

Artikelgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn definities van begrippen opgenomen die in de huisvestingsverordening worden gebruikt.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Afdeling I Woonruimteverdeling

Deze afdeling geeft regels voor het verlenen van huisvestingsvergunningen ten behoeve van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Deze afdeling geldt in de gemeenten Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. Deze elf gemeenten willen verdelingsbeleid voeren op grond van de huisvestingsverordening en ook met de bijbehorende huisvestingsvergunning werken. In Amsterdam geldt de plicht voor een huisvestingsvergunning alleen voor particuliere eigenaren die goedkope huurwoningen verhuren. De woningtoewijzing van huurwoningen van corporaties is geregeld in het convenant. Ook de gemeenten Aalsmeer, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Uithoorn en Zaanstad voeren voor wat betreft de woonruimteverdeling beleid op grond van het Convenant Woonruimteverdeling 2013. Deze gemeenten beschikken over weinig particulier bezit en hebben voldoende aan de gemaakte afspraken met de corporaties en maken daarom geen gebruik van hoofdstuk 2 van de verordening.

Artikel 2 Werkingsgebied

In dit artikel is de woonruimte aangewezen die onder de reikwijdte van dit hoofdstuk valt. De huisvestingsverordening geeft hiervoor prijsgrenzen. Een voor huurwoningen en een prijsgrens voor koopwoningen.

Alle huurwoningen (dus zowel in bezit van particulieren als in bezit van corporaties) met een rekenhuur tot de maximumgrens voor huurtoeslag vergunningplichtig. Deze grens is ook vastgelegd in het Convenant Woonruimteverdeling.

De reikwijdte in de koopsector blijft in de hele regio beperkt tot nieuwboukoopwoningen met een prijs tot € 163.625 (prijspeil 1 januari 2009). Deze grens komt uit de Huisvestingswet en is gebaseerd op het bedrag genoemd in de Wet bevordering eigenwoningbezit.

In het vierde lid is geformuleerd dat de huisvestingsvergunning niet geldt voor onzelfstandige woningen, woonwagens, ligschepen en stand- en ligplaatsen. Voor standplaatsen voor woonwagens geldt wel een vergunningsplicht. In afdeling II is de verdeling van standplaatsen opgenomen.

Artikel 3 Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel regelt dat de aangewezen woonruimte in artikel 2 zonder huisvestingsvergunning niet mag worden betrokken en niet in gebruik mag worden gegeven. Hieruit spreekt de wederzijdse verantwoordelijkheid van huurder en verhuurder.

Artikel 4 Toelatingscriteria

Om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te kunnen komen moet de aanvrager in ieder geval 18 jaar zijn en rechtmatig in Nederland verblijven. Dat wil zeggen Nederlander zijn of beschikken over een rechtmatige verblijfstitel. Verder moet de woning passend zijn overeenkomstig artikel 9.

Artikel 5 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

Een huishouden moet de huisvestingsvergunning aanvragen op een formulier van burgemeester en wethouders in de gemeente waar hij woont. Dit artikel geeft aan welke bescheiden de aanvrager moet aanleveren bij de aanvraag.

Op grond van het tweede lid kunnen burgemeester en wethouders meer informatie vragen als zij dit nodig hebben om de aanvraag te kunnen beoordelen.

In het derde lid is bepaald dat een aanvraag alleen in behandeling wordt genomen als de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij ook daadwerkelijk in de woonruimte waarvoor hij de vergunning aanvraagt, gaat wonen. Dit laatste kan duidelijk worden uit het overleggen van een bereidverklaring waarin staat dat de eigenaar de woning daadwerkelijk aan aanvrager in gebruik wil geven. In de gemeente Amsterdam moet bij de aanvraag een dergelijke bereidverklaring worden ingediend bij de aanvraag om huisvestingsvergunning.

Artikel 6 Beslistermijn vergunning

Burgemeester en wethouders moeten binnen 8 weken een beslissing nemen op de aanvraag. Verlenging van de beslistermijn is mogelijk tot 12 weken.

Artikel 7 Gegevens op de vergunning

Dit artikel vermeldt welke gegevens op de huisvestingsvergunning worden vermeld. Het tweede lid regelt dat kan worden bepaald dat de vergunning slechts geldig is als het hele huishouden of de hele woongroep de woning daadwerkelijk betreft.

Artikel 8 Criteria voor vergunningverlening

Dit artikel regelt wanneer een huisvestingsvergunning wordt verleend. Het eerste lid heeft betrekking op huurwoningen. De aanvrager moet voldoen aan de toelatingscriteria uit artikel 4 van de verordening, dus 18 jaar of ouder zijn en rechtmatig in Nederland verblijven. Daarnaast moet de woningzoekenden voldoen aan passendheidscriteria, als deze zijn gesteld voor het betrekken van de woonruimte. en er moet geen andere kandidaat zijn die op grond van een urgentieverklaring eerder voor de woning en dus de huisvestingsvergunning in aanmerking komt. Dit is een limitatieve opsomming. Als de aanvrager aan de criteria voldoet, moet de vergunning worden verleend.

De vergunningverlening voor het betrekken van een nieuwbouwkoopwoning is geregeld in het tweede lid. Hierbij kunnen alleen de toelatingscriteria van artikel 4 worden gehanteerd. Passendheid- en urgentiecriteria zijn niet mogelijk. Dit is in overeenstemming met het huidige beleid van de gemeenten in de stadsregio.

