

3. BELEIDSREGEL BEOORDELING WOONRUIMTE

Relatie met:

Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Artikel 1 onder ee

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 sanitaire voorzieningen.

Artikel 1 onder jjj

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.

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

1 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 sanitaire voorzieningen, dat wil zeggen toilet of douche. 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 woningen wordt aangemerkt als zelfstandige woning. Een onvrije woning heeft eigen voorzieningen (keuken, w.c., bad en doucheruimte). Een of meerdere van deze voorzieningen komen uit een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals hal, overloop, opgang.