toestemming van de eigenaar de woning in gebruik hebben genomen.

- Bewoners die, indien vereist, zonder toestemming van de gemeente een woning in gebruik hebben genomen. Voor toelichting zie beleidsregel 9 “Wonen zonder huisvestingsvergunning bij sloop en verbetering”.
- Bewoners met een tijdelijk huurcontract op basis van de leegstandwet.
- Bewoners met een gebruiksovereenkomst.
- Studenten met een campuscontract; zij worden direct begeleid naar een andere woning met campuscontract. (Bewoners met een jongerencontract komen wel in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie.)
- Bewoners jonger dan 18 jaar.
- Hoofdbewoners met een belastbaar huishoudeninkomen van €51.000 of meer (prijspeil 2015, jaarlijkse indexatie CPI). Voor toelichting zie beleidsregel 2 “Inkomen”. Deze bewoners worden wel begeleid door de woningcorporatie bij het zoeken naar vervangende woonruimte in de marktsector.
- Inwonenden. (Inwonenden blijven inwonen in de “nieuwe” woning van het huishouden dat in aanmerking komt voor stadsvernieuwingsurgentie).

Semi- stadsvernieuwingsurgentie

Kinderen in een huishouden die in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie en hoofdhuurders van een onzelfstandige woning kunnen onder voorwaarden in aanmerking komen voor semi-stadsvernieuwingsurgentie. Semi-urgentie houdt in dat ook zij voorrang krijgen bij het zoeken naar een (zelfstandige) woning in WoningNet, maar geen of beperkt recht hebben op verhuiskostenvergoeding.

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

- Kinderen: op de peildatum is het kind 23 jaar of ouder en de inwoontijd (inschrijving op adres GBA) bedraagt minimaal 5 jaar. Het kind wordt niet meer tot het huishouden gerekend dat voor stadsvernieuwingsurgentie in aanmerking komt. Het kind heeft geen recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.
- Hoofdbewoner van een onzelfstandige woning: Op de peildatum is de hoofdbewoner van de onzelfstandige woning 18 jaar of ouder. De hoofdbewoner van de onzelfstandige woning heeft recht op de helft van de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

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 daarom een standaard looptijd van anderhalf jaar.

Er kunnen zich na de peildatum onvoorziene omstandigheden voordoen waardoor er redenen kunnen 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 per kwartaal gemonitord door de Amsterdamse Federatie van woningcorporaties (AFWC), de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en de afdeling Wonen. Verlenging van de looptijd van de stadsvernieuwingsurgentie wordt door de drie monitorende partijen uiterlijk twee maanden voor de einddatum besproken. Een eventuele verlenging van de looptijd wordt voorzien van een gezamenlijke motivatie en een, in overleg met de betrokkenwoningcorporatie, nieuw gekozen einddatum.

De afdeling Wonen informeert na afloop van de einddatum bij de betreffende woningcorporatie of de stadsvernieuwingsurgentie daadwerkelijk is beëindigd en registreert de datum waarop de stadsvernieuwingsurgentie in het aangewezen complex is beëindigd.

2 INSTRUCTIE VASTSTELLEN PEILDATUM: STAPPEN EN CRITERIA

2.1 STAPPEN PEILDATUMVERLENING

1. 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 afdeling Wonen door middel van een beargumenteerde aanvraag. De beoogde peildatum wordt zo gekozen dat bewoners minimaal één tot anderhalf jaar de tijd hebben voor het zoeken naar vervangende woonruimte.¹
2. Vervolgens vraagt de afdeling Wonen het betreffende stadsdeel om een advies voor het vaststellen van de peildatum.
3. Het beargumenteerd advies van het stadsdeel wordt binnen 12 weken na de aanvraag schriftelijk verstrekt aan de afdeling Wonen, de betreffende woningcorporatie en de bewonerscommissie.
4. Afhankelijk van het oordeel in het advies van het stadsdeel over de peildatum heeft de afdeling Wonen drie opties.
 - I. Indien de afdeling Wonen het advies niet volledig acht, kan de afdeling Wonen het stadsdeel verzoeken het advies nader te motiveren.
 - II. Na een volledig en positief advies van het stadsdeel wordt de peildatum door de afdeling Wonen vastgesteld door middel van een schriftelijk besluit namens B&W aan de woningcorporatie. Het stadsdeel, de bewonerscommissie en de woningcorporatie worden tegelijkertijd schriftelijk door de afdeling Wonen ingelicht.
 - III. Indien het stadsdeel niet positief of niet adviseert binnen de adviestermijn van maximaal 12 weken dan organiseert de afdeling Wonen een overleg met de woningcorporatie en het stadsdeel. Het vervolg wordt apart toegelicht in deze beleidsregel.
5. Na afgifte van de peildatum kan de woningcorporatie overgaan tot het verlenen van stadsvernieuwingsurgenties voor de huurders van de betrokken woningen.

2.2 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.

Doel en inhoud stadsdeeladvies 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 woningcorporatie² 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 jaar¹ gesloopt of gerenoveerd gaat worden".

¹ Als een woningcorporatie een peildatum wil laten vaststellen die korter dan één jaar, of langer dan anderhalf jaar voor de sloop- of renovatiedatum ligt, dan dient zij dit te motiveren bij de afdeling Wonen. De reden voor korter dan één jaar is dat er voldoende tijd resteert voor de herhuisvesting van bewoners.

² Denk bijvoorbeeld aan; participatieplan, ontwerp, sociaalplan, rapportage achterbanraadpleging, reactie op gekwalificeerd advies, interne besluitvorming.

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.”

1. *Planning van het project.*

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

2. *Haalbaarheid van het project.*

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:

- a. Is de aanleiding voor herhuisvesting een ingrijpende renovatie of sloop van het complex of de woning?
- b. Is er overeenstemming met het stadsdeel of de plannen van de woningcorporatie aansluiten op het gemeentelijk beleid (woonvisie, gebiedsgerichte aanpak, bestemmingsplan, prestatieafspraken e.d.³) of is het aannemelijk dat dit binnen anderhalf jaar zo zal zijn?
- c. Is het aannemelijk dat de benodigde vergunningen met betrekking tot bouwen en of slopen binnen anderhalf jaar worden verleend?
- d. 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)?

3. *Bewonersparticipatie volgens de Kaderafspraken.*

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

³ De peildatum heeft betrekking op de herhuisvesting en is geen beleidsinhoudelijke goedkeuring van het plan door de gemeente. Wel kan meespelen dat het stadsdeel verwacht dat zij bij eventuele formele besluitvorming niet zal meewerken en er dus geen haalbaar plan ligt.

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:

- a. Heeft de bewonerscommissie van het complex gekwalificeerd advies kunnen geven op het sociaal plan (en het ontwerpplan bij renovatie met behoud van huurovereenkomst) zoals vastgelegd in de Overlegwet en volgens de in de Amsterdamse Kaderafspraken beschreven procedure?
- b. Is de bewonerscommissie in staat gesteld om een (door een externe partij ondersteunde) achterbanraadpleging uit te voeren ter onderbouwing van dit gekwalificeerd advies?
- c. 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?
- d. 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?

Geen bewonerscommissie in kleinere complexen?

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.

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 afdeling 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 afdeling Wonen nadat:

- a. Er instemming is van de bewonerscommissie of;
- b. Er uitspraak is gedaan inzake het geschil, dat gezamenlijk door de Bewonerscommissie en de betreffende woningcorporatie wordt voorgelegd aan de Geschillencommissie van de Amsterdamse kaderafspraken.

Het adviesverzoek door de afdeling 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:

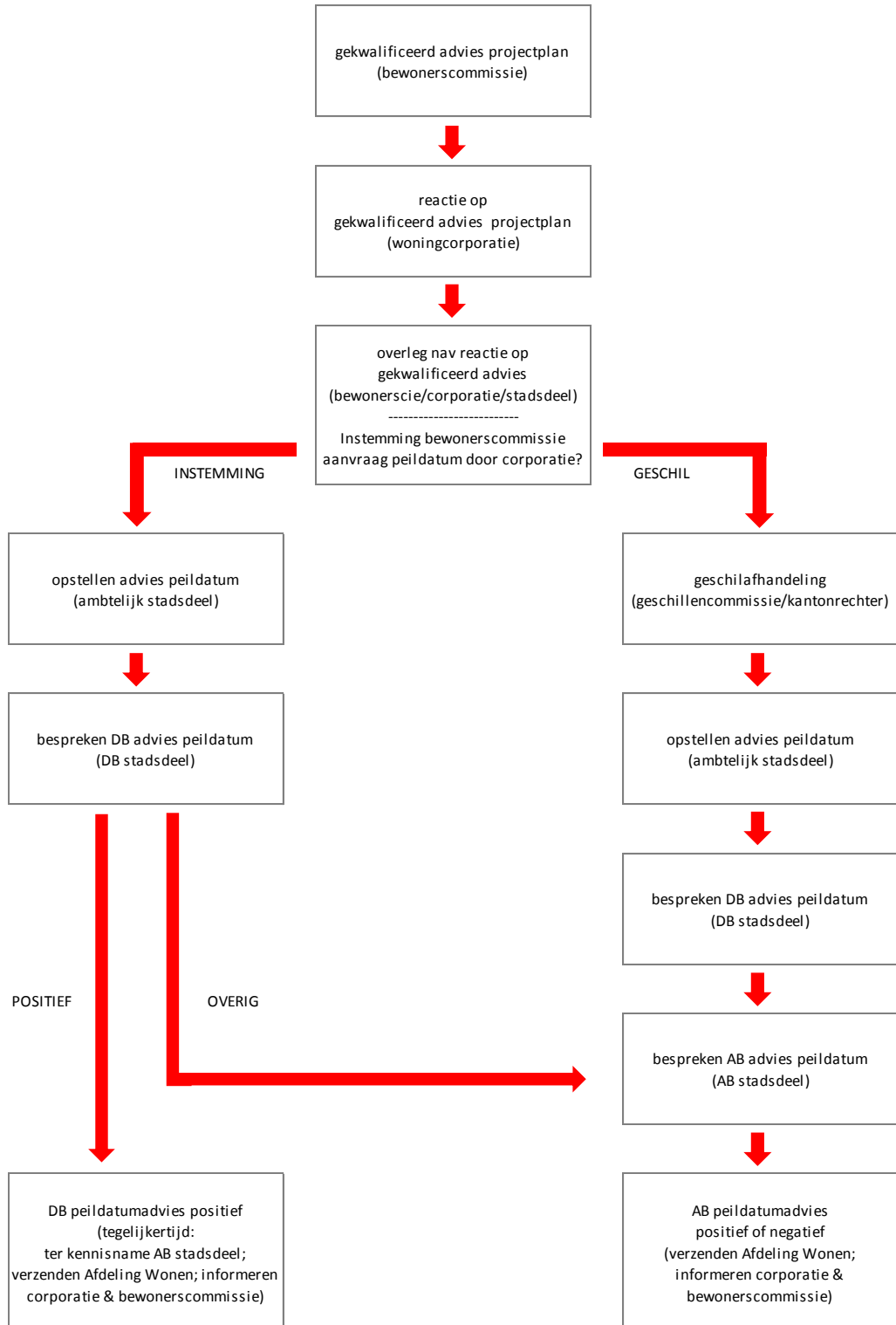
- I. Bewonerscommissie en woningcorporatie bereiken overeenstemming over de aanvraag peildatum en het DB stemt in met het positieve ambtelijke peildatumadvies. Advies gaat tegelijkertijd naar de afdeling Wonen, ter kennisname naar het AB en ter informatie naar de Bewonerscommissie en de woningcorporatie.
- II. 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 afdeling 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 afdeling 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.

Bijlage I Proces advies stadsdeel voor peildatum



NO.9 BELEIDSREGEL WONEN ZONDER HUISVESTINGSVERGUNNING BIJ SLOOP OF VERBETERING

Relatie met: Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Artikel 1, onder m Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

Artikel 1 onder yy: Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit tenminste drie personen tussen wie geen familierechtelijke relatie bestaat.

Samenvatting

Bij herhuisvesting ten behoeve van sloop of verbetering kunnen bewoners van zelfstandige woonruimte betrokken zijn, die niet in het bezit zijn van een huisvestingsvergunning.

Zij bewonen een woning:

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

In deze Beleidsregel wordt aangegeven wie van hen recht heeft op vervangende woonruimte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen stadsvernieuwingsurgenten en semi-stadsvernieuwingsurgenten.

Begripsbepalingen

- 1) Bewonen: daadwerkelijk en als hoofdverblijf gebruik maken van woonruimte.
- 2) Peildatum: de datum die door Burgemeester en Wethouders wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van de bewoners.
- 3) Stadsvernieuwingsurgent: bewoner die ten behoeve van sloop of verbetering moet verhuizen. Een stadsvernieuwingsurgent heeft ruime huisvestingsmogelijkheden.
- 4) Semi-stadsvernieuwingsurgent: bewoner die ten behoeve van sloop of verbetering moet verhuizen en ten opzichte van een stadsvernieuwingsurgent beperktere huisvestingsmogelijkheden heeft. Hij krijgt hetzelfde zoekprofiel als een huishouden in het bezit van een urgentieverklaring.
- 5) Tijdelijke huurders: bewoners die met een tijdelijke verhuurvergunning in het kader van de Leegstandswet of op grond van een andere overeenkomst tijdelijk een woning huren of in gebruik hebben
- 6) Zelfstandige woonruimte: een woonruimte, voorzien van eigen voordeur, keuken, wasgelegenheid en toilet. De toestand op het tijdstip van betrekken van de woonruimte bepaalt of de woning wel of niet als vergunningplichtig wordt beschouwd.
 - a) Een als zelfstandige woonruimte geschikt gemaakte bedrijfs- of andere ruimte, die op het tijdstip van betrekken niet als woning bij de rve Wonen geregistreerd, wordt beschouwd als een niet-vergunningplichtige woning.
 - b) Een winkel- of dienstwoning, die door de bewoner bij het betrekken als woning in gebruik is genomen, wordt beschouwd als een vergunningplichtige woning.

- 7) Woonduur: de periode van onafgebroken gebruik als woonruimte voorafgaand aan de peildatum.

Uitwerking

Algemeen

- Het komt voor dat voor een woning ten tijde van het betrekken geen huisvestingsvergunning vereist was, maar nu wel. De bewoners worden dan beschouwd als bewoners van een niet-vergunningplichtige woonruimte.
- Bewoners komen niet in aanmerking voor vervangende huisvesting, als zij
 - die woonruimte na de peildatum betrekken;
 - jonger zijn dan 18 jaar;
 - zonder toestemming van de eigenaar de woning in gebruik hebben genomen;
 - een tijdelijk huurcontract op basis van de leegstandwet hebben;
 - een gebruiksovereenkomst hebben;
- Studenten met een campuscontract worden direct begeleid naar een andere woning met campuscontract.

Hoofdbewoners van vergunningplichtige woonruimte

Het gaat om woningen, waarvoor de bewoner volgens de bij het betrekken geldende huisvestingsverordening in het bezit moest zijn van een huisvestingsvergunning. Indien de bewoner niet in het bezit is van een huisvestingsvergunning:

- komt de bewoner niet in aanmerking voor vervangende huisvesting als de woonduur op de peildatum minder dan 1 jaar is;
- komt de bewoner in aanmerking voor vervangende huisvesting als semi-stadsvernieuwingsurgent als de woonduur op de peildatum meer dan 1 jaar maar minder dan 2 jaar is;
- komt de bewoner in aanmerking voor vervangende huisvesting als stadsvernieuwingsurgent als de woonduur op de peildatum meer dan 2 jaar is.

Hoofdbewoners van niet-vergunningplichtige woonruimte

Onder niet-vergunningplichtige woningen worden verstaan: woningen waarvoor de bewoner op het moment van betrekken geen huisvestingsvergunning nodig had. Hieronder vallen bijvoorbeeld woningen in Amsterdam Zuidoost (toegewezen vóór 2009) en woningen die bij toewijzing een huurprijs boven de huurprijsgrens hadden.