Artikel 9 Passendheid: relatie huur-inkomen

Met woonruimteverdeling wordt beoogd de doelgroep van beleid zo goed mogelijk te huisvesten. Daarom kent de verordening de mogelijkheid passendheidseisen te verbinden aan de vergunningverlening. Deze eisen hebben enerzijds betrekking op de relatie huur-inkomen (financiële passendheid) en anderzijds op de grootte van het huishouden en de woning (bezettingsnorm). Dit artikel regelt de financiële passendheid. Achtergrond hiervan is dat de sociale huurwoningenvoorraad bedoeld is voor mensen met een laag inkomen. Deze woningen moeten dan ook bij voorkeur bij deze mensen terecht komen. Dit komt tot uitdrukking in het eerste lid.

In de verordening is één huur-inkomenstabel opgenomen. Deze tabel geeft maximumnormen. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om lokaal passendheidstabellen vast te stellen, waarbij de normen alleen mogen worden versoepeld. De toestand op de woningmarkt moet hiervoor aanleiding geven. Hieronder wordt verstaan de samenstelling van vraag naar woonruimte in verhouding tot het aanbod van woonruimte. Aanvullende afspraken moeten worden gemeld bij het dagelijks bestuur van de Stadsregio.

De financiële passendheidsregels gelden niet voor corporaties, alleen voor overige eigenaren met huurwoningen onder de maximale huurgrens voor huurtoeslag. Voor corporaties zijn in het convenant afspraken gemaakt over financiële passendheid.

Artikel 10 Passendheid: bezettingsnorm

Dit artikel regelt de relatie tussen grootte van de woning en de grootte van het huishouden.

Bij de bezettingsnormen bestaan ook verschillen tussen de gemeenten in de regio. Daarom zijn in de verordening zijn meerdere tabellen opgenomen. Dit zijn minimumnormen. In Amsterdam en Diemen gelden geen bezettingsnormen. Als lokaal andere aanvullende afspraken worden gemaakt, moeten gemeenten dit melden aan het dagelijks bestuur van de Stadsregio. Ook hiervoor geldt dat alleen mag worden afgeweken als de toestand op de woningmarkt dit vraagt.

Artikel 11 Woningruil en wisselwoning

Dit artikel geeft aan hoe om te gaan met het verlenen van huisvestingsvergunningen bij woningruil en wisselwoningen.

Artikel 12 Vruchteloze aanbieding

De verordening kent een, wettelijk verplichte, vruchteloze aanbiedingsprocedure. Eigenaren van (huur of nieuwbouwkoop)woningen, die de woning drie maanden zonder resultaat aanbieden aan woningzoekenden die aan de criteria voor een huisvestingsvergunning voldoen, kunnen de woning verhuren of verkopen aan iemand die daaraan niet voldoet. Het aanbieden kan via een advertentie in een lokale of regionale krant, maar ook digitaal via een website.

In de huidige praktijk wordt deze bepaling vooral ingezet voor de particuliere huursector die onder de huurprijsgrens valt, maar deze bepaling kan ook worden gebruikt voor de nieuwbouwkoopsector. Soms zijn bepaalde complexen moeilijk verhuurbaar. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders voor een bepaalde periode op voorhand ontheffing verlenen van een of meer criteria voor de huisvestingsvergunning. Het criterium rechtmatig verblijf blijft vereist.

Artikel 13 Intrekken vergunning

Dit artikel geeft de gronden waarop een huisvestingsvergunning kan worden introkken. Deze gronden komen uit artikel 28 van de Huisvestingswet.

Artikel 14 Urgentie

De urgentiecategorieën op grond waarvan een woningzoekende voorrang op andere woningzoekenden kan krijgen zijn in de verordening vastgelegd. Artikel 14 biedt een kader voor de toe te passen urgentiecriteria in de stadsregio. Door afstemming van de criteria genoemd in artikel 14, tweede lid met de betreffende bepalingen uit het Convenant, is in alle gemeenten hetzelfde inhoudelijke kader van toepassing. De uitwerking van het urgentiebeleid vindt lokaal plaats. Artikel 15 biedt hiervoor de basis. De verordening ziet toe op de rechtvaardige en evenwichtige verdeling van schaarse woonruimte. De woningmarkt binnen het gebied van de stadsregio is en blijft naar verwachting krap. Het verlenen van voorrang aan woningzoekenden zal om deze reden dan ook zorgvuldig en verdedigbaar ten aanzien van de reguliere woningzoekenden moeten gebeuren.

Urgentieverklaringen kunnen worden verleend aan woningzoekenden die als gevolg van de noodsituatie waarin zij verkeren op korte termijn een andere woning nodig hebben en die geen gebruik kunnen maken van een andere voorliggende (wettelijke) voorziening, bijvoorbeeld op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Wat onder noodsituatie wordt verstaan is in het tweede lid nader aangegeven.

Bij de beoordeling van de vraag of sprake is van urgentie staat de eigen verantwoordelijkheid van de urgentie-verzoekende voorop. De overheid is niet verantwoordelijk voor probleemsituaties die door de urgentie-verzoekende zijn veroorzaakt. Het moet gaan om echte noodsituaties waarbij een ongewilde en ongeplande verhuizing noodzakelijk is. Het willen maken van 'wooncarrière' kan niet de bedoeling zijn van een urgentieverzoek.

Om urgentie te kunnen verkrijgen moet de aanvrager 18 jaar of ouder zijn en de Nederlandse nationaliteit hebben of een geldige verblijfstitel hebben. De urgentieverklaring wordt bij burgemeester en wethouders aangevraagd. Zij kunnen de behandeling van urgenties mandateren aan andere organisaties.

Urgentiecriteria

Het tweede lid noemt de criteria op grond waarvan een woningzoekende urgent kan worden. De criteria genoemd onder a t/m g corresponderen met het Convenant woonruimteverdeling 2013.

Het is voorstelbaar dat gemeenten bij het aanvragen van urgentie enkele algemene uitgangspunten hanteren bij de toepassing van de genoemde criteria a t/m e. Het kan dan gaan om de volgende uitgangspunten: De aanvrager is niet verantwoordelijk voor zijn woonprobleem, de aanvrager heeft aannemelijk gemaakt dat hij gedurende een bepaalde periode heeft geprobeerd om woonruimte te verkrijgen, de aanvrager heeft geen mogelijkheden om het woonprobleem zelf op te lossen binnen een aanvaardbare periode en de aanvrager kan zelfstandig een huishouden voeren.

Onder a 'acute noodsituatie' vallen onder meer de situaties waarin woningzoekenden door brand of overstroming hun woning hebben verloren. Het gaat om calamiteiten.

Bij b 'sociale of medische redenen', kan het gaan om diverse situaties. Te denken valt aan gevallen waarin de woonsituatie zodanig ontwricht is dat de aanvrager of andere leden van het huishouden hierdoor ernstig geestelijk of lichamelijk belast zijn en enkel een verhuizing naar andere woonruimte een oplossing biedt. Ook kan het gaan om financiële problemen die buiten schuld van de aanvrager zijn ontstaan, waardoor de aanvrager de woonlasten niet meer kan opbrengen. Financiële problemen veroorzaakt door een echtscheiding vallen hier in principe niet onder.

Bij medische redenen valt te denken aan situaties, waarin de huidige woonsituatie niet meer passend is door bijvoorbeeld een progressieve ziekte, dan wel door andere fysieke belemmeringen. Huishoudens met een indicatie op grond van de WMO vallen hieronder. In de praktijk wordt in veel gemeenten advies gevraagd van een ter zake deskundige instantie om de feitelijke situatie te beoordelen en rapport uit te brengen.

De onderdelen d 'woningzoekenden uit herstructureringsgebieden' en e 'vreemdelingen' (asielzoekers) die een verblijfsvergunning hebben gekregen en die voor de eerste keer op zoek zijn naar woonruimte, spreken voor zich. Onder g 'aangewezen groepen van kandidaten' vallen maatschappelijk noodzakelijke beroepsgroepen, bijvoorbeeld leraren en agenten.

De beslistermijn van acht weken, met eenmalig een verlenging van vier weken, is gebaseerd op de Algemene wet bestuursrecht.

Op de urgentieverklaring moeten enkele gegevens worden vermeld. Zoekprofiel en wijze van bemiddeling zijn daarbij van groot belang. Hiermee wordt immers bepaald waar een urgent woningzoekende op mag reageren en hoe hij wordt bemiddeld voor andere woonruimte.

Geldigheid

Urgentie geldt alleen in de gemeente waar de urgentie is aangevraagd c.q. verleend. Hieraan ligt ten grondslag dat de woningzoekende in gemeente waar hij of zij urgent is geworden en erkenning heeft gekregen ook daar gebruik kan maken van de voorrang. Op dit punt is voor stadsvernieuwingsurgenten uit Amstelveen, Amsterdam, Haarlemmermeer, Purmerend, Uithoorn en Zaanstad een uitzondering gemaakt, in verband met afspraken die daaromtrent zijn gemaakt tussen deze zes gemeenten op grond van het Convenant woonruimteverdeling.

Een urgentieverklaring is maximaal 52 weken geldig. Deze termijn is gekozen om de regeling helder en overzichtelijk te houden. 52 weken is de meest voorkomende termijn in de partiële verordeningen. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen en voor bijzondere categorieën de termijn verlengen. Onder bijzondere gevallen vallen bijvoorbeeld grote gezinnen die recht hebben op een grote woning (vijf kamers of meer). Dergelijke woningen komen in sommige gemeenten sporadisch beschikbaar, waardoor het nodig kan zijn de urgentieverklaring na één jaar te verlengen. Verlenging vergt een apart besluit.

De verordening geeft de gronden waarop burgemeester en wethouders een verleende urgentieverklaring kunnen intrekken.

Artikel 15 Nadere uitwerking urgentie

Aangezien de lokale uitvoering is gelaten aan de regiogemeenten moeten burgemeester en wethouders regels stellen voor de procedure inzake het aanvragen en verstrekken van urgentie, de wijze van bemiddeling bij het zoeken naar woonruimte, de af te geven zoekprofielen voor aanvragers en een volgordebepaling voor urgenten.

Bepaald moet worden welke gegevens een aanvrager moet overleggen bij het aanvragen van een urgentieverklaring, aan welke instantie advies gevraagd wordt over de aanvraag, hoe en of de gemeente wil bemiddelen voor personen met een urgentieverklaring en voor welke woonruimte een urgent woningzoekende in aanmerking kan komen.

De afgiftedatum van de urgentieverklaring kan als volgordecriterium gelden. Er kan ook voor een andere volgorde worden gekozen. Bijvoorbeeld voorrang voor stadsvernieuwingsurgenten boven andere urgenten.

Ten behoeve van de stadsvernieuwingsurgenten is een bepaling omtrent de peildatum waarop zij als stadsvernieuwingskandidaat worden aangewezen door burgemeester en wethouders opgenomen. In de praktijk zal het besluit voor stadsvernieuwingsurgentie ten minste 12 maanden voor de daadwerkelijke sloop of renovatie worden genomen.