- Indien de hoofdbewoner niet beschikt over een huurcontract voor onbepaalde tijd, komt hij niet in aanmerking voor vervangende huisvesting.
- Indien de hoofdbewoner in het bezit is van een huurcontract voor onbepaalde tijd, niet zijnde een huurcontract dat is afgegeven in het kader van de Leegstandwet, komt hij in aanmerking voor vervangende huisvesting als stadsvernieuwingsurgent.

Niet zelfstandig wonende bewoners

Dit zijn bewoners van 18 jaar of ouder die niet over een zelfstandige woonruimte beschikken, zoals pensionbewoners, bewoners van onzelfstandige wooneenheden, bewoners van bedrijfs- en andere gebouwen.

- Indien de woontijd op de peildatum minder dan 2 jaar is, komt de bewoner niet in aanmerking voor vervangende huisvesting.
- Indien de woontijd op de peildatum meer dan 2 jaar is, komt de bewoner in aanmerking voor vervangende huisvesting als semi-stadsvernieuwingsurgent.

NB: bij ingebruikneming van bedrijfs- en andere gebouwen, terwijl de gemeente of corporatie woningbouwplannen daarvoor ontwikkelt, komen de bewoners niet in aanmerking voor vervangende huisvesting.

Inwoners

Dit zijn thuiswonende (pleeg)kinderen en overige inwoners:

- indien een thuiswonend kind op de peildatum jonger is dan 23 jaar, komt hij niet in aanmerking voor vervangende huisvesting.
- Indien de woontijd op de peildatum minder dan 5 jaar is, komt een inwonend kind niet in aanmerking voor vervangende huisvesting.
- Overige inwoners komen niet in aanmerking voor vervangende huisvesting.
- Indien de woontijd op de peildatum meer dan 5 jaar is en de leeftijd is 23 jaar of ouder, komt een thuiswonend kind in aanmerking voor vervangende huisvesting als semi-stadsvernieuwingsurgent.

Tijdelijke huurders

Tijdelijke huurders komen niet in aanmerking voor vervangende huisvesting. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarin ontruiming zonder het aanbieden van passende woonruimte niet mogelijk, bijvoorbeeld door het verlopen van de geldigheidsduur van de van de tijdelijke verhuur vergunning of als gevolg van het niet tijdig opzeggen van de huur. Alleen in die gevallen, waarin het doen van een aanbieding noodzakelijk is, komt de bewoner in aanmerking voor vervangende huisvesting als semi-stadsvernieuwingsurgent.

Bewoners van uitgestelde projecten

Onder uitgestelde projecten worden verstaan: woonruimten, waarvan in het verleden de voorgenomen sloop of verbetering na de peildatum niet heeft plaatsgevonden.

Bewoners die na de peildatum een woonruimte in een uitgesteld project hebben betrokken, komen volgens de algemene regeling niet in aanmerking voor vervangende huisvesting. Als de woonruimte alsnog wordt aangepakt, wordt een nieuwe peildatum vastgesteld. Echter, als de oude peildatum langer dan 5 jaar geleden is gelden de gewone regels ten aanzien van vergunningplichtige woonruimte.

NO.10 BELEIDSREGEL HUISBEWARING

Relatie met Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

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

Samenvatting

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. 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 immigratie naar het land van herkomst vertrekt en de mogelijkheid wil hebben om binnen een jaar terug te keren indien de immigratie mislukt.

Uitvoering

Aanvragen huisbewaring

Huisbewaring wordt door middel van een formulier bij de rve 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 arbeids- of studieovereenkomst, waaruit de duur van de afwezigheid blijkt; óf

- een verklaring waaruit de medische noodzaak blijkt tot langdurige opname of waaruit de dententie 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.

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

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.

Eindigen huisbewaring

Huisbewaring eindigt op het moment dat de periode van huisbewaring is verlopen, dan wel eerder als gebleken is dat de inbewaringgever 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.

Overig

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 inbewaringgever en van de huisbewaarder gehandhaafd.

De eigenaar/verhuurder kan bij het toestaan van huisbewaring, van de hoofdbewoner een gedaateerde schriftelijke huuropzegging verlangen. Hierdoor is het voor de verhuurder mogelijk tot ont-ruiming 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.

NO.11 BELEIDSREGEL TIJDELIJKE VERHUUR

Relatie met Leegstandwet

Artikel 1 Algemene bepalingen

Artikel 15 Bepalingen m.b.t. vergunningverlening

Artikel 16 Bepalingen m.b.t. huur en verhuur

Relatie met Legesverordening

Legestarieven voor het in behandeling nemen van een aanvraag van een vergunning voor tijdelijke verhuur of een verlenging van een vergunning voor tijdelijke verhuur.

Samenvatting

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 beleidsregel wordt 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.

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 wooneigenheid vormt;
- f. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- g. met wanden omsloten ruimte vormt;

- h. **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.

Uitwerking

Omvang van de voorraad waarop de verordening betrekking heeft.

Een vergunning kan worden verleend voor een woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimten in een gebouw.

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.

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 éénmaal 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 wordt door Burgemeester en Wethouders geen beperkingen op de vergunning vermeldt omtrent de maximale prijs waarvoor de woning tijdelijk mag worden verhuurd als het gaat om de verkoop van een woning door de eigenaar-bewoner of een woning die nimmer bewoond is geweest.

Vergunningverlening vindt plaats voor de maximale periode van 5 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 verleng 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.

Legeshewing

Het in behandeling nemen van een aanvraag voor tijdelijke verhuur en voor verlenging van een vergunning voor tijdelijke verhuur is legesplichtig. Als de vergunning of de verlenging niet verstrekt wordt kan op verzoek van de aanvrager 25% van de leges terugbetaald worden.

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.

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.

Huurprijs

Indien Burgemeester en Wethouders een maximale huur vaststellen, wordt deze vermeld in de vergunning, maar mag jaarlijks op 1 juli aangepast worden aan de hand van de door het Rijk vastgestelde maximaal toegestane huurverhoging voor het betreffende jaar.

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.

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.

Bezwaar en beroep

Er zijn geen mogelijkheden voor bezwaar en beroep tegen een beschikking genomen op grond van de Leegstandwet.

Informatieverstrekking

Informatie over vergunningen wordt uitsluitend schriftelijk verstrekt aan belanghebbenden.

Dit zijn:

- de eigenaar, zijn vertegenwoordiger of rechtsopvolger;
- de tijdelijke huurder (voor zover beschreven op het adres) of zijn juridisch adviseur.

De informatie kan betrekking hebben op:

- de datum van aanvraag van de vergunning;
- de datum van verstrekken van de vergunning;
- de periode van geldigheid van de vergunning;

- de huurprijs, die op de vergunning is vermeld;
- het nummer van de vergunning.

Rechten en plichten van verhuurders en huurders

Gedurende de looptijd van de vergunning kan de verhuurder de huur opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. De huurder kan de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

De tijdelijke huur eindigt bij het aflopen van de geldigheidsduur van de vergunning. Indien de tijdelijke huurder de woning niet tijdig verlaten heeft, dient de verhuurder te zorgen voor de ontruiming van de woonruimte. Indien de verhuurder op dat moment geen spoedeisend belang kan aantonen voor het opzeggen van de tijdelijke verhuur overeenkomst (de plannen op grond waarvan de tijdelijke verhuur werd toegestaan worden niet uitgevoerd of zijn uitgesteld), gaat de tijdelijke verhuur privaatrechtelijk over in een verhuur voor onbepaalde tijd. Indien het woningen betreft waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist, is voor de gemeente vanaf dat moment publiekrechtelijk sprake van clandestiene bewoning, omdat de woning betrokken is zonder dat een huisvestingsvergunning is verstrekt.

NO. 12 BELEIDSREGEL WIJZIGEN VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming

Relatie met:

- Huisvestingswet 2014, Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
- Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, Hoofdstuk 3 Afdeling I : Onttrekking Woonruimte
- Verordening op de Bestuurscommissies
 - Art. 24 Bevoegdheden algemeen bestuur
 - Bijlage 2 Takenlijst 5.1: Uitvoering geven aan stedelijk woonbeleid in de lokale context
 - Bijlage 3 Bevoegdhedenregister Hoofdstuk 5 Wonen: delegatie vergunningverlening aan AB
- Beleid woonruimtevoorraad 2016

Inhoudsopgave

Begrippen en Leeswijzer

- 1 Toelichting
 - 1.1. Achtergrond beleidsregels
 - 1.2. Onderverdeling in prijssegmenten
 - 1.3. Beoordelingskader
 - 1.4. Leefbaarheid
 - 1.5. Belangenafweging
- 2 De beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad
 - 2.1 Onttrekken aan de woonbestemming door sloop
 - 2.2 Onttrekken aan de woonbestemming voor bedrijfsmatig gebruik
 - 2.3 Samenvoegen met andere woonruimte
 - 2.4 Omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte
 - 2.5 Woningvormen (het verbouwen tot twee of meer woonruimten)
- 3 Reële compensatie

Begrippen

Gebied: één van de 22 gebieden volgens de geografische gebiedsindeling voor gebiedsgericht werken binnen de gemeente Amsterdam, B&W 28 januari 2014.

Gebiedsgerichte aanpak: Een op een specifiek gebied gerichte samenhangende aanpak met sociale, economische en fysieke opgaven, ten behoeve van: de realisatie van maatschappelijke en economische ambities, een kwaliteitsimpuls of verbetering van de differentiatie.

Statushouder: Verblijfsgerechtigde vreemdeling die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende vergunning of over een voorwaardelijke vergunning tot verblijf.

Omgevingsvergunning: Een geïntegreerde vergunning ter vervanging van onder meer de bouwvergunning, milieuvergunning, gebruiksvergunning en aanlegvergunning.

Bouwbesluit: Een Algemene Maatregel van Bestuur waarin de minimale eisen en technische voorschriften voor het bouwen (zowel voor nieuwbouw en verbouw als voor de staat van bestaande bouwwerken) zijn vastgelegd.

Krap wonend: Een huishouden met minimaal drie kinderen jonger dan 18 jaar en wonend in een woning met een gebruiksoppervlakte van minder dan 60m². Bij een zwangerschap van minimaal drie maanden tellen ongeboren kinderen mee.

Reële compensatie: het toevoegen van een gelijkwaardige te achten woning aan de woningvoorraad voor de woonruimte die onttrokken wordt, voor wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs.

Leeswijzer

De uitvoering van het woonruimtevoorraadbeleid is ten aanzien van de vergunningverlening door burgemeester en wethouders in Amsterdam gedelegeerd aan het algemeen bestuur van de bestuurscommissies van de stadsdelen. Zij voeren dit beleid uit. Een algemeen bestuur kan er zelf voor kiezen om de uitvoering van het woonruimtevoorraadbeleid te mandateren aan bijvoorbeeld het dagelijks bestuur. Afhankelijk van deze keuze moet waar bestuurscommissie staat genoemd, het algemeen bestuur of het gemandateerde bestuursorgaan worden gelezen. In hoofdstuk 1 staat een samenvatting van het wettelijk kader en de beleidsmatige onderbouwing van de beleidsregels. De beleidsregels staan in deel 2 en zijn te herleiden tot het doel dat met de onttrekking is gediend en indien van toepassing het betreffende prijssegment op basis van de puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel (Wws).

Deze beleidsregels moeten altijd worden gelezen in samenhang met de notitie “Beleid woonruimtevoorraad 2016” waarin een uitgebreidere achtergrond en motivatie van het beleid wordt gegeven.

1 Toelichting

1.1. Achtergrond beleidsregels

Op 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet 2014 in werking getreden. De Huisvestingswet geeft gemeenten instrumenten om te sturen bij de verdeling van schaarse huurwoningen en op het behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad (hierna te noemen: voorraad). De gemeente stuurt door middel van vergunningstelsels, die in de verordening worden vastgelegd.

Op grond van de nieuwe Huisvestingswet is op 1 januari 2016 een nieuwe huisvestingsverordening voor de gemeente Amsterdam in werking getreden. Ten aanzien van de wijzigingen van de woonruimtevoorraad is een beleidsmatige onderbouwing opgenomen in het Beleid woonruimtevoorraad 2016. Deze beleidsregels geven een afwegingskader voor de vergunningverlening.

In het kader van opstelling van een nieuwe huisvestingsverordening zijn twee onderzoeken uitgevoerd naar de woonruimtevoorraad in de stadsregio Amsterdam. Conclusie van de gemeente op basis van deze onderzoeken is dat de gehele woonruimte in Amsterdam schaars is en dat geheel Amsterdam als een schaarstegebied kan worden aangemerkt. Er is sprake van de in de Huisvestingswet genoemde onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. Negatieve effecten die zich in een aantal gevallen ook manifesteren in een aantasting van de leefbaarheid die zich uitstrekt tot de gehele voorraad. Sturing door vergunningen blijft daarom noodzakelijk in de hele voorraad. Maar conform de bedoeling van de wet, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening een onderverdeling in prijssegmenten. De gemeente wil op deze manier de vergunningplicht genuanceerd toepassen. De belangenafweging omtrent de vergunningverlening vindt in principe plaats met in achtname van de gebiedsgerichte aanpak in de 22 door B&W vastgestelde gebieden.

1.2. Onderverdeling in prijssegmenten door middel van puntenstelsel

De wet geeft aan dat de gemeente prijsgrenzen moet benoemen, maar niet welke prijsgrenzen. Gemeenten moeten deze op grond van de geconstateerde schaarste zelf aangeven en onderbouwen. De gemeente Amsterdam heeft gekozen voor prijssegmenten die gerelateerd zijn aan het puntenstelsel volgens het Woningwaarderingstelsel (Wws). Het Wws is een objectief en toetsbaar instrument dat rekening houdt met de WOZ-waarde, grootte, kwaliteit en duurzaamheid van de woning. Elke woning heeft zo een puntenwaarde die gerelateerd wordt aan een maximaal redelijke huurprijs voor die woning. De gemeente wil op deze manier de vergunningplicht genuanceerd toepassen. In het Beleid Woonruimtevoorraad 2016 zijn de onderstaande segmenten nader toegelicht:

1. Prijssegment tot aan de huurliberalisatiegrens
2. Prijssegment vanaf de huurliberalisatiegrens tot en met 200 punten Wws
3. Prijssegment boven 200 punten Wws

1.3. Beoordelingskader

Op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in een verordening bepalen dat voor bepaalde wijzigingen van de aangewezen woningvoorraad een vergunning noodzakelijk is. De vergunning die hiervoor moet worden aangevraagd wordt onttrekkingsvergunning genoemd (artikel 1 onder y van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016). Dit omdat alle in artikel 21 van de wet genoemde vormen van wijziging van de woningvoorraad uiteindelijk altijd betekenen dat bestaande

(zelfstandige dan wel onzelfstandige) woonruimte in zijn oorspronkelijke vorm wordt onttrokken aan de woningvoorraad.

De vergunningplicht heeft als doel het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, het verminderen van schaarste van betaalbare woonruimte en het voorkomen van ongewenste effecten op de leefbaarheid. De vergunning voor woningonttrekking is daarbij een belangrijk sturingsinstrument. De concretisering hiervan valt te lezen in hoofdstuk 2.

De wet maakt bij het wijzigen van de woningvoorraad onderscheid naar vier categorieën:

- 1 *Onttrekken*: de woonruimte verliest haar woonfunctie door sloop of wijziging naar een andere niet-woonbestemming.
- 2 *Samenvoegen*: meerdere woonruimtes worden samengevoegd.
- 3 *Omzetten*: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte.
- 4 *Woningvorming*: woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten.

1.4. Leefbaarheid

De gemeente hanteert voor leefbaarheid net als bij het huidige beleid de volgende definitie:

Onder 'leefbaar' in het kader van behoud en samenstelling van de woonruimte wordt op het niveau van een buurt verstaan, een (woon)wijk waarin voldoende menging is van woon-, werk- en recreatieve functies en een wijk die de bewoners een veilig en vertrouwd aanvoelende woonomgeving biedt in een geordend woon- en leefmilieu. Om de sociale cohesie te waarborgen moet binnen de woonfunctie een duidelijk aandeel zijn van 'wonen' in de zin zoals die in de jurisprudentie voor de Huisvestingswet geldt. Wonen wordt hierin gedefinieerd als "wonen zoals dat in het normale spraakgebruik wordt omschreven, dat wil (onder meer) zeggen volgens een vast patroon door een huishouden voor langere tijd".