In de praktijk verlenen niet altijd burgemeester en wethouders de urgentieverklaring maar hebben zij de uitvoering daarvan overgedragen aan externe instanties of (samengestelde) urgentiecommissies. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht de verlening van urgentieverklaringen mandateren. Bijvoorbeeld aan de in hun gemeente werkzame corporaties. Voor de volledigheid is ook in hoofdstuk 4 een mandaatsbepaling opgenomen.

Artikel 16 Werkingsgebied

Dit artikel regelt welke gemeenten gebruik willen maken van de mogelijkheid tot het opleggen van een leegmeldingsplicht voor woningeigenaren en het kunnen (laten) doen van voordrachten. De gemeenten Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Landsmeer, Oostzaan, en Ouder-Amstel hebben er voor gekozen van deze bepalingen gebruik te maken.

Artikel 17 Leegmelding

Dit artikel regelt dat eigenaren van woonruimte die onder de vergunningplicht valt, binnen vijf dagen moeten melden dat hun woning beschikbaar komt voor bewoning door een ander.

Het tweede lid geeft aan dat de ter beschikkingmelding niet geldt voor eigenaren van woonruimte die deelnemen aan het Convenant woonruimteverdeling. Het derde lid in welke situaties (a t/m f) een woning ter beschikking is gekomen.

In het vierde lid is de melding van leegstand opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat eigenaren woningen die langer dan twee maanden leeg staan bij hen moeten leegmelden.

Artikel 18 Voordracht

Dit artikel geeft regels voor voordracht en de intrekking van de voordracht. Zowel de woningeigenaar als burgemeester en wethouders kunnen een huishouden voordragen. In de praktijk maken vooral particuliere eigenaren hiervan gebruik. De eigenaar draagt binnen vier weken een kandidaat voor. De voorgedragen kandidaat moet voldoen aan de vereisten van artikel 8 om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te kunnen komen.

Het vierde en vijfde lid gaan over voordrachten gedaan door burgemeester en wethouders. Omdat er een grote verscheidenheid bestaat bij de gemeenten wanneer burgemeester en wethouders een voordracht kunnen doen, moeten gemeenten genoemd in artikel 17 zelf bepalen in welke gevallen zij een voordracht gaan doen. Te denken valt aan gevallen waarbij de woonruimte in strijd met artikel 18 niet tijdig is leeg gemeld of waarbij de eigenaar niet zelf binnen vier weken een huishouden voordraagt.

Ook kunnen burgemeester en wethouders bepalen dat zij woningzoekenden voordragen die in het bezit zijn van een urgentieverklaring.

In de gemeente Amsterdam wordt het zesde lid gebruikt om valse voordrachten van (over het algemeen) particuliere huiseigenaren te kunnen aanpakken.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Afdeling II Verdeling van Standplaatsen Woonwagens

Artikel 19 Werkingsgebied

Enkele gemeenten willen ook beleid voeren ten aanzien van de verdeling standplaatsen voor woonwagens. In afdeling II is het betrekken van standplaatsen onder een verdelingsregime gebracht.

De gemeenten Amstelveen, Amsterdam, Oostzaan, Ouder-Amstel en Purmerend willen gebruik maken van het vergunningstelsel voor standplaatsen. De gemeente Zaanstad heeft met corporaties een overeenkomst gesloten over de verdeling hiervan, en werkt derhalve niet met het vergunningstelsel. De overige gemeenten hebben geen standplaatsen voor woonwagens of werken niet met huisvestingsvergunningen voor standplaatsen.

Artikel 20 Reikwijdte vergunningplicht

De vergunningplicht voor het betrekken van en het in gebruik geven van een standplaats is in dit artikel vastgelegd.

Artikel 21 Inschrijving register

Personen die in aanmerking willen komen voor het betrekken van een standplaats worden door burgemeester en wethouders opgenomen in een register. Voor inschrijving moet aan dezelfde criteria worden voldaan als bij inschrijving voor toelating tot de markt voor

woonruimte, dus 18 jaar of ouder zijn, rechtsgeldig in Nederland verblijven en economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio.

De gemeente Amstelveen hanteert als aanvullende eis dat huishoudens zich inschrijven bij Woningnet.

Bepaald is dat een inschrijving één jaar geldig is. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid de inschrijving te verlengen zolang als nodig is. De ingeschrevene ontvangt een bewijs van inschrijving.

Een inschrijving kan ook worden doorgehaald. In het zesde lid zijn de redenen genoemd op grond waarvan doorhaling kan plaatsvinden. Deze redenen zijn gedestilleerd uit de huisvestingsverordeningen van de gemeenten die regels bevatten ten aanzien van standplaatsen.

Artikel 22 In te dienen bescheiden

Dit artikel geeft aan welke bescheiden en gegevens de standplaatszoekende moet overleggen om ingeschreven te worden. Dit zijn dezelfde gegevens als die voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning voor een huurwoning moeten worden overgelegd. Gemeenten kunnen regelen dat de traditionele doelgroep voorrang krijgt bij het verkrijgen van een standplaats boven personen die niet eerder in een woonwag en hebben gewoond of wonen. Hierover kunnen aanvullend gegevens worden gevraagd.

De gemeente Amsterdam kent een aparte groep standplaatszoekenden, namelijk personen die werken bij een kermis- of circusbedrijf. Van hen worden bij inschrijving gegevens gevraagd waarmee wordt aangetoond dat zij tot deze doelgroep behoren.

Artikel 23 Criteria voor vergunningverlening

Dit artikel geeft de criteria om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning. De criteria zijn al eerder benoemd in artikel 4. Voor standplaatsen gelden geen passendheidseisen. Huishoudens komen in een door burgemeester en wethouders bepaalde volgorde aan de beurt voor de standplaats.

Artikel 24 Intrekken vergunning

De criteria voor het intrekken van de huisvestingsvergunning zijn hetzelfde als die voor huisvestingsvergunningen bij woonruimte.

Artikel 25 Nadere uitwerking

Artikel 2 tweede lid van de Huisvestingswet geeft aan dat de regiораad nagaat hoe bij de verdeling van standplaatsen voorrang kan worden verleend aan woningzoekenden die in een woonwag en wonen of hebben gewoond. Het is aan burgemeester en wethouders hierover nadere regels stellen. Tevens moeten burgemeesters en wethouders de volgorde bepalen waarin woningzoekenden aan de beurt komen voor een standplaats.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad Afdeling I Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 26 Werkingsgebied

Dit artikel regelt in welke gemeente de vergunningplicht voor onttrekking, samenvoeging of omzetting van toepassing is. De gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Beemster, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zeevang kiezen voor een vergunningstelsel.

Dit artikel bepaalt ook welke woonruimte onder de vergunningplicht valt. De aanwijzing hiervan is op gemeenteniveau gedaan. Afhankelijk van de opbouw van de woningvoorraad en de druk op de woningmarkt kiezen gemeenten voor een

verschillende reikwijdte van de vergunningplicht.

Artikel 27 Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel geeft het verbod om zonder vergunning woonruimte te onttrekken aan de bestemming wonen, samen te voegen of om te zetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte.

Artikel 28 Aanvraag vergunning

De aanvraag voor een vergunning moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Artikel 29 Op de nemen gegevens

De aanvrager moet bij de vergunningaanvraag onder meer adresgegevens van eigenaar en bewoners aanleveren, alsmede de koopprijs of de feitelijk betaalde dan wel maximale redelijke huurprijs van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft. Ook moet de aanvrager de voorgenomen onttrekking, samenvoeging of omzetting motiveren.

Artikel 30 In te dienen bescheiden

Bij een aanvraag moeten verschillende bescheiden worden overgelegd. Het gaat onder andere om tekeningen waarmee burgemeester en wethouders inzicht krijgen in de situatie. In geval er sprake is van reële compensatie, wordt van de aanvrager een compensatievoorstel gevraagd. Ook kan informatie over eventueel verleende subsidies voor woningverbetering worden opgevraagd.

Artikel 31 Beslistermijn

De beslistermijn op de vergunningaanvraag is twaalf weken, met een verlenging van vier weken.

Artikel 32 Samenloop onttrekking en bouwen

Een aanvraag voor woningonttrekking kan samenlopen met de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dit artikel regelt dat een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning dan kan worden aangehouden tot ten hoogste twee weken na de beslissing over de omgevingsvergunning.

Artikel 33 Beschikkingseisen

Dit artikel schrijft voor wat op de onttrekkingsbeschikking moet worden vermeld. Het moet duidelijk zijn om welke woonruimte(n) het gaat, welke compensatie moet worden geboden. Nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, moet binnen één jaar van de vergunning gebruik worden gemaakt.

Artikel 34 Criteria voor vergunningverlening

Dit artikel geeft de inhoudelijke criteria op grond waarvan de onttrekkingsvergunning wordt verleend of wordt geweigerd. Het gaat bij de vergunningverlening steeds om een individuele belangenafweging tussen het belang van de aanvrager enerzijds en het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad anderzijds.

Is het belang van de aanvrager even groot als of groter dan het belang tot behoud of samenstelling van de woningvoorraad, dan wordt de vergunning verleend.

Is het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad groter, maar kan dit belang door het stellen van voorwaarden en voorschriften bij de vergunning voldoende worden gewaarborgd, dan wordt de vergunning ook verleend.

Is het waarborgen van het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad niet meer mogelijk door het stellen van voorwaarden en

voorschriften, dan wordt de vergunning geweigerd.

Bij de belangenafweging kan leefbaarheid in een wijk, buurt of straat worden betrokken. Leefbaarheid is onderdeel van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad. Voor de helderheid is dit in het vierde lid nader geëxpliciteerd.

Artikel 35 Voorwaarden en voorschriften

Artikel 32 van de Huisvestingswet geeft aan dat de voorwaarden en voorschriften die kunnen worden verbonden aan de onttrekkingsvergunning in de verordening moeten zijn opgenomen. Artikel 35 vormt hier de uitwerking van.

Met de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders aan de onttrekkingsvergunning kunnen verbinden, wordt het terzake door hen gewenste beleid bij behoud en samenstelling van de woningvoorraad door woningonttrekking mogelijk gemaakt. Het stellen van voorwaarden en voorschriften is een bevoegdheid, geen verplichting. Er kunnen verschillende voorwaarden en voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Deze moeten logischerwijs wel samenhangen met de impact van onttrekking op het behoud of samenstelling van de woningvoorraad, leefbaarheid inbegrepen.

Compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen compensatie vragen voor het verlies van woonruimte. Dit kan in reële zin - in de vorm van nieuwe woonruimte- maar ook in financiële zin. De verordening bepaalt de maximum hoogte voor de financiële compensatie, te weten 12% van de waarde volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). De gekozen maatstaf, te weten de waardering voor de Wet waardering onroerende zaken biedt een objectieve grondslag van de waarde in het economisch verkeer. De waarde geeft ook de eventuele verschillen binnen de regio weer. Verder is de maatstaf in iedere gemeente beschikbaar.

Omdat de druk op de markt per gemeente verschilt, geeft de verordening één maximumpercentage. Gemeenten die deze voorwaarde aan de vergunning willen verbinden, moeten beleidsregels opstellen ten aanzien van de hoogte van de financiële compensatie die zij willen vragen. Gemeenten kunnen alleen lagere percentages vaststellen.