Aanvullend kan de leefbaarheid in het geding zijn als woningen op een zodanige manier gebruikt of bewoond worden, dat dit een onevenredig grote druk op de woonomgeving betekent. Tenslotte is de leefbaarheid in het geding als in een wijk sprake is van een grote mate van criminaliteit of anderszins ongewenste activiteiten, die direct gerelateerd zijn aan het gebruik van gebouwen in relatie tot de woonomgeving.

1.5. Belangenafweging

Een onttrekkingsvergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of het voorkomen van ongewenste effecten op de leefbaarheid groter is dan het individuele belang bij onttrekking, omzetting, woningvorming of samenvoeging.

Een vergunning mag alleen worden geweigerd als het belang van de woonruimtevoorraad en of leefbaarheid groter is dan het met het onttrekken gediende belang, en dit laatste belang niet door het stellen van voorwaarden of voorschriften kan worden gediend.

De bestuurscommissie maakt bij elke vergunningaanvraag van de in hoofdstuk 2 genoemde vormen van woningonttrekking een individuele afweging op basis van de beleidsregels en weegt daarbij de hierboven genoemde belangen. De belangenafweging kan in principe tot de volgende uitkomsten leiden:

1. De vergunning wordt zonder voorwaarden verleend indien de bestuurscommissie van oordeel is:
 - a. dat het belang van de aanvrager groter is dan het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad, en/of
 - b. dat de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming geen negatief effect heeft op de leefbaarheid.

2. De vergunning wordt verleend onder voorwaarden indien de bestuurscommissie van oordeel is:
 - a. dat het belang van de woonruimtevoorraad groter dan het belang van de aanvrager, maar dat dit belang voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften, en/of
 - b. dat de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid, maar dat dit negatief effect kan worden weggenomen door het stellen van voorwaarden en voorschriften.

3. De vergunning wordt geweigerd indien de bestuurscommissie van oordeel is:
 - a. dat het belang van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager en dat dit belang niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend, en/of
 - b. dat de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid, en dat dit negatief effect niet kan worden weggenomen door het stellen van voorwaarden en voorschriften.

2. Beleidsregels, vergunningverlening

In de volgende paragrafen wordt per onttrekkingscategorie en indien van toepassing het betreffende prijssegment aangegeven, wanneer de bestuurscommissie van een stadsdeel een onttrekkingsvergunning kan verlenen.

2.1. Onttrekken aan de woonbestemming door sloop

Sloop wordt in alle prijssegmenten toegestaan als die sloop plaatsvindt in het kader van een gebiedsgerichte aanpak die in schriftelijke afspraken met de bestuurscommissie zijn vastgelegd. De afweging om te slopen is dan binnen dat kader gemaakt. In alle overige situaties wordt bij een vergunningaanvraag het belang van sloop en het behoud van woonruimte altijd gewogen aan de hand van het afwegingskader sloop.

Een afgegeven onttrekkingsvergunning voor sloop betekent niet dat ook een vergunning voor sloop is gegeven op grond van andere regelgeving. In een aantal situaties is voor sloop een omgevingsvergunning nodig, bijvoorbeeld bij afwijking van het bestemmingsplan of bij monumenten. Andersom, als op grond van de Wabo kan worden volstaan met een sloopmelding of sloopvergunning, dan is met die melding de onttrekkingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening niet verleend.

Het afwegingskader bij beoordeling vergunning woningonttrekking door sloop

Een vergunning voor woningonttrekking door sloop kan gemotiveerd worden geweigerd, als een van onderstaande redenen voor behoud en samenstelling van de voorraad en leefbaarheid aan de orde is.

Behoud en samenstelling voorraad

- A. het complex kent geen bouwtechnische noodzaak tot sloop.
- B. de beleidsdoelstelling kan met renovatie van een complex worden gerealiseerd.

Leefbaarheid

- C. de sociale samenhang of bevolkingssamenstelling moet worden behouden
- D. de identiteit en het karakter van een gebied moet worden behouden

Een weigering voor woningonttrekking door sloop moet gemotiveerd worden en daarbij kunnen onder meer de volgende afwegingen een rol spelen:

Ad A. Bouwtechnische staat

De keuze voor sloop of renovatie is mede afhankelijk van de bouwtechnische staat en de transformatiemogelijkheden van het casco. Renovatie kan in verschillende gradaties uitgevoerd worden; van een minimale opknapbeurt tot een ingrijpende technische en functionele herindeling. Bij gestapelde bouw is maatwerk per woning lastiger te realiseren omdat meer beslissingen collectief genomen moeten worden en verticale verbindingen vaak vastliggen. Sloopnieuwbouw komt in beeld naarmate er meer problemen zijn met de fundering en het casco en daarmee de kosten van renovatie flink hoger worden.

Bij afweging voor een vergunning spelen de volgende overwegingen:

- De bouwtechnische noodzaak. Deze moet aangetoond worden door technische rapporten of andere technische gegevens.
- De visie van bewoners. Zij kunnen duidelijk hebben gemaakt dat zij sloop geen punt vinden.
- De kosten van herstel voor de eigenaar. Kan die investering redelijkerwijs van de eigenaar worden verlangd.

De aanvrager moet deze informatie aanleveren.

Ad B. Realisatie beleidsdoelstelling door renovatie

Het realiseren van een beleidsdoelstelling die voortvloeit uit een gebiedsgerichte aanpak, passend binnen het kader van behoud en samenstelling van de voorraad en leefbaarheid, is vaak een reden om woningen te slopen om zo ruimte vrij te maken voor nieuwbouw die beter voldoet aan beleidsdoelstellingen, maar dat kan ook mogelijk zijn door renovatie van een complex.

De bestuurscommissie kan een vergunning voor het onttrekken van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte door sloop verlenen indien de onttrekking voortvloeit uit vastgestelde beleidsvisies over een gebiedsgerichte aanpak zoals integrale buurtontwikkelingsplannen, convenanten, infrastructuurleerwerkzaamheden en prestatieafspraken.

Ad C. Behoud sociale samenhang

Indien gebieden (vaak op buurtniveau) een sterke sociale samenhang vertonen en er geen problemen van sociale aard zijn, kan het wenselijk zijn om het bestaande sociale netwerk te behouden en ligt renovatie (met terugkeer van de bewoners) meer voor de hand dan sloop. In buurten met problemen van sociale aard wordt vaker gekozen voor sloop, omdat het de doorstroming actief op

gang brengt en de bevolkingssamenstelling wijzigt. Belangrijk daarbij is te onderzoeken en te wegen of sloop en herhuisvesting van bewoners niet leidt tot leefbaarheidsproblemen in andere gebieden ("waterbedeffect"). Bij de vergunningverlening voor sloop moet worden gekeken in de vastgestelde beleidsdocumenten over het betreffende gebied, waarin is bepaald dat sociale structuur en of identiteit van een gebied behouden moet blijven of juist moet wijzigen.

Ad D. Identiteit en karakter

Bebouwing heeft vaak meer betekenis dan alleen een plek om te wonen. De gebouwde omgeving is een afspiegeling van de maatschappij en de geschiedenis, het geeft karakter aan een buurt en haar bewoners identiteit. Uitwerking hiervan kan onderdeel zijn van een gebiedsgerichte aanpak of gebiedsplan. Renovatie van bebouwing die een bijdrage levert aan de bestaande cultuurhistorische identiteit en herkenbaarheid van een buurt verdient daarom de voorkeur boven sloop. Voor bewoners is dit een belangrijk element in de waardering voor hun buurt. Het draagt zo bij aan de leefbaarheid van een buurt.

Woningen met een monumentenstatus en woningen in beschermde stadsgezichten zijn al beschermd door de Erfgoedwet en of de Wet Ruimtelijke Ordening. Bij de vergunningverlening moet ook worden gekeken naar de Welstandsnota (De Schoonheid van Amsterdam). De gemeente heeft voor bijna alle gebieden Ordekaarten opgesteld waarin de cultuurhistorische waarde van alle woningen in een gebied is bepaald (beoordeeld op verschillende aspecten waaronder architectonisch en stedenbouwkundig). In de Welstandsnota is aangegeven welke gevolgen een orde heeft voor de mogelijkheid om te renoveren en of te slopen en onder welke voorwaarden. Maar ook panden die in de Ordekaarten minder hoog scoren, kunnen belangrijk zijn voor de leefbaarheid in een gebied. Bij de vergunningverlening moet worden onderzocht of de architectonische orde al in het bestemmingsplan is opgenomen. Is dat niet het geval, dan kan deze reden geen rol spelen bij de vergunningverlening.

Het gaat hier dus alleen om woningen met een (volgens de publieke opinie) cultuurhistorische waarde maar zonder officiële monumenten status of vastgelegde orde in een bestemmingsplan.

2.2. Onttrekken aan de woonbestemming voor bedrijfsmatig gebruik (niet-woonfunctie)

Gelet op de schaarste van woonruimte in Amsterdam wordt in beginsel geen vergunning verstrekt voor het gedeeltelijk of geheel onttrekken van woonruimte aan de bestemming wonen. Het belang van behoud van de woningvoorraad weegt in beginsel altijd zwaarder dan het individuele belang bij onttrekking van woonruimte aan de bestemming wonen.

Een vergunning wordt in twee situaties verstrekt:

- Onttrekken ten behoeve van een gewenste maatschappelijke functie, of
- indien de onttrekking versterking biedt van de economische structuur van een buurt.

Of hiervan sprake is moet blijken uit een door de bestuurscommissie vastgestelde ruimtelijk plan of gebiedsvisie. Bij gewenst maatschappelijk functie gaat het om welzijns- zorg en sociaal culturele functies die een meerwaarde hebben voor de buurt en de leefbaarheid en die onderdeel uitmaken van of passen in plannen ter versterking van de maatschappelijke dienstverlening in de buurt. Bij versterking van de economische structuur gaat het om het bieden van ruimte voor kleinschalig

bedrijvigheid met het doel wonen en werken te mengen of de economische diversiteit in een wijk te vergroten.

NB Geen vergunning is nodig indien artikel 3.1.2 onder a van de verordening van toepassing is. Het gaat hier om het onttrekken van een deel van de woonruimte voor kantoor- of praktijkruimte of voor eigen bewoning door de eigenaar. Daarbij wordt als stelregel gebruikt dat de eigenaar-bewoner zelf minimaal 60% van het woonoppervlak bewoont én dat de eigenaar op het betreffende adres staat ingeschreven.

2.3. Samenvoegen

2.3.1. Samenvoegen van zelfstandige woonruimte

Door het samenvoegen van zelfstandige huurwoningen verdwijnen er één of meerdere woningen uit de woningvoorraad en dat vindt de gemeente in principe niet gewenst. De aanvraag voor een vergunning wordt in deze situatie in principe afgewezen omdat het algemeen belang van behoud en samenstelling van de woningvoorraad in beginsel groter is dan het belang van de aanvrager.

Maar in bepaalde situaties kan samenvoegen de samenstelling van de voorraad verbeteren omdat hiermee een betere huisvesting van een krap wonend gezin mogelijk wordt of kan door voorwaarden te stellen aan het inkomen geborgd worden dat de samenvoeging ten goede komt aan de lage inkomens en lage middeninkomens.

In dat geval kan het algemeen belang worden gediend door de volgende voorwaarden stellen:

1. De samengevoegde zelfstandige woning heeft 200 of minder punten én wordt gedurende een bepaalde termijn verhuurd aan een huishouden met een inkomen tot € 43.786(4) of
2. De samengevoegde zelfstandige woonruimte heeft een puntenwaarde tot en met 200, indien alle samen te voegen woningen een puntenwaarde tussen de liberalisatiegrens en 200 punten hadden of
3. Er is sprake van een situatie waarbij een huishouden dat te krap woont, na samenvoeging wel over voldoende woonruimte beschikt of
4. Er wordt passende reële compensatie wordt aangeboden.

De onder punt 1 genoemde bepaalde termijn is niet langer dan 15 jaar.

NB Net als bij onttrekken is er géén vergunning nodig indien een eigenaar-bewoner van een woning een boven- of naastgelegen woning, waarvan hij tevens eigenaar is, wenst samen te voegen voor bewoning door hemzelf of ten behoeve van kantoor- of praktijkruimte aan huis. De woonfunctie moet behouden blijven, waarbij minimaal 60% van de samengevoegde woningen als woning moet worden bewoond. De eigenaar dient er zelf zorg voor te dragen dat hij de nodige omgevingsvergunningen en een nummerbesluit verkrijgt. Er is namelijk pas sprake van samengevoegde woningen, indien de woningen bouwkundig zijn samengevoegd en een nieuw nummerbesluit is afgegeven.

⁴ Inkomensgrens voor middeninkomens zoals die in de Samenwerkingsafspraken van gemeente met corporaties en huurdersvereniging wordt gehanteerd. Wordt jaarlijks geïndexeerd.

2.3.2 Samenvoegen van onzelfstandige ruimte tot zelfstandige woonruimte

Samenvoegen van onzelfstandige woonruimten is in beginsel mogelijk, mits het aantal hierdoor verdwenen woonruimten beperkt blijft. Het samenvoegen van vier of minder onzelfstandige woonruimten wordt onvoorwaardelijk vergund, maar voor het samenvoegen van meer dan vier woonruimten geldt dat in beginsel geen vergunning wordt verstrekt

2.4. Omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte

Omzetten is alleen mogelijk in woningen boven de liberalisatiegrens die in de meeste gevallen ook groter zijn en daarmee meer geschikt voor omzetten. Onder de liberalisatiegrens geldt als uitzondering dat omzetting ook toegestaan is voor door B&W aangewezen bijzondere doelgroepen, zoals statushouders. In dat geval wordt een tijdelijke vergunning verleend.

Weigeringsgronden

Bij omzetten boven de liberalisatiegrens geldt als voorwaarde dat de nieuwe woonruimte een gebruiksoppervlakte moet hebben van minimaal 12m², tenzij sprake is van een onzelfstandige woonruimte die voorziet in een speciale zorgbehoefte. Hierbij kan gedacht worden aan woningen in een begeleid wonen complex, waarbij de persoonlijke leefruimte klein is, maar voornamelijk gewoond wordt in gemeenschappelijke ruimten.

Daarnaast kan de bestuurscommissie de vergunning weigeren als de omzetting een negatief effect heeft op de leefbaarheid. Hiervan kan sprake zijn als in een beperkte omgeving of in bepaald wooncomplex al veel onzelfstandige woningen zijn.

NB Van omzetting is geen sprake indien:

1. De woning wordt bewoond door een woongroep, mits wordt voldaan wordt aan de voorwaarden voor een dergelijke woongroep. Zie hierover de beleidsregels inzake woongroep in één zelfstandige woning.
2. Sprake is van inwoning. Hierbij moet worden gedacht aan situaties waarbij de hoofdbewoner een deel van de woning ter beschikking stelt aan een derde.

Geen vergunning is vereist bij het omzetten in onzelfstandige woonruimten voor de doelgroep studenten die worden verhuurd met een campuscontract en die de gemeente erkend heeft als studentenwoning.

2.5. Woningvormen

Woningvorming is het verbouwen van een woonruimte tot twee of meerdere woonruimten. Het kan daarbij gaan om het verbouwen van één zelfstandige woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimten, het verbouwen van onzelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten of een combinatie ervan. Voor het vormen van onzelfstandige woonruimten geldt dat de gebruiksoppervlakte nooit kleiner mag zijn dan 12m² en voor zelfstandige woonruimten geldt een minimale gebruiksoppervlakte van 18m².

In beginsel is het toevoegen van woonruimte in een schaarse markt positief. Een voorwaarde is er wel ten aanzien van de minimale gebruiksoppervlakte. Tevens moet er een afweging gemaakt worden ten aanzien van eventuele negatieve effecten voor de leefbaarheid. Deze beoordeling zal zich met name richten op de vraag of de buurt het aankan als op deze manier de samenstelling van de

voorraad wijzigt waardoor veel kleine woningen ontstaan ten koste van grotere woningen die ook gewenst kunnen zijn.