Het artikel biedt ook mogelijkheden om per type woningonttrekking (onttrekking aan woonbestemming, samenvoegen van woonruimte of omzetten van woonruimte) verschillende percentages te hanteren. Voor de berekening van de hoogte van de financiële compensatie bij het samenvoegen van woonruimte moet worden uitgegaan van de WOZ-waarde van de kleinste woning.

De gemeenten kunnen beleid formuleren voor het verlenen van vrijstelling van compensatie. Zij kunnen aangeven in welke gevallen bijvoorbeeld geen compensatie wordt gevraagd. Verder schrijft de verordening voor dat in het geval van samenvoeging van woonruimte waarbij de eigenaar een investering heeft gedaan in noodzakelijke bouwkundig herstel van het pand, bij de vrijstelling rekening wordt gehouden met de hoogte van de gedane investering. Te ontvangen compensatie moet worden gestort in het lokale volkshuisvestingsfonds. Gelden daaruit kunnen worden gebruikt voor het creëren van nieuwe woonruimte door nieuwbouw of verbouw.

Naast reële of financiële compensatie, kunnen ook voorwaarden worden gesteld van volkshuisvestelijke aard. Gevraagd kan worden dat na samenvoeging of omzetting een woonruimte ontstaat met een huur- of koopprijs beneden de huur of koopprijsgrens of tot een andere door burgemeester en wethouders vastgestelde grens. Hiermee wordt goedkope en middeldure woonruimte toegevoegd aan de

voorraad. Ook kan worden gevraagd dat een huishouden dat na samenvoeging of omzetting de woonruimte gaat betrekken, passend gaat wonen of dat de samengevoegde woonruimte voor een bepaalde periode worden toegewezen aan huishoudens tot een door burgemeester en wethouders bepaald inkomensniveau. Met oog op de leefbaarheid kunnen ook voorwaarden en voorschriften worden gesteld om een geordend woon- en leefmilieu te waarborgen. Dit omvat naast het voorkomen van overlast ook veiligheid voor directe burens en andere omwonenden. Tenslotte regelt dit artikel dat ook geheel of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie kan worden gegeven als de eigenaar ten behoeve van de noodzakelijke verbouwing, bijvoorbeeld bij samenvoeging van twee woningen, een flinke investering doet. Het staat gemeenten vrij om ook andere vrijstellingsmogelijkheden in beleidsregels op te nemen.

Artikel 36 Intrekking vergunning

Dit artikel geeft de gronden waarop een onttrekkingsvergunning kan worden ingetrokken. De intrekkinggronden zijn vergelijkbaar met die voor de huisvestingsvergunning en de splitsingsvergunning. De vergunning kan ook worden ingetrokken als niet aan de daarbij gestelde voorwaarden en voorschriften wordt voldaan.

Artikel 37 Tijdelijke onttrekking

De verordening biedt de mogelijkheid om ook vergunning te verlenen voor die gevallen dat woonruimte tijdelijk wordt onttrokken. Deze vergunning kan voor ten hoogste 5 jaar worden verstrekt.

Artikel 38 Vergunning short stay

Bij short stay wordt zelfstandige woonruimte gebruikt voor verblijf korter dan zes maanden en langer dan zeven nachten. Hierdoor wordt de woning onttrokken aan de bestemming wonen. Wonen is verblijf langer dan zes maanden. Bij kort wonen is het mogelijk dat tijdelijke huurcontracten worden aangeboden, waarvoor andere regels gelden dan bij normale huurcontracten. In de gemeente Amsterdam mogen volgens het huidige beleid alleen vrije sector woningen tijdelijk worden onttrokken voor short stay voor één periode van 10 jaar. Er is geen verlenging mogelijk. Vanwege het tekort aan woonruimte is het niet wenselijk dat aan het goedkope deel van de voorraad woningen voor ander gebruik worden onttrokken. Nieuwbouw die speciaal bedoeld is om te verhuren aan deze doelgroepen, dus korter dan zes maanden en het omzetten van kantoorgebouwen voor short stay, vallen niet onder de vergunningplicht. Het vergunningstelsel voor short stay is alleen van toepassing in de gemeente Amsterdam (zie artikel 26).

Artikel 39 In de aanvraag op te nemen gegevens en bescheiden

Bij de aanvraag voor een vergunning moeten een aantal gegevens worden overgelegd. Uit die gegevens moet onder meer blijken dat de aanvrager de eigenaar is.

Artikel 40 Belangenafweging

Dit artikel expliciteert nog eens dat bij de vergunningverlening een belangenafweging moet plaatsvinden tussen enerzijds het belang van de aanvrager en anderzijds het belang van behoud of samenstelling van de woningvoorraad. In het laatste belang zijn de effecten die de verandering van de woningvoorraad voor de leefbaarheid kunnen hebben, begrepen. Te denken valt aan gevaar voor overlast, te eenzijdige bewoning of teveel bedrijven in een woonomgeving. Het beschermen van de leefbaarheid in een straat, wijk of buurt vormt derhalve onderdeel van de belangenafweging.

Artikel 41 Quotum

Dit artikel regelt dat burgemeester en wethouders per stadsdeel een quotum kunnen vaststellen voor het maximum aantal te verlenen vergunningen voor short stay. In een verdeelbesluit kan nader worden aangegeven dat uitsluitend in bepaalde gebieden (per stadsdeel) vergunningen worden verleend. Hiermee wordt gestreefd naar aanvaardbare aantallen tijdelijke onttrekking voor dit doel en voldoende spreiding over de stad. In gebieden die hier niet genoemd zijn, zullen in verband met de leefbaarheid geen vergunningen worden afgegeven.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad Afdeling II Splitsing

Artikel 42 Werkingsgebied

Dit artikel geeft per gemeente het werkingsgebied aan. Gemeenten bepalen welk deel van hun woningvoorraad vanuit behoud en samenstelling van de woningvoorraad moet worden beschermd. Door een vergunningplicht in te voeren kunnen veranderingen door woningsplitsing worden beoordeeld op wenselijkheid. Het werkingsgebied is per gemeente verschillend. Dit hangt samen met de samenstelling van de plaatselijke woningvoorraad. In de gemeente Amstelveen vallen bijvoorbeeld alle huur- of koopwoningen beneden de huur- of kooprijsgrens onder de vergunningplicht. In Diemen zijn als gebouwen aangewezen alle huurwoningen beneden de huurrijsgrens. In Oostzaan zijn alle gebouwen waarin woonruimte is ondergebracht onder de vergunningplicht gebracht. In Amsterdam gaat het om alle gebouwen die vóór 1940 tot stand gekomen zijn in het gebied vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nr 19. Op deze hoofdregel zijn een drietal uitzonderingen gemaakt (tweede lid).

Artikel 43 Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel bepaalt dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders een (eigendoms)recht op een gebouw dat onder de aangewezen categorie van artikel 42 valt, te splitsen in appartementsrechten.

Artikel 44 Aanvraag vergunning

De aanvraag voor een splitsingsvergunning moet worden ingediend op een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. Een aanvraag mag meerdere gebouwen betreffen.

Artikel 45 en 46 Op te nemen gegevens en in te dienen bescheiden

Deze artikelen regelen welke gegevens de aanvrager moet aanleveren en welke bescheiden moeten worden ingeleverd bij de aanvraag.

Artikel 47 Beslistermijn

Binnen 13 weken moet een beslissing worden genomen over de aanvraag. Deze termijn kan eenmalig met 13 weken worden verlengd. De termijn is ruim omdat de praktijk leert dat splitsingsaanvragen gecompliceerd kunnen zijn en regelmatig samengaan met bouwkundige ingrepen. Ook kunnen er herstructureringsplannen in het geding zijn. Daarom kan veel tijd nodig zijn om onderzoek te doen en de aanvraag te beoordelen.

Artikel 48 Beschikkingseisen

De splitsingsvergunning moet aangeven op welke woonruimte(n) die betrekking

heeft en binnen welke termijn die moet worden gebruikt. In het tweede lid is bepaald dat de vergunning één jaar geldig is, tenzij een langere tijd is aangegeven.

Artikel 49 Weigeringsgronden

De weigerings- en aanhoudingsgronden voor een aanvraag om een splitsingsvergunning zijn in de Huisvestingswet en het Huisvestingsbesluit vastgelegd. In dit artikel zijn deze limitatieve weigeringsgronden verwoord. Er zijn drie invalshoeken gegeven om een vergunning te weigeren. Weigering kan verband houden met de woonruimtevoorraad, met belemmering van de stadsvernieuwing of met de bouwkundige toestand van het gebouw.

Artikel 50 Aanhoudingsgronden

Dit artikel regelt wanneer een aanvraag kan worden aangehouden. Dit kan in verband met belemmering van de stadsvernieuwing of in verband met de toestand van het gebouw.

Artikel 51 Voorwaarden en verplichtingen

Dit artikel regelt voorwaarden en voorschriften die aan de vergunningverlening kunnen worden verbonden. Binnen de stadsregio heeft de gemeente Amsterdam het meest met woningsplitsing te maken. Dit artikel ziet op de situatie waarin sprake is van een aanvraag voor een splitsingsvergunning, in samenhang met een bouwplan voor complex woningen of in samenhang met een bouwplan waarvoor al een bouwvergunning is verleend. De splitsingsvergunning wordt dan onder de opschortende voorwaarde verleend dat het bouwplan al is uitgevoerd. Ook kan een zekerheidsstelling (bankgarantie) worden gevraagd dat het bouwplan wordt uitgevoerd. In dit laatste geval moet binnen acht weken na de verlening van de vergunning met de verbouwing worden gestart. Verder moet binnen een door burgemeester en wethouders bepaalde termijn het werk gereed gemeld worden. Dit artikel is alleen van toepassing in de gemeente Amsterdam.

Artikel 52 Vergunningverlening corporaties

Woningcorporaties kunnen in het kader van herstructurering en voorraadbeheer behoefte hebben aan woningsplitsing om daarna de appartementen te verkopen. Gemeenten kunnen hierover afspraken hebben gemaakt, die vastgelegd zijn in een overeenkomst of convenant.

Dit artikel regelt dat in die gevallen, naast instemming voor verkoop van burgemeester en wethouders en de minister, de splitsingsvergunning wordt verleend.

Artikel 53 Quotum

Dit artikel geeft burgemeesters en wethouders de bevoegdheid om te bepalen dat voor een gebiedsdeel slechts een bepaald aantal splitsingsvergunningen per jaar zal worden afgegeven. Een dergelijk besluit moet worden genomen voor 1 september van het kalenderjaar.

Artikel 54 Intrekken vergunning

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

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Artikel 55 Overleg bij wijziging

In dit artikel is bepaald dat het dagelijks bestuur bij wijziging van deze verordening overleg moet plegen met de in de stadsregio werkzame woningcorporaties. Ook kan met andere daarvoor in hun ogen in aanmerking komende organisaties overleg worden gevoerd.