3 Reële compensatie

Aan een onttrekkingsvergunning kan als voorwaarde worden verbonden, dat de aanvrager een passende reële compensatie biedt door een gelijkwaardige woning aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit kan als hierover afspraken zijn gemaakt bij onttrekking door sloop of bij samenvoeging waarbij één of meerdere woningen tot 200 punten betrokken zijn.

Een aanbod tot reële compensatie wordt slechts geaccepteerd als de te creëren woonruimte naar het oordeel van de bestuurscommissie ten minste voor wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is te achten aan de woonruimte die onttrokken wordt. Omdat er zelden een volstrekt identieke woonruimte kan worden gecompenseerd, weegt en beoordeelt de bestuurscommissie deze aspecten in onderlinge samenhang. Daarbij gelden de volgende overwegingen:

1. Het **aantal woonruimten** vóór en na de samenvoeging moet gelijk blijven. Wordt van vier woningen één woning gemaakt, dan moeten dus drie woningen gecompenseerd worden. Er kunnen redenen zijn om in voorkomende gevallen van deze hoofdregel af te wijken, bijvoorbeeld omdat een kwalitatief slechte woning uit de voorraad verdwijnt waarvoor een betere woning voor in de plaats komt.
2. De te creëren woonruimte is geschikt voor een huishouden van **gelijke omvang of aard** als de onttrokken woonruimte. Het gaat hier zowel om het aantal kamers dat de woonruimte heeft als de omvang. Voor de vraag over hoeveel kamers een woonruimte beschikt wordt, behoudens tegenbewijs, uitgegaan van de laatste gegevens uit de administratie van het stadsdeel. Naar aard kan betrekking hebben op de geschiktheid voor een bepaald huishouden, zoals een rolstoelwoning. Er kunnen redenen zijn om in voorkomende gevallen van deze hoofdregel af te wijken, bijvoorbeeld als de te creëren woonruimte voorziet in een tekort aan een bepaald woningtype in het gebied of als het aantal kamers van de nieuw te creëren woonruimte minimaal gelijk is, maar de omvang niet veel afwijkt (< 30%).
3. De te creëren woonruimte is gelegen in **hetzelfde gebied**. De bestuurscommissie kan van oordeel zijn dat compensatie in een ander gebied binnen het stadsdeel ook voldoende is. In bijzondere gevallen kan in overleg met andere bestuurscommissies en/of centrale stad ook elders, mits binnen de gemeentegrenzen, compensatie worden aangeboden.
4. De nieuwe woonruimte heeft **eenzelfde huurwaarde** als de onttrokken woonruimte, gebaseerd op het aantal huurpunten. De bestuurscommissie kan in afwijking hiervan overwegen dat er behoefte is aan een woonruimte in een ander prijssegment.

Bij reële compensatie geldt verder:

1. Een aanbod tot reële compensatie dient binnen één jaar na de afgifte van de onttrekkingsvergunning te zijn gerealiseerd.
2. Het aanbod wordt gelijktijdig gedaan door de aanvrager die in principe ook de nieuwe woonruimte realiseert.
3. Voor de toe te voegen woonruimte is nog geen vergunning aangevraagd. Kern is dat er echt een nieuwe woonruimte wordt gecompenseerd en niet een al geplande of in aanbouwde zijnde woonruimte wordt aangewezen ter compensatie.

NO.13 BELEIDSREGEL SPLITSEN PARTICULIERE HUURWONINGEN 2016

MET BIJLAGE NADERE REGELS VOOR VERLENING OF WEIGERING VAN EEN SPLITSINGSVERGUNNING

1. Inleiding	803
2. Kaders van het Amsterdamse Splitsingsbeleid	814
2.1. Overwegingen	81
2.2. Doelstellingen	81
2.3. Juridisch kader	82
2.3.1. Huisvestingswet	82
2.3.2. Uitvoeringsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning	82
2.4. Beleidskader	825
2.5. Gedragscode splitsen Amsterdam	83
3. Gebouwen waarop het splitsingsbeleid van toepassing is	836
3.1. Gebouwen waarvoor een splitsingsvergunning is vereist	84
3.2. Gebouwen waarvoor geen splitsingsvergunning is vereist	847
3.3. Onverdeeld eigendom	79
4. Weigering op grond van de woonruimtevoorraad	79
4.1. Gebouwen met woonruimten met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens	870
4.2. Gebouwen met woonruimten met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens	880
4.2.1. Differentiatie binnen het werkingsgebied	880
4.2.2. Verdeelbesluiten	88
4.3. Omgang eigenaar-verhuurder met woonruimtevoorraad	89
5. Weigering op grond van de stadsvernieuwing	892
6. Weigering op grond van de toestand van het gebouw	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. 2
6.1. Basiskwaliteit-plus	902
6.2. Ingrijpende vernieuwbouw	914
6.3. Werkovereenkomst	925
6.4. Casco Woning	935
6.5. Opschorting	935
7. Modelaanvraagformulier en -procedure	957
8. Overige bepalingen	968
8.1. Hardheidsclausule	96
8.2. Overgangsbepalingen	96
Bijlagen At/m F	89.

1. INLEIDING

Een pand of een gebouw kan bestaan uit meerdere woonruimten en/of bedrijfsruimten. Als de eigenaar van het pand deze woonruimten en/of bedrijfsruimten afzonderlijk wil kunnen verkopen, moet het pand (kadastraal) gesplitst worden in appartementsrechten. Door splitsing krijgen alle afzonderlijke woonruimten of bedrijfsruimten in het pand een eigen kadastraal registratienummer.

In Amsterdam kan een pand of gebouw niet zomaar gesplitst worden. Het Amsterdamse splitsingsbeleid voor particuliere huurwoonruimten is in regelgeving vastgelegd in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. Al vanaf 2003 heeft de Gemeenteraad in regelgeving een kader vastgelegd waarbinnen in Amsterdam panden met particuliere huurwoonruimten gesplitst mogen worden en afzonderlijk in appartementen kunnen worden verkocht.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam stellen de uitwerking van het beleid vast. In oktober 2012 zijn voor het laatst door B&W de beleidsregels splitsen vastgelegd.

In deze beleidsregels worden de volgende begrippen gehanteerd:

Complex	Een aaneengesloten groep woonruimten die als eenheid is aangewezen.
Huurprijs	In het kader van het splitsingsbeleid geldt als huurprijs de maximale huurprijs volgens het Woningwaarderingsstelsel. Indien de feitelijk betaalde huurprijs lager ligt dan de maximale huurprijs, wordt uitgegaan van de maximale huurprijs.
Huurtoeslaggrens	De maximale huurprijs, waarop huurtoeslag kan worden aangevraagd. De huurtoeslaggrens staat vermeld in art. 13, eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag. De huurtoeslaggrens wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd.
Splitsing	Het kadastraal splitsen van een gebouw in appartementsrechten of het verlenen van rechten met betrekking tot een gebouw door een rechtspersoon, als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet.
Splitsingsvergunning	De vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet.

2. Kaders van het Amsterdamse Splitsingsbeleid

2.1. OVERWEGINGEN

De volgende overwegingen liggen ten grondslag voor het opstellen van het Amsterdamse splitsingsbeleid voor particuliere huurwoningruimten:

- De gemeente wil, evenwichtig verspreid over de stad, een voldoende voorraad van goedkope huurwoningruimten in Amsterdam behouden. Daartoe wordt het splitsingsbeleid gebiedsgericht ingezet en waar noodzakelijk gebonden aan maximale aantallen;
- Bij een besluit tot het al dan niet weigeren van een splitsingsvergunning vindt in het kader van woonruimtevoorraad stedelijke vernieuwingsplannen een afweging van het belang van de aanvrager plaats in relatie tot de volkshuisvestelijke belangen;
- Omdat splitsing van gebouwen in appartementsrechten vaak gepaard gaat met bouwtechnische aanpassingen - hetgeen de huurder overlast bezorgt c.q. inbreuk maakt op het woongenot en vaak ook de inleiding vormt tot vervreemding van de appartementsrechten - vindt de gemeente het van groot belang dat tijdens het proces van splitsen er een zorgvuldige communicatie tussen verhuurder/eigenaar en huurder plaatsvindt;
- De gemeente streeft naar een eenduidig en uniform beleidskader en een zo uniform mogelijke uitvoering van het beleid.

Voor het realiseren van deze doelen zijn er bindende afspraken gemaakt met de woningcorporaties in Amsterdam over het splitsen en ook het limitatief en onder voorwaarden en gebiedsgericht en verkopen van sociale huurwoningruimten in Amsterdam.

Gericht op het realiseren van deze doelstellingen past ook ruimte voor het splitsen van particuliere huurwoningruimten. De veelheid van eigenaren en deels anders-gerichte belangen maken het echter onmogelijk om voor de particuliere huursector als geheel bindende afspraken te maken. Daarom is in regelgeving een kader vastgelegd, waarbinnen in Amsterdam panden met particuliere huurwoningruimten gesplitst mogen worden en afzonderlijk in appartementen mogen worden verkocht.

2.2. DOELSTELLINGEN

Met het splitsingsbeleid worden een bouwtechnische kwaliteitsslag, meer differentiatie in de woonruimtevoorraad en tegelijkertijd het behoud van een voorraad particuliere huurwoningruimten met een huur beneden de huurtoeslaggrens beoogd:

Bouwtechnische kwaliteitsslag.

Om een splitsingsvergunning te kunnen krijgen moet het pand in ieder geval bouwkundig in goede staat zijn, dit wordt ook wel de "basiskwaliteit" genoemd. Het komt erop neer, dat het pand moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw. Daarnaast moet het gebouw voldoen aan enkele aanvullende kwaliteitseisen: de zogenoemde basiskwaliteit-plus.

Meer differentiatie in de woonruimtevoorraad en behoud voldoende goedkope huurvoorraad.

Een toename van koopwoonruimten maakt het aanbod op de woningmarkt gevarieerder en laat de woningmarkt daarmee beter aansluiten op de vraag. Het splitsingsbeleid wordt gebiedsgericht ingezet waarbij maximale aantallen zijn vastgesteld teneinde te waarborgen dat de voorraad goedkope huurwoonruimten voldoende groot blijft.

2.3. JURIDISCH KADER

Het splitsen van particuliere huurwoonruimten is in regelgeving vastgelegd in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, de Huisvestingswet en deze Beleidsregels Splitsen particuliere huurwoningen Amsterdam 2016. Als het pand op grond staat die in erfpacht is uitgegeven, moet ook de erfpacht worden gesplitst. Het splitsingsbeleid is niet van toepassing op het splitsen van erfpacht, daarvoor is privaatrechtelijke toestemming nodig.

2.3.1. HUISVESTINGSWET

Het splitsen van particuliere huurwoonruimten is landelijk vastgelegd in de Huisvestingswet. De wetgever hanteert daarin als uitgangspunt dat het splitsen van panden in Nederland in principe vrij is, maar als de gemeente regulerend wil optreden dan dient de gemeente weigeringsgronden op te nemen in een verordening op basis waarvan de gemeente een splitsingsvergunning kan weigeren (artikel 24 van de Huisvestingswet).

De weigeringsgronden zoals deze zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening zijn:

- Behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad;
- Het voorkomen van belemmering van stadsvernieuwing;
- Het voorkomen van splitsen van rechten op gebouwen waarvan de toestand uit oogpunt van de indeling of staat van onderhoud zich geheel of ten dele tegen splitsen in appartementsrechten verzet.

2.3.2. UITVOERINGSREGELS VOOR VERLENING OF WEIGERING VAN EEN SPLITSINGSVERGUNNING

Bij een besluit tot het al dan niet weigeren van een splitsingsvergunning vindt in het kader van woonruimtevoorraad-, stedelijke vernieuwingsplannen en beleid op particuliere woningverbetering een afweging van het belang van de aanvrager plaats in relatie tot de volkshuisvestelijke belangen. In het kader van deze belangenafweging en voor de toepassing van de bepalingen die betrekking hebben op het gebiedsgericht splitsen hebben Burgemeester en Wethouders Uitvoeringsregels vastgesteld (zie bijlage A).

De uitvoeringsregels scheppen geen nieuwe gronden tot weigering of verlening van een splitsingsvergunning. Deze gronden staan in de Huisvestingsverordening. Datzelfde geldt voor het stellen van voorwaarden en voorschriften in de vergunning, welke ook in de Huisvestingsverordening zijn opgenomen. Andere en/of aanvullende voorwaarden mogen niet aan het verlenen van een splitsingsvergunning worden gesteld.

2.4. BELEIDSKADER

Bij een besluit tot het al dan niet weigeren van een splitsingsvergunning vormen de volgende beleidskaders een uitgangspunt:

- Wonen in de Metropool, Woonvisie Amsterdam tot 2020. In deze in 2009 opgestelde woonvisie is onder meer een doorrekening gemaakt van de verwachte effecten van ontwikkelingen op de woningmarkt op de ontwikkeling van de woonruimtevoorraad en inkomensgroepen tot 2020.
- Het coalitieakkoord 2014-2018 waarin als een van de doelstellingen is opgenomen dat er naar wordt gestreefd dat iedere Amsterdammer een betaalbaar huis kan vinden en waar ieder zich thuis voelt.

2.5. GEDRAGSCODE SPLITSSEN AMSTERDAM

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

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

Het benodigde overleg en zorgvuldige omgang van verhuurder met de huurder(s) is essentieel en wordt meegewogen als onderdeel van de weigeringsgronden in verband met de woonruimtevoorraad (artikel 3.6.2, zesde lid Huisvestingsverordening). In deze beoordeling wordt daarmee onder meer meegewogen of al dan niet gewaarborgd is dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning.

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

3. Gebouwen waarop het splitsingsbeleid van toepassing is

Niet voor alle gebouwen is een splitsingsvergunning vereist. Hieronder staat toegelicht op welke gebouwen het splitsingsbeleid van toepassing is en waarvoor dus een splitsingsvergunning is vereist en op welke gebouwen het splitsingsbeleid *niet* van toepassing is.

3.1. GEBOUWEN WAARVOOR EEN SPLITSINGSVERGUNNING IS VEREIST

Het splitsingsbeleid is van toepassing op alle gebouwen waarop hoofdstuk 4, afdeling II van de Huisvestingsverordening betrekking heeft. Het gaat om:

- alle gebouwen tot stand gekomen vóór 1 januari 1940; en
- die zijn gelegen in het gebied zoals dat gearceerd is weergegeven op de plattegrond van de gemeente Amsterdam in bijlage A. Dit gebied is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nummer 19 (Gemeentebld 1977, afdeling 3, volgnummer 145).

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

3.2. GEBOUWEN WAARVOOR GEEN SPLITSINGSVERGUNNING IS VEREIST

Voor een aantal gebouwen geldt een uitzondering en deze zijn niet-vergunningplichtig. Het gaat daarbij om:

1. gebouwen die tot stand zijn gekomen ná 1940;
2. gebouwen die buiten het aangegeven gebied liggen zoals dat gearceerd is weergegeven op de plattegrond van de gemeente Amsterdam in bijlage A;
3. gebouwen, die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders door ingrijpende vernieuwbouw afdoende voldoen aan de eisen voor nieuwbouw;
4. gebouwen zonder woonbestemming en waar er evenmin sprake is van bestaand gebruik van niet voor bewoning bestemde gedeelten van het gebouw als woonruimte;
5. gebouwen, eigendom van een coöperatieve flatexploitatievereniging, waarvan de eigendom wordt gesplitst in een zelfde aantal appartementsrechten als het aantal lidmaatschapsrechten van de flatexploitatievereniging onder de voorwaarde dat de lidmaatschapsrechten daadwerkelijk zijn uitgegeven in overeenstemming met een eerder verleende splitsingsvergunning en één op één worden omgezet naar appartementsrechten;
6. Bij afsplitsing van bedrijfs- of winkelruimte waarnaast alle woonruimten in het gebouw in één appartementsrecht worden ondergebracht. Is er slechts één woning in het gebouw dan is wel een vergunning vereist;
7. In geval van een wijziging van ondergeschikt belang met behoud van hetzelfde aantal appartements- of lidmaatschapsrechten en hetzelfde aantal woonruimten;
8. Bij toename of afname van het aantal appartementsrechten na een eerdere splitsing waarvoor een splitsingsvergunning is afgegeven, tenzij er één of meer van de al bestaande woningen individueel overdraagbaar worden die dat voorheen niet waren. Dit geldt alléén voor panden met woningen die al eerder met een splitsingsvergunning zijn gesplitst.

Ad 4) Het gaat hierbij om ruimten zonder woonbestemming, bijvoorbeeld bedrijf- of kantoorruimten. Zolderruimten, bergruimten of andere additionele ruimten welke deel uitmaken van een woning vallen hier niet onder. Dergelijke ruimten vallen onder het begrip woonruimte in de zin van de

Huisvestingswet, zodat voor het splitsen van een bergruimte of zolderetage een vergunning verplicht is.

Ad 5) Bij de coöperatieve flatexploitatievereniging is de coöperatie eigenaar van het gehele gebouw. De coöperatie geeft lidmaatschapsrechten uit aan de leden (de “appartementseigenaren”) om de woning te bewonen en gebruik te maken van de gemeenschappelijke delen/zaken. Het eigendom van de woning blijft echter in handen van de coöperatie. De leden (te vergelijken met de appartementseigenaren) kopen alleen een lidmaatschap. Dit recht is individueel overdraagbaar. Het splitsingsbeleid is tevens van toepassing op het uitgeven van lidmaatschapsrechten. Dit betekent dat voor het splitsen van een pand in appartementen door het oprichten van een coöperatieve flatexploitatievereniging een splitsingsvergunning kan worden vereist onder dezelfde voorwaarden als voor het splitsen van woningen in appartementsrechten. Wanneer eenmaal een splitsingsvergunning is afgegeven in verband met het oprichten van een coöperatieve flatexploitatievereniging, is voor het omzetten van de lidmaatschapsrechten in appartementsrechten géén splitsingsvergunning vereist. De voorwaarde is wel dat alle lidmaatschapsrechten worden omgezet in appartementsrechten. Er mogen dus nooit meer of minder appartementsrechten ontstaan dan, dat er lidmaatschapsrechten waren.

Ad 7) Wijziging van ondergeschikt belang

Geen splitsingsvergunning is vereist bij een wijziging van ondergeschikt belang. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als het gaat om het uitwisselen tussen woonappartementen van de bijbehorende zolderruimten, bergruimten of andere additionele ruimten of het verlies van een dergelijke ruimte. Echter deze ruimten blijven wel behoren tot een van de woningen in het pand. Het aantal woonruimten neemt hierdoor niet toe. Het individueel splitsen van zolderruimten, bergruimten of andere additionele ruimten valt niet onder wijziging van ondergeschikt belang.

Ad 8) In beginsel geldt de hoofdregel dat bij toe- of afname van het aantal appartementsrechten waarbij een of meer individueel overdraagbare woning(en) ontstaan die er vóór de wijziging niet waren, een splitsingsvergunning noodzakelijk is.

Voorwaarde is wel dat het pand eerder is gesplitst waarvoor een splitsingsvergunning is afgegeven. De achterliggende gedachte hierbij is dat in het verleden het pand al gesplitst is en aan de kwaliteitseisen voldoet. Twee voorbeelden:

1. Een pand met vier woningen is gesplitst in twee appartementsrechten, waarbij drie woningen in één appartementsrecht en één woning in het tweede appartementsrecht zijn ondergebracht. Als de wijziging inhoudt dat één van de drie woningen wordt afgesplitst, wordt een al bestaande woning individueel overdraagbaar, die er voorheen niet was. In deze situatie is er een splitsingsvergunning nodig.
2. Een pand met drie woningen is gesplitst in twee rechten met in één recht twee woningen en in het andere recht één woning. Als de woning met één appartementsrecht wordt samengevoegd met een van de beide andere woningen uit het tweede recht wordt automatisch de resterende woning uit het tweede recht individueel overdraagbaar. Voor de samenvoeging was die woning niet individueel overdraagbaar. Daardoor is er een vergunningplicht.

Geen vergunning is vereist als er geen van de al bestaande woningen individueel overdraagbaar worden, die dat voor de splitsing niet waren. Hierbij drie voorbeelden:

1. Een pand met vier woningen is al gesplitst in vier appartementsrechten. Alle woningen zijn individueel overdraagbaar. Als de zolderruimten of bergruimten op een (zolder)verdieping worden samengevoegd tot een nieuwe woning is er een bouwvergunning vereist, maar geen splitsingsvergunning.
2. De situatie van ondersplitsing. Geen vergunning is vereist als in dezelfde situatie als hiervoor één van de vier woningen wordt opgedeeld of ondergesplitst in twee zelfstandige woningen.
3. Het geval dat een gebouw met vier woningen gesplitst is in vier appartementsrechten. Alle woningen zijn dus al individueel overdraagbaar. Als door samenvoeging van twee woningen het aantal appartementsrechten vermindert is geen splitsingsvergunning vereist. Wel is, afhankelijk van het woonruimtevoorraadbeleid, een onttrekkingsvergunning nodig en veelal een omgevingsvergunning.

3.3. ONVERDEELD EIGENDOM

De Huisvestingsverordening kent diverse onderdelen met daarin onder meer bepalingen over woonruimteverdeling, onttrekking/samenvoeging en splitsen. Met betrekking tot deze onderdelen van de verordening moet het onderscheid tussen huur- en koopwoningen eenduidig worden toegepast.

Een huurwoning is een woning die wordt verhuurd en een koopwoning is een woning die wordt bewoond door een eigenaar/bewoner. Daarbij is bepalend het moment van aanvraag van de vergunning. Wanneer een voormalige huurwoning in de toekomst zal worden bewoond door een eigenaar/bewoner, is het nog steeds een huurwoning en is bij de behandeling van een aanvraag van een splitsingsvergunning de huurprijs mede bepalend (zie art. 3.6.1, eerste lid onder c van de Huisvestingsverordening).

Voor bewoning van een woning door een eigenaar/bewoner is geen huisvestingsvergunning vereist. Voor bewoning van een huurwoning met een huurprijs beneden de huurprijsgrens door een huurder is wel een huisvestingsvergunning vereist.

Bovenstaande is relevant indien de aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt gedaan voor een ongesplitst pand waar de eigenaren in onverdeeld eigendom het pand bezitten en iedere eigenaar het recht heeft op het bewonen van één van de woningen van dat pand.

In deze situatie is het wenselijk dat er vanuit kan worden gegaan dat de eigenaren ook de daadwerkelijke bewoners zijn van de woningen. De aanvraag voor de splitsingsvergunning zal hier dan ook aan dienen te worden getoetst.

De gronden om een splitsingsvergunning te weigeren zijn limitatief en worden genoemd in art. 3.6.1 van de Huisvestingsverordening. In het eerste lid onder d en e van dit artikel staat vermeld dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien niet gewaarborgd is dat de woonruimte bestemd blijft voor verhuur ter bewoning, en het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van behoud van de woningvoorraad, *voor zover die voor de verhuur is bestemd*. In principe kan dus een splitsingsvergunning op deze gronden worden geweigerd.

Om zekerheid te verkrijgen over het feit dat daadwerkelijk sprake is van een eigenaar/bewoner is het gewenst dat wordt aangetoond en aannemelijk wordt gemaakt dat de aanvrager van de splitsingsvergunning daadwerkelijk voor een bepaalde tijd op de woning heeft gewoond. Dit om fake constructies te voorkomen.

Wanneer een splitsingsvergunning wordt aangevraagd door een aanvrager (of meerdere aanvragers, die allen eigenaar en tevens bewoner zijn van woningen die deel uit maken van hetzelfde pand) die op het moment van de aanvraag eigenaar en tevens bewoner is van de betreffende woning, wordt deze vergunning alleen verleend, als de aanvrager kan aantonen dat hij tenminste gedurende twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag de betreffende woning daadwerkelijk als eigenaar-bewoner heeft bewoond.

Hierbij is aansluiting gezocht bij het in de Leegstandwet (art. 15 eerste lid onder b onder 2 Leegstandswet) bepaalde omtrent aanvragen van een vergunning voor tijdelijke verhuur van een woning door de eigenaar in afwachting van sloop of ingrijpende renovatie van die woning.

Bij de beantwoording van de vraag of aan de eis van bewoning is voldaan, is de inschrijving van de aanvrager in de Basisadministratie personen op het betreffende adres leidend.

4. Weigering op grond van Woonruimtevoorraad

Eén van de belangrijke doelstellingen van het gemeentebestuur van Amsterdam is een ongedeelde stad. Een ongedeelde stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Een ongedeelde stad is gebaat bij gedifferentieerde, leefbare en veilige wijken en buurten, waar mensen niet worden uitgesloten en worden ontmoedigd om hun kansen te benutten, maar worden uitgenodigd om aan het maatschappelijk verkeer deel te nemen.

Het gemeentebestuur hecht daarom veel waarde aan de voorraad goedkope huurwoningen, juist in die gebieden waar nu door de hoge marktdruk deze goedkope huurvoorraad onder druk staat. Daarom is het splitsen van goedkope particuliere huurwoningen (gebouwen met één of meer woonruimten met een huurprijs lager of gelijk aan de huurtoeslaggrens) beperkt, zowel in gebieden als in aantallen.

Deze beperkingen gelden niet voor gebouwen met uitsluitend woonruimten met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. Wel moeten deze gebouwen voor het splitsen voldoen aan de eisen die aan een splitsingsvergunning worden gesteld.

Tenslotte vat de gemeente onder deze weigeringsgrond "de samenstelling van de woonruimtevoorraad" ook de wijze waarop door eigenaren-verhuurders met de woonruimtevoorraad wordt omgegaan zoals omschreven in de Gedragscode splitsen Amsterdam.

4.1. GEBOUWEN MET WOONRUIMTEN MET EEN HUURPRIJS BOVEN DE HUURTOESLAGGRENSEN

Indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, *geen* woonruimten bevinden met een huurprijs beneden de in art. 13, eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag vermelde huurtoeslaggrens zal in principe de vergunning worden verleend als de weigeringsgronden in verband met de stadsvernieuwing en de toestand van het gebouw (kwaliteitseisen) zich niet tegen de vergunningverlening verzetten.

In een gebouw waarin zich zowel woningen beneden als boven de huurtoeslaggrens bevinden is uiteraard een splitsingsvergunning noodzakelijk. De splitsingsvergunning kan worden verleend voor

de vrije sector woning(en) in één gebouw. Alle woningen beneden de huurtoeslaggrens dienen in één ander appartementsrecht te worden ondergebracht. Dit appartementsrecht omvat alle resterende woningen beneden de huurtoeslaggrens en omvat minimaal twee niet-geliberaliseerde woningen.

4.2. GEBOUWEN MET WOONRUIMTEN MET EEN HUURPRIJS BENEDEN DE HUURTOESLAGGREN

Indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, *wel* woonruimten bevinden met een huurprijs beneden de in art. 13, eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag vermelde huurtoeslaggrens, zal in principe de vergunning worden verleend als:

- a. de weigeringsgronden in verband met de stadsvernieuwing en de toestand van het gebouw (kwaliteitseisen) zich niet tegen de vergunningverlening verzetten; en
- b. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente, rekening houdend met nog beschikbare splitsingsquota. Burgemeester en Wethouders hebben de bevoegdheid om deze beperkingen vast te stellen op basis van artikel 3.6.4 van de Huisvestingsverordening. Vraag deze zin weglaten?

4.2.1. DIFFERENTIATIE BINNEN HET WERKINGSGBIED

Burgemeester en Wethouders maken gebruik van de bevoegdheid op grond van artikel 22 in de Huisvestingswet en artikel 6.3.1 van de Huisvestingsverordening om het splitsingsbeleid gebiedsgericht en beperkt in aantallen in te zetten.

Aanwijzen van gebieden

B&W kunnen bepaalde gebieden uitsluiten van splitsing of in andere gebieden juist splitsing stimuleren. Deze keuzes worden onderbouwd op beleidsmatige gronden, zodat een dergelijke keuze juridisch stand houdt. Met de stadsdelen kunnen afspraken worden gemaakt over door hen te maken gebiedsgerichte keuzes en de daarbij te hanteren criteria. In de verdeelbesluiten van de stadsdelen zullen deze gebiedsgerichte keuzes onderbouwd worden.

4.2.2. VERDEELBESLUITEN

1. B&W kunnen het vermelde maximum aantal te splitsen woonruimten in een verdeelbesluit verdelen over drie categorieën. Voor een verdeelbesluit gelden de volgende bepalingen: Burgemeester en Wethouders kunnen bij een verdeelbesluit per bestuurscommissie bepalen dat zij bepaalde gebieden aanwijzen waar quotum ingezet kan worden, mits dit beleidsmatig onderbouwd wordt. Daarnaast kan voor het splitsingscontingent dan wel voor een deel van het splitsingscontingent, 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 woonruimte 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. Een verdeelbesluit heeft betrekking op een periode van ten minste één jaar.
 3. Een verdeelbesluit kan ten hoogste één maal per jaar worden herzien door het nemen van een nieuw verdeelbesluit.

4.3. OMGANG EIGENAAR-VERHUURDER MET WOONRUIMTEVOORRAAD

In verband met de woonruimtevoorraad en de waarborgen dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning (artikel 3.6.1 eerste lid onder d. Huisvestingsverordening) neemt Burgemeester en Wethouders mee in haar beoordeling of:

- de aanvrager, die deelnemer is aan de Gedragscode splitsen Amsterdam, zich in overeenstemming met deze gedragscode ten opzichte van huurder(s) gedraagt;
- het verschoonbaar is dat verhuurder zich niet conform de Gedragscode ten opzichte van de huurder(s) gedraagt; en
- de aanvrager daarmee voldoende zekerheid biedt dat huurder(s) na splitsing van het gebouw de door hen gehuurde woning(en) ten tijde van de aanvraag van de splitsingsvergunning ook kunnen blijven bewonen.
- in deze beoordeling het gehele traject van de splitsingsvergunning door de verhuurder wordt meegenomen. Belangrijke elementen hierin zijn de Werkovereenkomst, gesloten tussen verhuurder en huurder, of een klacht is ingediend bij de geschillencommissie gedragscode splitsen en wat de uitspraak is van de geschillencommissie en andere relevante aspecten zoals bejegening van de huurders en uitvoering van de werkzaamheden ter verbetering van het gebouw. Deze elementen worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag en de daarvoor vereiste belangenafweging tot al dan niet verlening van de splitsingsvergunning.

5. Weigering op grond van de stadsvernieuwing

Weigerings- en aanhoudingsgronden splitsingsvergunning in verband met de stadsvernieuwing of stedelijke vernieuwingsplannen.

1. De splitsingsvergunning kan worden geweigerd, indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is gelegen, een bestemmingsplan als bedoeld in art. 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is, dan wel een ontwerp voor een zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;

- b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend dan wel, indien de aanvraag krachtens artikel 51 Huisvestingsverordening is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd;
- c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden;

het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de modernisering of vervanging.

6. Weigering op grond van de toestand van het gebouw

In artikel 3.6.1 derde lid Huisvestingsverordening is bepaald dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien “de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit het oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele ten splitsing verzet”. Bij weigering moet het duidelijk zijn dat de betreffende tekortkomingen niet kunnen worden opgeheven.

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

6.1. BASISKWALITEIT-PLUS

In de Nadere regels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2016 is bepaald aan welke bouwkundige eisen moet zijn voldaan om de bouwkundige staat en indeling geen weigeringsgrond te laten zijn (zie bijlage A).