Artikel 56 Overeenkomsten

De Stadsregio kan naast of in plaats van een huisvestingsverordening overeenkomsten met eigenaren van woonruimte over de verdeling van woonruimte sluiten. In de verordening is deze bevoegdheid geëxpliciteerd. Dit sluit logisch aan bij de huidige gang van zaken. Er is een Convenant woonruimteverdeling gesloten tussen de stadsregio enerzijds en de corporaties die aangesloten zijn het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad anderzijds.

Vanwege de regionale verordening en het Convenant woonruimteverdeling hebben gemeenten minder feitelijke armslag om nog aanvullende overeenkomsten te sluiten.

Gemeenten kunnen met woningeigenaren overeenkomsten sluiten mits deze niet overlappen of in strijd zijn met hetgeen in de huisvestingsverordening of in het Convenant is geregeld. Dus geen afspraken over bijvoorbeeld de criteria voor vergunningverlening, maar wel over labeling zoals het Convenant dat toestaat. Ook kunnen gemeenten verdelings- of toewijzingsafspraken maken over woonruimten, die niet onder deze verordening of het Convenant woonruimteverdeling vallen. Tot slot kunnen ook afspraken worden gemaakt met eigenaren over onderwerpen die niet in de verordening of het Convenant zijn geregeld zoals bijvoorbeeld prestatieafspraken.

Artikel 57 Verstrekken van inlichtingen

De uitvoering van de verordening vindt lokaal plaats. Het dagelijks bestuur kan zich informeren over de wijze van uitvoering. Burgemeester en wethouders zijn verplicht alle inlichtingen te geven die voor een dergelijke beoordeling nodig is.

Artikel 58 Handelen in strijd met de onttrekkingsvergunning

Dit artikel bepaalt dat degene die handelt in strijd met de voorschriften en voorwaarden die aan de onttrekkingsvergunning zijn verbonden, geacht wordt zonder vergunning te hebben gehandeld.

Artikel 59 Bestuurlijke boete

De verordening geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 7 en 30 van de Huisvestingswet een bestuurlijke boete op te leggen. De boetes kunnen worden opgelegd voor het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven en nemen van een vergunningplichtige woonruimte, evenals bij het zonder vergunning onttrekken en voor andere doeleinden gebruiken van aangewezen woonruimte. Met de boetes kan worden opgetreden tegen onrechtmatige bewoning bij illegale onderverhuur, doorverhuur of overbewoning. Ook kan tegen onrechtmatig gebruik voor andere doeleinden worden opgetreden. Bijvoorbeeld de woning gebruiken voor kamerverhuur of pension, prostitutie, hennepcultuur of drugshandel. Gebruik voor andere doeleinden wordt gelet op de krapte op de woningmarkt zeer ernstig bevonden en derhalve zwaar beboet. Hoge boetes gelden ook bij 'illegale doorverhuur' waarbij de huurder winst maakt.

De bestuurlijke boete is hoger als binnen drie jaar opnieuw eenzelfde overtreding wordt vastgesteld. Na een eerste overtreding wordt de overtreder immers geacht te

weten dat een dergelijke handeling kan worden beboet. Eigenaren/verhuurders met meer dan één woning worden geacht de regelgeving te kennen. Bij overtreding worden zij zwaarder beboet dan eigenaren/verhuurders met één woning. De op te leggen boetes zijn vastgelegd in bijlage 5. Burgemeester en wethouders kunnen slechts wegens bijzondere omstandigheden afwijken van de genoemde bedragen. De overtreder zal daar in beginsel een voldoende onderbouwd beroep op moeten doen. (artikel 5.46, derde lid, Algemene wet bestuursrecht).

Artikel 60 Mandaat

In veel gevallen voeren burgemeester en wethouders de woonruimteverdeling niet zelf uit maar hebben ze een of meer bevoegdheden uit hoofdstuk 2 van de verordening gemandateerd. Hoewel dit een algemene bevoegdheid is, gebaseerd op de Algemene wet bestuursrecht, is dit artikel voor de volledigheid opgenomen.

Artikel 61 Uitleg verordening

Het kan voorkomen dat in de verordening ergens niet in voorziet. In zo'n geval beslissen burgemeester en wethouders, nadat zij het dagelijks bestuur van de Stadsregio hierover hebben geraadpleegd, over de uitleg van de verordening. Hierbij mogen zij zich uitsluitend laten leiden door overwegingen die betrekking hebben op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Artikel 62 Hardheidsclausule

Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerken. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze verordening. Aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 63 Experimenten

De ontwikkelingen op gebied van beleid en uitvoering staan niet stil. Gemeenten kunnen behoefte hebben aan experimenten. Met dit artikel kan voor een beperkte periode worden afgeweken van de bepalingen uit deze verordening. Het dagelijks bestuur beslist hierover. Bij een beperkte periode moet worden gedacht aan een periode van maximaal twee jaar. Voor zover het experiment woningbezit betreft van een woningcorporatie, kan in maximaal 10 procent van het sociale huurwoningbezit worden geëxperimenteerd. Deze beleidslijn is afgesproken tussen partijen bij het Convenant.

Artikel 64 Overgangsbepalingen

Dit artikel geeft enkele overgangsbepalingen die onder meer duidelijkheid geven hoe met aanvragen voor vergunningen en bezwaarschriften die voor 1 januari 2013 zijn ingediend, moet worden omgegaan.

Artikel 65 Citeertitel

De verordening kan worden aangehaald als de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013.

Artikel 66 Inwerkingtreding

De verordening treedt op 1 januari 2013 in werking. Per die datum wordt de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 ingetrokken.