Het gaat om de volgende bepalingen:

- a) De toestand van een gebouw verzet zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing, als bedoeld in artikel 3.6.1 derde lid van de Huisvestingsverordening. Het komt er op neer dat het gebouw dient te beschikken over de kwaliteit die het zou hebben na de uitvoering van een volledige aanschrijving, de zogenaamde *basiskwaliteit*. In het kader van het splitsingsbeleid worden daarnaast enkele aanvullende kwaliteitseisen gesteld, die leiden tot de zogenaamde *basiskwaliteit-plus*. Om te kunnen voldoen aan de “*plus*” is in deze nadereregels vastgelegd dat de kwaliteit van het casco zodanig dient te zijn dat de eerste tien jaar geen groot onderhoud noodzakelijk is. Tevens moeten de elektrische installatie en de gasinstallatie zijn goedgekeurd door een erkend gecertificeerd bedrijf of instantie (aantoonbaar veilig zijn). In het kader van het splitsingsbeleid geldt als kwaliteitseis de *basiskwaliteit-plus*, zoals omschreven in de checklist die als bijlage D onderdeel uitmaakt van deze nadere regels. Tenslotte moet aannemelijk zijn dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft

(casco en fundering van kwaliteitsklasse II). De eisen waaraan de fundering moet voldoen zijn nader omschreven in bijlage E.

- b) Burgemeester en Wethouders kunnen voor gebouwen, waarvoor een aanvraag wordt ingediend in de categorie complexgewijze aanpak aanvullende kwaliteitseisen stellen. Deze aanvullende kwaliteitseisen moeten bestuurlijk zijn vastgesteld en kenbaar zijn gemaakt.
- c) In de Huisvestingsverordening is in artikel 3.5.3 eerste lid onder d. vastgelegd dat een bouwkundig opnamerapport moet worden overlegd, waaruit blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast. Dit rapport mag bij aanvraag van de splitsingsvergunning niet meer dan 6 maanden oud zijn en bij de verlening van de splitsingsvergunning niet meer dan twee jaar.

De achterliggende overweging is het beleidsuitgangspunt om alleen kwalitatief goede woonruimten aan de koopvoorraad toe te voegen.

Om te kunnen voldoen aan de *basiskwaliteit*, is het vooral van belang dat het achterstallig onderhoud wordt weggewerkt, dat bouwkundige gebreken worden opgeheven en dat kwetsbare schadelijke materialen (bijvoorbeeld beschot van asbesthoudende materialen) worden verwijderd. Ook mag de kwaliteit niet onder het zogenaamde rechtens verkregen niveau – dat wil zeggen de bouweisen op basis waarvan de laatste bouwvergunning is verleend – terechtkomen.

In de praktijk blijkt dat er, ondanks ogenschijnlijk duidelijke regelgeving zoals vastgelegd is in het Bouwbesluit 2012, toch regelmatig discussie ontstaat over wanneer een gebouw aan de *basiskwaliteit-plus* voldoet. Om hieraan zoveel mogelijk tegemoet te komen is er een 'checklist kwaliteitseisen splitsen' ontwikkeld.

De checklist is gebaseerd op artikel 3 van de nadere regels. Deze is te vinden in bijlage D. Als de bouwkundige staat van het gebouw waarvoor de splitsingsaanvraag is ingediend aan de eisen van deze checklist voldoet, kan de toestand van het gebouw geen weigeringsgrond meer zijn.

Daarnaast is er als handreiking voor zowel de aanvrager van de splitsingsvergunning als voor de bouwinspecteurs van de stadsdelen een handleiding 'Kwaliteitseisen bij splitsing' ontwikkeld.

Een dringende aanbeveling is om vooraf de werkzaamheden die aan een gebouw moeten worden uitgevoerd in overleg tussen aanvrager/eigenaar en bouwinspecteur na het in behandeling nemen van de aanvraag schriftelijk vast te leggen. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden weten beide partijen dan duidelijk welke eisen worden gesteld en wordt discussie achteraf, met alle problemen van dien, voorkomen.

Daarnaast is het ook van belang dat bouwinspecteurs tussentijds inspecteren dan wel bezoeken brengen aan het te splitsen pand. Dit omdat vaak blijkt dat bij een eindinspectie niet altijd achterhaald kan worden of er aan de kwaliteitseisen wordt voldaan.

6.2. INGRIJPENDE Vernieuwbouw

In termen van het Bouwbesluit betekent ingrijpende vernieuwbouw het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een woongebouw waarop de ontheffingsbevoegdheid van toepassing is, zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Er is sprake van ingrijpende vernieuwbouw, als het woongebouw in overeenstemming is met de voorschriften in de nieuwbouwparagrafen van het Bouwbesluit 2012, 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 2012 moet een referentieperiode van ten minste 40 jaar zijn aangehouden;
2. gemotiveerd vrijstelling mag zijn verleend van de voorschriften als gebouwen 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 2012, 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 2012 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 2012, het gebouw niet aan nieuwbouweisen kan gaan voldoen.

Burgemeester en wethouders moeten schriftelijk verklaren dat er sprake is van ingrijpende vernieuwbouw. Basis daarvoor zal de bouwvergunning zijn.

6.3. WERKOVEREENKOMST

Een zorgvuldige omgang van de verhuurder met de huurder is van belang bij de uitvoering van de werkzaamheden om aan de kwaliteitseisen, die aan de toestand van een gebouw voor verlening van splitsingsvergunningen worden gesteld, te voldoen. Hiertoe is in de Gedragscode splitsen Amsterdam ook een Werkovereenkomst opgenomen.

Dit is een overeenkomst van de verhuurder met de huurder betreffende werk door of namens verhuurder aan de woning van de huurder, of mede verband houdende met de woning van de huurder. Medewerking van de huurder is veelal noodzakelijk om de verbeteringen in de woningen en het gebouw aan te brengen. Hierbij is het uiteraard van belang om na te gaan of het niet sluiten van de werkovereenkomst verschoonbaar is en niet verwijtbaar is aan de verhuurder.

De Werkovereenkomst wordt meegewogen in de beoordeling door Burgemeester en Wethouders of de verhuurder de werkzaamheden daadwerkelijk kan uitvoeren en of voldoende is verzekerd dat de gebreken zullen worden opgeheven binnen de gestelde aanhoudingstermijn.

6.4. CASCO WONING

Eigenaren kunnen er voor kiezen om woningen als 'cascokoopwoningen' op de markt te brengen. Een cascokoopwoning is een koopwoning waarin aansluitingen voor het plaatsen van een keuken (keuken niet inbegrepen), aansluitingen voor het plaatsen van een toiletruimte en aansluitingen voor een badkamerruimte aanwezig zijn.

Daarnaast voldoet de woning aan de verdere kwaliteitseisen zoals gesteld in bijlage A artikel 3 van deze Beleidsregels. De koper neemt zelf de inbouw voor zijn/haar rekening.

Een mogelijk knelpunt doet zich voor bij het bepalen van de punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) van een cascowoning. Dit is van belang om te bepalen of een woning binnen het quotum valt of niet. Om hier duidelijkheid in te scheppen is het van belang dat de punten worden opgenomen voordat de woning casco wordt gemaakt. De punten worden geteld als toen deze nog verhuurd werd. Een aanvrager dient hier rekening mee te houden. Als een aanvraag wordt gedaan, moet vermeld worden dat het voornemen bestaat om de woning casco op te leveren. Zo kan er voor gezorgd worden dat een puntentelling opgenomen wordt, zodat er snel aan de werkzaamheden begonnen kan worden.

6.5. OPSCHORTING

De wetgever heeft in de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid om de aanvraag onder omstandigheden aan te houden geschrapt. Dit betekent dat een aanvraag alleen kan worden toegekend indien binnen de beslistermijn aan alle vereisten wordt voldaan. Als een gebouw niet aan de kwaliteitseisen voldoet bij een aanvraag dan moet de aanvraag worden afgewezen. In de praktijk kan dit tot ongewenste situaties leiden. Doorgaans blijkt bij de eerste inspectie door de bouwkundig inspecteur dat het gebouw op bepaalde punten niet volledig aan alle kwaliteitsvereisten voldoet of dat er ten aanzien van bepaalde punten onduidelijkheid bestaat die nader onderzoek behoeven, bijvoorbeeld ten aanzien van de staat van de fundering. Voorts heeft de aanvrager om voor hem moverende redenen in voorkomende gevallen een aanvraag ingediend wetende dat nog bouwkundige werkzaamheden verricht moeten worden. In de meeste gevallen zullen de werkzaamheden niet zijn afgerond binnen de beslistermijn. Dit zou betekenen dat vergunningen steeds moeten worden afgewezen indien bij de eerste inspectie blijkt dat niet aan alle bouwkundige vereisten

wordt voldaan, waarna leges verschuldigd zijn én een nieuwe aanvraag moet worden ingediend, waarbij wederom het risico wordt gelopen dat niet volledig aan alle bouwkundige vereisten is voldaan. Dit is een ongewenste situatie.

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

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

De termijn

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

De opschortingstermijn wordt gesteld op zoveel weken als benodigd is voor de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden. Hierbij wordt rekening gehouden met de benodigde vergunningen (bijvoorbeeld bouw- en monumentenvergunning), de benodigde werkzaamheden en de tijd voor het overleg met de huurders zoals is voorgeschreven in de gedragscode splitsen voor particulieren. De beoordeling over de te stellen termijn is aan Burgemeester en Wethouders en zal in elk individueel geval worden bepaald en zal mede afhangen van de specifieke omstandigheden van een vergunningaanvraag. De opschorting wordt vastgesteld op het moment van ontvangst van de schriftelijke instemming van de aanvrager met opschorting.

Verlenging opschortingstermijn

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

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

7. Modelaanvraagformulier en -procedure

Gebaseerd op artikel 3.5.1 van de Huisvestingsverordening stellen Burgemeester en Wethouders het formulier vast waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning moet worden ingediend en welke bijbehorende bescheiden moeten worden ingediend. Om te komen tot een zo uniform mogelijke werkwijze voor het hele werkingsgebied van het splitsingsbeleid is in Bijlage C een modelaanvraagformulier en bijbehorende aanvraagprocedure opgenomen.

Aanvraag splitsingsvergunning.

1. De aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt op een daartoe door Burgemeester en Wethouders vastgesteld formulier ingediend.
2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen, indien zij betrekking heeft op samenhangende aangrenzende gebouwen.

In de aanvraag splitsingsvergunning op te nemen gegevens.

De aanvraag bevat de volgende gegevens:

- a. de naam en het (correspondentie) adres van de aanvrager;
- b. de straat, het huisnummer, de kadastrale ligging en het jaar van het tot stand komen van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de aard en het huidige gebruik van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. de namen en de adressen van de bewoners van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. en de maximale huurprijs van de woonruimten van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Bij de aanvraag splitsingsvergunning in te dienen bescheiden.

Bij het indienen van de aanvraag om splitsingsvergunning worden ten minste de volgende bescheiden overgelegd:

- a. één of meer tekeningen waaruit blijkt:
 - de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
 - de lengte- en dwarsdoorsneden;
 - alle gevelaanzichten;
 - details die verband houden met de geluidswering en de brandveiligheid.
- b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens Burgemeester en Wethouders aangegeven kaartmateriaal, waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
- c. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in art. 109 van Boek 5 (titel 9) van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en de met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1 : 100;

- d. een bouwkundig opnamerapport en een uitvoeringsplan voor die onderdelen van het gebouw die zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzetten;
- e. een verklaring van deelname aan de Gedragscode splitsen Amsterdam. De verklaring van deelname aan de gedragscode wordt beschouwd als een gegeven zonder welke de aanvraag niet beoordeeld kan worden. Zonder dat is er onvoldoende garantie dat verhuurder zich ten opzichte van zijn huurders zorgvuldig gedraagt en daarmee dan ook de zekerheid wordt gegeven dat de splitsing en daarbij benodigde kwaliteitsverbetering aan het gebouw gerealiseerd kan worden.

Aanvullen aanvraag

Indien de vergunningaanvraag niet compleet is, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag alsnog aan te vullen binnen een door Burgemeester en Wethouders gestelde termijn o.g.v. artikel 4:5 lid 1 c Algemene wet bestuursrecht. Indien vervolgens de verklaring wederom niet wordt aangeleverd besluit Burgemeester en Wethouders de aanvraag niet in behandeling te nemen.

Termijn van beslissing.

Burgemeester en Wethouders beslissen op een aanvraag om vergunning binnen 8 weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen. Zij kunnen hun beslissing eenmaal met ten hoogste 6 weken verlengen.

8. Overige bepalingen

8.1. HARDHEIDSCLAUSULE

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, in gevallen waarin de toepassing van deze uitvoeringsregels naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening (artikel 4.2.1 van de Huisvestingsverordening).

8.2. OVERGANGSBEPALINGEN

Aanvragen ingediend vóór de dag van de inwerkingtreding van de onderhavige beleidsregels worden behandeld volgens de Beleidsregels splitsen particuliere huurwoningen 2012, tenzij de onderhavige beleidsregels voor betrokkene gunstiger zijn.

Bijlage A

Nadere regels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2016

Artikel 1

Door ingrijpende vernieuwbouw voldoen aan nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012

Gebouwen voldoen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders door ingrijpende vernieuwbouw afdoende 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 2012, 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 dan niveau bestaande bouw, voldoende is.

In afwijking van paragraaf 2.1.1 Bouwbesluit 2012 (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;

- In afwijking van paragraaf 2.5.1 Bouwbesluit 2012 (trap), is, als bij behoud van de oude vloerconstructies de vereiste vrije hoogte boven een trap niet toestaat, een lagere vrije hoogte toegestaan;
- In afwijking van afdeling 3.1 Bouwbesluit 2012 (bescherming tegen geluid van buiten) geldt als binnen oude gevelmuren van de tweede architectuurorde wordt gebouwd, een maximaal binnenniveau van 40 dB(A);
- In afwijking van paragraaf 3.11.1 Bouwbesluit 2012 (daglicht) geldt, als binnen oude gevelmuren wordt gebouwd, een lager niveau;
- In afwijking van de paragrafen 4.1.1, 4.2.1 en 4.3.1 Bouwbesluit 2012 (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;
- In afwijking van afdeling 4.4, artikel 4.24 Bouwbesluit 2012 (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;
- De voorschriften uit hoofdstuk 4, paragrafen nieuwbouw van het Bouwbesluit 2012 (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 buitenruimte en in mindere mate voor de buitenberging;
- Aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012 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 splitsingaanvraag specifiek aan te geven, voor welke artikelen van het Bouwbesluit 2012, het gebouw niet aan nieuwbouweisen kan gaan voldoen.

Artikel 2

Indexnummers van bergingen, zolders of andere additionele ruimten

Zolderruimten, berg ruimten en dergelijke, welke in een splitsing worden betrokken moet 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 vermindert door afzonderlijke vervreemding van de zolderruimte of andere ruimte.

Ook anderszins mag het gebruik van de zolder- of bergruimte 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.

Artikel 3

Kwaliteitseisen aan de toestand van het gebouw.

1. Omschrijving vereiste (minimale) kwaliteitsniveau

Het minimale kwaliteitsniveau waaraan vooroorlogse woningen en woongebouwen moeten voldoen, komt overeen met hetgeen is bepaald in het Bouwbesluit bestaande bouw 2012. Op enkele onderdelen zijn kwaliteitseisen overeengekomen, die boven het niveau Bouwbesluit bestaande bouw 2012 uitgaan. Dit zijn de volgende onderdelen:

a) Asbesthoudende materialen

Algemeen

- De aanvrager van de splitsingsvergunning ontwikkelt een voorstel voor asbestsanering of laat dit ontwikkelen.
- Gevaaropleverende asbesthoudende materialen in de woning of het complex worden verwijderd.
- 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.
- Via het asbestinventarisatierapport worden (potentiële) kopers en de VVE op de hoogte gesteld van eventuele aanwezigheid van asbest in de woning.

Complex

- Voor het complex wordt voor splitsing een asbestinventarisatierapport opgesteld door een erkend gecertificeerd asbestinventarisatiebureau op basis van een visuele inspectie.
- 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

- 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.

- Onveilige asbesthoudende materialen inclusief beschadigde hechtgebonden asbesthoudende materialen op kwetsbare (voor bewoner bereikbare) plaatsen worden verwijderd, behalve omkokerde leidingen voor ventilatie, rookgasafvoer of riolering.

b) Elektriciteitsvoorziening

De aanwezige voorziening voor elektriciteit dient veilig in gebruik te zijn. De elektrische installatie dient middels 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.

c) Gasvoorziening

De aanwezige voorziening voor gas dient veilig in gebruik te zijn. De installatie dient middels 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.

d) Fundering

Voor de fundering is kwaliteitsklasse II vereist (aannemelijk dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft).

e) Loden waterleidingen

Loden waterleidingen in de woning worden buiten gebruik gesteld.

f) Bescherming tegen muizen en ratten

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

g) Sterkte bij brand

Bouwbesluit 2012 paragraaf 2.2.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de hoofddragconstructie onder de 13 meter boven meetniveau ook 60 minuten moet zijn.

2. **Onderhoud versus vernieuwen**

Per beoordelingsaspect kent het Bouwbesluit 2012 een paragraaf met voorschriften voor nieuwbouw en een paragraaf bestaande bouw. Wanneer aan een bestaande woning vervangingswerkzaamheden (in de zin van integrale vervanging) moeten worden uitgevoerd om aan de kwaliteitseisen te voldoen, is sprake van het 'gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk'. Er wordt dan in termen van het bouwbesluit gebouwd, echter dient men meestal slechts te voldoen aan het rechtens verkregen niveau. In het Bouwbesluit 2012, staat dit minimale niveau per afdeling gespecificeerd. Indien er sprake is van onderhoud of het wegwerken van achterstallig onderhoud dient te in enkele gevallen te worden voldaan aan de overeengekomen kwaliteitseisen die boven het Bouwbesluit bestaande bouw 2012 uitgaan.

Hierbij wordt ten aanzien van de geluidswering tussen ruimten nog het volgende opgemerkt. Wat betreft de geluidswering tussen ruimten geldt namelijk dat het rechtens verkregen niveau niet mag

zijn onderschreden. Het Bouwbesluit kent alleen voorschriften voor nieuwbouw en die staan in de afdelingen 3.4.

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.

3. Aanvullende eisen

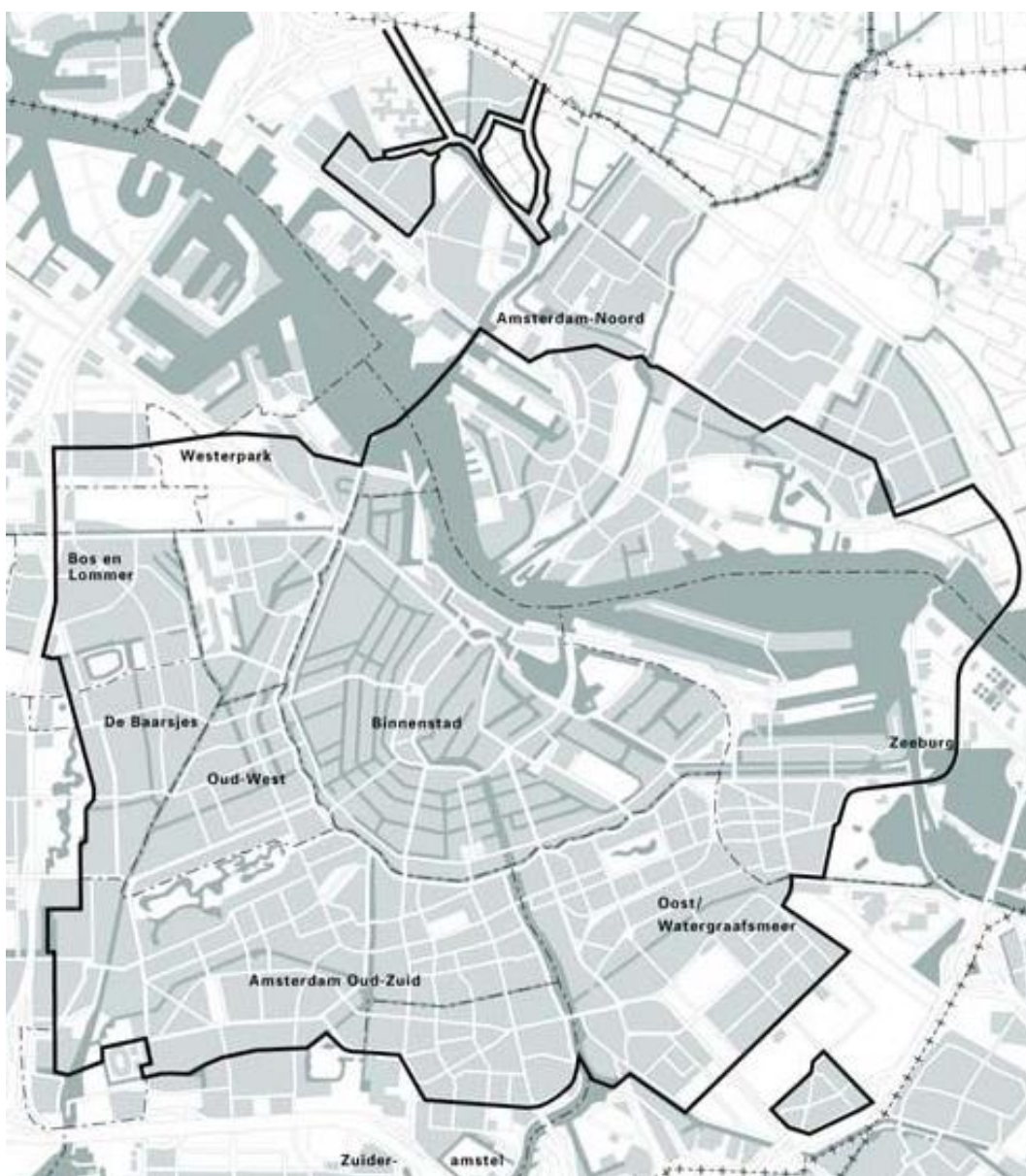
Burgemeester en Wethouders kunnen aanvullende eisen stellen, op de in het eerste en tweede lid genoemde eisen, indien de aanvraag betrekking heeft op een gebouw in de categorie 'complexgewijze aanpak'.

Bijlage B

WERKINGSGBIED SPLITSINGSBELEID GEMEENTE AMSTERDAM

Het splitsingsbeleid is van toepassing in het omliggende gedeelte van de stad.

Het gaat om het gebied dat is vastgesteld bij Koninklijk Besluit op 8 augustus 1977, nummer 19 (Gemeentebblad 1977, afdeling 3, volgnummer 145).



Bijlage C



Gemeente Amsterdam
 Naam en adres gegevens Afdeling

Aanvraag Splitsingsvergunning

Op grond van:

- 1.1. artikel 22 van de Huisvestingswet,
 1.2. Huisvestingsverordening Amsterdam 2016,

1. Is het gebouw tot stand gekomen na 1 januari 1940?

- Nee > ga naar vraag 2 Ja, U hebt geen vergunning nodig

2. Is zowel de huidige functie als de nieuwe functie van het gebouw bedrijfsruimte?

- Nee > ga naar vraag 3 Ja, U hebt geen vergunning nodig

Als woningen in het gebouw een huurprijs hebben hoger dan de huurtoeslag, dan moet u wel een vergunning aanvragen, maar gaat uw aanvraag niet ten laste van de quota dat door het stadsdeel is vastgesteld.

3. Is de huurprijs van één of meer woningen lager dan of gelijk aan de huurtoeslaggrens?

- Nee Ja,

3a

Wilt u de woning casco aanbieden zoals in de Uitvoeringsregels omschreven is?

- Ja, Nee

4. Gegevens van de aanvrager:

De eigenaar van het gebouw vraagt de vergunning aan. Vult u bij

4a Naam en voorletters: _____ m/v

4b Gemachtigde: _____

4c Correspondentieadres*: _____

4b alleen de naam van de gemachtigde in.

Bij vraag 9 dient de gemachtigde nadere gegevens te verstrekken.

4d Postcode en plaats: _____

4e Telefoon overdag: _____

4f Faxnummer: _____

4g Email adres: _____

* Factuur t.b.v. de leges worden aan het correspondentieadres gezonden. De hoogte van de leges kunnen worden opgevraagd bij het stadsdeel.

5. Verzoekt vergunning tot het splitsen van:

Meerdere panden op één aanvraag is alleen mogelijk bij aangrenzende gebouwen. Bij 5f dient u het aantal appartementen en bedrijfsruimten in de nieuwe situatie aan te geven.

5a Het gebouw / de gebouwen / gebouwgedeelten *

5b Straat en huisnummer: _____ Bouwjaar: _____

5d Postcode en plaats: _____

5e Kadasternummer(s): _____

5f Eigendomssituatie: Eigen grond Erfpacht Huur

5f In: _____ (aantal) Appartementen, waarvan _____ (aantal) lager of gelijk aan de huurtoeslag;

In: _____ (aantal) Bedrijfsruimte(n)

* Doorhalen wat niet van toepassing is.

6. Subsidies:

Indien in de afgelopen 10 jaar subsidie particuliere woningverbetering is verstrekt zal een deel daarvan worden teruggevoerd.

6a Hebt u de afgelopen 10 jaar subsidie ontvangen voor particuliere woningverbetering?

Nee Ja,

In welk jaar is de subsidie verleend: _____

Eigenaar van het gebouw op dat moment: _____

derd zodra de splitsingsvergunning is verleend.

7. Huidige situatie:

Als er in de huidige situatie sprake is van verhuur dan dient u bij 7b de gegevens te vermelden van de huidige huurders.

7a Is het pand (of appartementen in het pand) op dit moment verhuurd?

- Ja, vul bij 7b de gegevens in Nee > ga naar vraag 8

7b Huidige situatie verhuur:

I	Naam huurder:	_____	m / v	Huisnr:	_____	Etage:	_____
	Telefoonnr:	_____		Huurprijs:	_____	Huurpunten:	_____
II	Naam huurder:	_____	m / v	Huisnr:	_____	Etage:	_____
	Telefoonnr:	_____		Huurprijs:	_____	Huurpunten:	_____
III	Naam huurder:	_____	m / v	Huisnr:	_____	Etage:	_____
	Telefoonnr:	_____		Huurprijs:	_____	Huurpunten:	_____
IV	Naam huurder:	_____	m / v	Huisnr:	_____	Etage:	_____
	Telefoonnr:	_____		Huurprijs:	_____	Huurpunten:	_____
V	Naam huurder:	_____	m / v	Huisnr:	_____	Etage:	_____
	Telefoonnr:	_____		Huurprijs:	_____	Huurpunten:	_____
VI	Naam huurder:	_____	m / v	Huisnr:	_____	Etage:	_____
	Telefoonnr:	_____		Huurprijs:	_____	Huurpunten:	_____

8. Andere vergunningen:

8a Hebt u een bouwvergunning?

- Nee Ja,

Onder welk nummer is deze verleend:

8b Hebt u andere vergunningen aangevraagd?

- Nee Ja,

soort vergunning:

Aanvraagnr. (indien bekend):

soort vergunning: _____

Aanvraagnr. (indien bekend): _____

9. Machtiging:

9a Laat u de aanvraag voor een splitsingsvergunning door een gemachtigde persoon verzorgen?

- Nee Ja, vul dan hier de gegevens van die persoon in:

Naam en voorletters:

m / v

Correspondentieadres:

Postcode en plaats:

Telefoon overdag:

Faxnummer:

Email adres:

Bent u (als gemachtigde):

Notaris

Beheer

Anders (functie):

er

Toekomstig

Makelaar

eigenaar

r

10. Ondertekening:

Datum:

Datum:

Aanvrager / Eigenaar

- Indien de in de toelichting genoemde bijlagen niet met de aanvraag worden geleverd, kan de aanvraag splitsingsvergunning niet in behandeling worden genomen.

Toelichting bij de aanvraag splitsingsvergunning

Let op:

Per stadsdeel kunnen quota en specifieke gebieden zijn vastgesteld voor één of meerdere categorieën d.m.v. een verdeelbesluit. U kunt zelf controleren of het gebouw is gelegen binnen een gebied waarop quota en verdeelbesluiten van toepassing zijn. De verdeelbesluiten zijn te vinden op <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/woonruimte-verhuren/splitsen/>

De categorieën in het verdeelbesluit zijn:

- samenvoegen,
- complexgewijze of buurtgerichte aanpak of onderdeel van een stedelijk vernieuwingsplan,
- gebieden waar splitsen gewenst is en
- een zogenaamde restcategorie.

Gebouwen (van voor 1940) die buiten het door het stadsdeel aangewezen gebied liggen of gebouwen waarbij de huur van alle woningen hoger is dan de huurtoeslag (*vraag 4 is met ja beantwoord*) dienen wel een vergunning aan te vragen, maar het verdeelbesluit is niet van toepassing.

GEbruikte termen

- **Huurprijs:**
De prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte. Meer informatie over het Woningwaarderingstelsel kunt u vinden op www.rijksoverheid.nl.
- **Huurtoeslaggrens:**
Het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag. Meer informatie over de huurtoeslaggrens kunt u vinden op www.rijksoverheid.nl.

CHECKLIST SPLITSINGSVERGUNNING

Bij de aanvraag van een splitsingsvergunning dient u de volgende stukken in te leveren, in drievoud:

1. Een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier.
2. Als u niet de eigenaar bent van het pand: een verklaring waarin de eigenaar u machtiging geeft om het pand te splitsen.
3. Één of meer tekeningen (schaal 1:100) waaruit blijkt:
 - de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
 - de lengte- en dwarsdoorsneden;
 - alle gevelaanzichten;
 - details die verband houden met de geluidswering en de brandveiligheid.

4. Een situatieschets, schaal 1 : 1000.
Uit de schets moet duidelijk blijken hoe het pand ligt ten opzichte van andere panden en hoe de omgeving er uitziet. Het huisnummer en de kadastrale aanduiding van het pand met toelichting moet op de situatieschets staan.
De situatietekening dient gebaseerd te zijn op door of namens B&W aangegeven kaartmateriaal.
5. Een splitsingsplan, schaal 1 : 100.
Een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in art. 109 van Boek 5 (titel 9) van het Nieuw Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende de splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en de met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1:100, met indexnummers.
In de splitsingstekening moet de indeling staan en de eigendomswijzigingen die door de splitsing ontstaan.
6. Een bouwkundig opnamerapport gebaseerd op de checklist kwaliteitseisen, zoals opgenomen in de bijlage van de Uitvoeringsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2010 en een uitvoeringsplan voor die onderdelen van het gebouw die zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzetten.
7. Een verklaring van deelname aan de Gedragscode splitsen Amsterdam. Deelname aan de Gedragscode is in 2008 op vrijwillige basis. Vanaf 1 april 2009 is deelname aan de Gedragscode verplicht en wordt zonder verklaring van deelname de aanvraag voor een splitsingsvergunning niet in behandeling genomen.
8. Een puntentelling van de huidige situatie, per woning, conform het door het ministerie van VROM beschikbaar gestelde formulier. Het formulier en nadere informatie is te vinden op de internetsite www.huurcommissie.nl
9. Als er sprake is van leegstaande woningen: Een uittreksel van het Bevolkingsregister waaruit blijkt dat de woning leeg staat.
10. Een funderingsrapport: Informatie over de fundering van de panden waarop de aanvraag betrekking heeft waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat deze binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft (funderingscode 2). Indien de fundering vernieuwd moet worden dient u bij de aanvraag om splitsingsvergunning een bouwvergunning in te dienen voor deze werkzaamheden. Bij indiening mag voornoemd funderingsrapport maximaal 6 maanden oud zijn. . Na indiening blijft het rapport maximaal twee jaar geldig.
11. Een keuringsrapport van een erkend installatiebedrijf: Dit keuringsrapport mag later ingeleverd worden indien er nog verbouwd moet worden, het rapport moet echter ingeleverd zijn, voordat de eindinspectie plaats vindt. Hieruit moet blijken dat de elektrische installatie (NEN 1010) en gasinstallatie (NEN 1078) voldoen aan de eisen gesteld in de artikelen voor bestaande bouw van het Bouwbesluit. Een rapport van een waarborginstallateur dient te zijn voorzien van een waarborgregistratienummer.
12. Een asbestinventarisatierapport type A (op basis van een visuele inspectie), opgesteld door een erkend gecertificeerd asbest -inventarisatiebureau.
13. Als sprake is van het samenvoegen van woningen: een samenvoegingsvergunning in het kader van de huisvestingverordening.
14. Per stadsdeel en per categorie kunnen aanvullende gegevens worden gevraagd.

BIJLAGE D CHECKLIST KWALITEITSEISEN

Bouwbesluit 2012		artikel 3, <i>Kwaliteitseisen aan de toestand van het gebouw.</i>	artikel 3, <i>vernieuwen</i>
	Tenzij niet aangegeven geldt minimaal:	niveau bestaande bouw, waarbij het rechte niveau verkregen niveau niet mag worden onderschreden	het verbouwniveau omschreven in het Bouwbesluit 2012
2	Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van veiligheid		
2.1	algemene sterkte van de bouwconstructie	voor de fundering is kwaliteitsklasse II vereist (aannemelijk dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft).	
2.2	sterke bij brand	brandwerendheid constructie minimaal 60 minuten, bij vloer boven de 7 meter	
2.3	afscheiding vloer, trap en hellingbaan	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.4	overbrugging van hoogteverschillen	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.5	trap	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.6	Hellingbaan	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.7	beweegbare constructie-onderdelen	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.8	bepierking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.9	bepierking van het ontwikkelen van brand en rook	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.10	bepierking van uitbreiding van brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.11	verdere bepierking van uitbreiding van brand en bepierking van verspreiding van rook	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.12	vluchtroutes	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.13	hulpverlening bij brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.14	hoge en ondergrondse gebouwen	niet van toepassing	niet van toepassing
2.15	inbraakwerendheid	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
2.16	veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied	niet van toepassing	niet van toepassing
2.17	aanvullende regels tunnelveiligheid	niet van toepassing	niet van toepassing
3	Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van gezondheid		

3.1	bescherming tegen geluid van buiten	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.2	bescherming tegen geluid van installaties	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.3	bepanking van galm	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.4	geluidwering tussen ruimten	geen aanvullende eisen	bij vervanging plafond: luchtgeluid niet kleiner dan 47 dB en contactgeluid niet groter dan 59 dB
3.5	wering van vocht	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.6	luchtverversing	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.7	spuivoorziening	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.8	toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.9	bepanking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.10	bescherming tegen ratten en muizen	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
3.11	daglicht	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
4	Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid		
4.1	verblijfsgebied en verblijfsruimte	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
4.2	toiletteruimte	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
4.3	badruimte	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
4.4	bereikbaarheid en toegankelijkheid	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
4.5	buitenberging	niet van toepassing	niet van toepassing
4.6	buitenruimte	niet van toepassing	niet van toepassing
4.7	opstelplaatsen	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
5	Technische Bouwvoorschriften uit oogpunt van energiezuinigheid en milieu		
5.1	energiezuinigheid	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
5.2	milieu	niet van toepassing	niet van toepassing
6	Voorschriften inzake installaties		
6.1	verlichting	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.2	voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	de installatie dient te zijn goedgekeurd door een erkend installateur	
6.3	watervoorziening	loden waterleidingen in de woning	

		worden buiten gebruik gesteld.	
6.4	afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater,	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.5	tijdig vaststellen van brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.6	vluchten bij brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.7	bestrijden van brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.8	bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.9	aanvullende regels tunnelveiligheid	niet van toepassing	niet van toepassing
6.10	bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten	niet van toepassing	niet van toepassing
6.11	tegengaan van veel voorkomende criminaliteit	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
6.12	veilig onderhoud gebouwen	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
7	Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen		
7.1	voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
7.2	veilig vluchten bij brand	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
7.3	overige bepalingen veilig en gezond gebruik	asbestinventarisatierapport laten maken en niet-hechtgebonden asbest laten verwijderen	
8	Bouw- en sloopwerkzaamheden		
8.1	het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen
8.2	afvalscheiding	geen aanvullende eisen	geen aanvullende eisen

Bijlage E Funderingsrapport

Voor het aannemelijk maken dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (kwaliteitsklasse II), dient een funderingsrapport (ook vaak genoemd een funderingsonderzoek) te worden opgesteld. Een funderingsrapport is niet nodig als middels archiefgegevens is aangetoond dat het pand volledig funderingsherstel heeft ondergaan.

In het kader van splitsen wordt nadrukkelijk gesteld dat het aannemelijk maken dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (kwaliteitsklasse II) een situationele afweging is, die alleen gemaakt kan worden door een deskundige op het gebied van grondmechanica en constructies, bekend met de situatie in Amsterdam. Indien aannemelijk is gemaakt dat de fundering gedurende 25 jaar geen voorzieningen behoeft (kwaliteitsklasse II), dient aangegeven te worden dat dit alleen geldt bij gelijkblijvende omstandigheden (dus geen interne verbouwingen of verlaging grondwaterpeil).

Voor het opstellen van een funderingsrapport mag gebruik gemaakt worden van de "SBRCURNET Richtlijn onderzoek en beoordeling van houten paalfunderingen onder gebouwen" (ook genoemd Richtlijn F30). Aanvullend hierop staat deze bijlage informatie over benodigde onderzoeken specifiek voor Amsterdam, criteria voor het wel of niet hoeven uitvoeren van een funderingsinspectie, hetgeen consequenties heeft voor de beoordelingsmethode (keuze tussen methode 1 of 2).

Archiefonderzoek

Een archiefonderzoek dient altijd plaats te vinden. Panden gebouwd voor 1940 zijn grofweg te verdelen in drie bouwperiodes, met de verschillende typen funderingen en beschikbaarheid van archiefgegevens.

Periode	Type fundering	Archiefgegevens
voor ± 1880	Verschillende oudere types van houten paalfunderingen	Oprichtingsgegevens niet altijd aanwezig of summier, b.v. geen palenplan
19 ^e -eeuwse-ring	Houten paalfundering (Amsterdamse met kespen of Rotterdamse fundering)	Oprichtings- en verbouwinggegevens aanwezig. Soms geschoond waardoor b.v. heistaten en verslagen van de inspecteur ontbreken
20-40 gordel	Overgang naar houten palen (soms met opzetters) met betonbalken / -sloven	

Bij het inventariseren van archiefgegevens is het van belang tot welke architectuureenheid – de gemeente beschikt over architectuurkaarten van de 19-eeuwse-ring en van de 20-40 gordel - en tot welke bouweenheid (gelijktijdig gebouwd, in één vergunning) een pand behoort.

Als archiefgegevens niet aanwezig, summier of onvolledig zijn (bijvoorbeeld geen funderingsgegevens), kan gebruik gemaakt worden van gegevens van belendende panden, mits ze deel uitmaken van dezelfde architectonische eenheid.

Visuele inspectie pand

Het doel van de visuele inspectie is het vastleggen hoe de fundering en het casco van een pand zich sinds de oprichting (bouw) heeft gedragen. De fundering is namelijk over een hele lange periode belast, wat zou kunnen worden gezien als een zeer langdurige proefbelasting. Naast het vastleggen van gebreken in het casco, die mogelijk kunnen worden teruggeleid naar het functioneren van de fundering, heeft een visuele inspectie ook het doel te controleren of er verschillen zijn met het archiefonderzoek (consequenties van verbouwingen, al of niet met een vergunning). Een inspectie dient ook binnen plaats te vinden, bij voorkeur zowel op de begane grondverdieping en als op één van de bovenverdiepingen. Het moeilijk toegang verkrijgen tot woningen is geen excuus om van een binnenopname en of een opname aan de achterzijde af te zien.

Scheefstandsmetingen

De lintvoegwaterpassing (normaliter alleen aan de voorzijde) dient uitgevoerd te worden, inclusief bij de belendende panden (minimaal twee panden aan elke zijde). De vloerwaterpassing bij voorkeur niet op de begane grond uitvoeren, omdat deze soms niet origineel of uitgevlakt is. De waterpassingen geven een beeld van de scheefstand van een pand, waarbij bij de vloerwaterpassing wel kritisch gekeken moet worden naar lokale verzakkingen als gevolg van doorbuiging van houten balken, bijvoorbeeld bij trapgaten. In dat geval meten bij de opleggingen. Bij de beoordeling van de lintvoegwaterpassing moeten ook de metingen van de belendende panden worden meegenomen, waarbij wel van belang is of deze van dezelfde of een andere bouweenheid deel uitmaken. Verder zou er sprake kunnen zijn van scharnierwerking, dat kan ontstaan als een pand is ingebalkt in een eerder gebouwd pand.

Hoogtemetingen (absolute zakking en actuele zakkingsnelheid)

De absolute zakking van een pand kan worden berekend middels het verschil van het huidige (gemeten) vloerpeil van de begane grond en het vloerpeil aangeven op de oprichtingstekening. Hierbij dient de begane grondvloer nog wel origineel te zijn en rekening te worden gehouden dat het aangegeven vloerpeil op de oprichtingstekening niet altijd betrouwbaar is. In de ophooggebieden lag het vloerpeil meestal tussen AP + 0,80 en 0,90 meter.

De actuele zakkingsnelheid van een pand kan worden bepaald middels meetbouten aangebracht in (meestal) de voorgevel nabij de bouwmuren of van meetbouten aangebracht in belendende panden, mits deze panden deel uitmaken van dezelfde bouweenheid. Om een betrouwbaar beeld te verkrijgen van de zakkingsnelheid (in mm per jaar) dienen meetbouten minimaal gedurende een periode 2 jaar te zijn gemeten, waarbij de laatste meting niet ouder mag zijn dan 1 jaar. Op de website "[op de kaart](http://www.opdekaart.nl/dbi/meetbouten)" van de gemeente Amsterdam zijn de meest recente meetgegevens van de aanwezige meetbouten te raadplegen (<http://www.opdekaart.amsterdam.nl/dbi/meetbouten>).

Daarnaast is ook de verschilzakkingsnelheid tussen de linker twee bouwmuren van een pand essentieel. Deze kan ook worden bepaald middels interpolatie van meetbouten in belendende panden, in combinatie met de lintvoegwaterpassing, mits ze deel uitmaken van dezelfde bouweenheid. Juist een verschil in zettingsnelheid binnen een pand, is meestal de oorzaak van schade en zal vaak tot schade gaan leiden in de nabije toekomst.

Omgevingsfactoren

Bij de stadsuitbreiding buiten de grachtengordel werden de meeste polders opgehoogd meestal met zand tot gemiddeld 0,70 meter boven het AP, waarbij uiteindelijk de grondwaterstand werd verhoogd van polderpeil naar het stadspeil AP – 0,40 meter. De gemeente beschikt over Ophoogkaarten waarin de jaren van ophoging staan. Als gevolg van de ophoging ondervinden de funderingen negatieve kleeft. De grootte van de negatieve kleeft (belasting) is afhankelijk van de dikte van het ophoogpakket, de dikte van het daaronder liggende (originele) het klei- en veenpakket, de tijd tussen de ophoging en aanleg van de panden, evenals het tijdstip dat de grondwaterstand werd verhoogd naar het stadspeil. Een aantal polders is niet opgehoogd, zoals de Watergraafsmeer, waar een lagere grondwaterstand heerst, evenals in gebieden met onderbemalingen (zie hiervoor de Polderkaart).

Het verschil in ophoging tussen de straat- en tuinzijde, evenals de mate van aanvullingen later van de straat, kunnen oorzaken zijn dat de meeste panden naar voren hellen. Panden gebouwd op een dijk, kunnen juist naar achteren gaan hellen. Bij vooroorlogse panden werd de inheidiepte empirisch bepaald middels het slaan van proefpalen. Het gevolg hiervan is – mede omdat het fenomeen negatieve kleeft niet voldoende bekend was - dat panden van voor 1940 zullen blijven zakken.

Grondwaterstandmetingen

Middels <https://maps.waternet.nl/kaarten/peilbuizen.html> kunnen grondwaterstanden worden opgevraagd, vaak beschikbaar over een langere periode. Om een inschatting te maken van de droogstand van het funderingshout van het te onderzoeken pand, dienen de gemeten grondwaterstanden in het freatisch vlak, te worden geïnterpoleerd tussen de peilfilters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met waterscheidingen, bijvoorbeeld bij een onderbemalingsgebied.

Funderingsinspectie

In de SBRCURNET Richtlijn staat aangegeven dat het aantal inspectieputten en de plaats ervan – meestal bij het meest gezakte punt - wordt bepaald op basis van de onderzoeken (die hierboven beschreven zijn). Bovendien stelt deze Richtlijn dat op basis van locatie-specifieke kenmerken besloten kan worden geen inspectieputten te graven. Om hier invulling aan te geven, wordt gesteld dat het wel of niet behoeven uitvoeren van een funderingsinspectie afhankelijk is van de volgende bepaalde criteria:

- aanwezigheid en bruikbaarheid van archiefgegevens;
- aanwezigheid van bruikbare meetboutgegevens;
- rotatie meer of minder dan 1/150 tot 1/100;
- wel of niet achteroverhellen, tenzij bijvoorbeeld gebouwd op een dijk;
- zakkingsnelheid van meer of minder dan 1,5 tot 2 mm per jaar, afhankelijk van het funderingstype, paalbelasting en ouderdom ophoogpakket;
- grondwaterstandmetingen die wel of geen aantasting van het funderingshout vermoeden;
- scheurvorming wel of niet van matig tot ernstig van aard is of van recente datum.

Deze criteria zijn verwerkt in een stroomschema (aan het einde van deze bijlage), waarbij ook rekening is gehouden met het type fundering en dus ook ouderdom van pand. Het stroomschema is richtinggevend is voor zowel voor de onderzoeker (deskundige) als voor de beoordelaar namens het bevoegd gezag (inspecteur en constructeur). Het blijft een situationele afweging om geen of juist wel funderingsinspectie uit te voeren. Bijvoorbeeld kan het zo zijn dat er geen meetbouten aanwezig zijn, maar middels tekeningen en hoogtematen wordt aangetoond dat een pand nauwelijks zakt.

Ook mag gebruik worden gemaakt van een rapport van een funderingsinspectie van een belendend pand deel uitmakend van dezelfde bouweenheid, waarbij middels metingen aangetoond wordt, dat de fundering van het nu te onderzoeken pand niet slechter van kwaliteit zal zijn. Bij dat rapport moet de ouderdom ervan worden meegewogen.

Beoordelingsmethodes

In de genoemde SBRCURNET Richtlijn worden voor het draagvermogen van de fundering twee beoordelingsmethodes genoemd:

- methode 1: beschouwing op basis van bewezen sterkte;
- methode 2: beschouwing op basis van berekening van de geotechnische draagkracht.

Methode 1. Deze methode sluit aan bij de gelijkwaardigheidsbepaling zoals in hoofdstuk 1 van het Bouwbesluit, waarbij middels archiefonderzoek, metingen en een opname de fundering van een pand wordt beoordeeld. Deze methode past ook in de "Observatiemethode" die wordt beschreven in de in ontwikkeling zijnde norm NEN 8707: Beoordeling van de constructieve veiligheid van bestaande geotechnische constructies. Als volgens het stroomschema in deze bijlage een funderingsinspectie niet noodzakelijk is, betekent dit dat methode 1 mag worden toegepast. Als toch een funderingsinspectie wordt uitgevoerd, dient dit alleen om een beeld te verkrijgen van de kwaliteit van de fundering (gebreken en houtaantasting).

Methode 2. De bestaande fundering wordt geotechnisch getoetst, volgens aangewezen normen uit het Bouwbesluit, rekening houdend met een restlevensduur van 25 jaar. Hiervoor is een funderingsinspectie noodzakelijk, tenzij uit archiefgegevens voldoende bruikbare informatie kan worden gehaald. Uit het stroomschema blijkt dat hoe ouder een pand, waarbij van panden van voor 1880 meestal geen bruikbare archiefgegevens beschikbaar zijn, hoe vaker een funderingsinspectie noodzakelijk is. Bovendien maken oudere panden – van voor de stadsuitbreiding vanaf de 19^e eeuw – in het algemeen geen onderdeel uit van een grotere bouweenheid, waardoor niet teruggegrepen kan worden op die gegevens en bovendien meetboutengegevens minder bruikbaar zijn. Om die reden zal voor die panden methode 2 worden toegepast.

Stroomschema als hulpmiddel of voor een beoordeling van een fundering in kwaliteitsklasse II (25 jaar) een funderingsinspectie dient te worden uitgevoerd

