



**Gemeente  
Amsterdam**

# **Toelichting Huisvestingsverordening Amsterdam 2020**

Januari 2020

# I Algemeen

## 1. Aanleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse huurwoningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. Voor de inzet van dit instrumentarium dient een gemeenteraad aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen. Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van vier jaar.

De huidige Huisvestingsverordening dateert van 2016 en moet daarom worden vervangen. Daarnaast is opnieuw onderzocht of er sprake is van schaarste aan woningen in Amsterdam en welke categorieën woonruimten dit betreft. De conclusie van dit onderzoek luidt dat in het gehele grondgebied van Amsterdam en wat betreft alle categorieën woonruimten sprake is van schaarste. De analyse is te vinden in het rapport "Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt, mei 2019". Dit onderzoek laat ook zien dat er redenen zijn om onevenwichtigheden als gevolg van schaarste aan woningen met regulering te bestrijden. Om deze redenen stelt Amsterdam in 2020 een nieuwe Huisvestingsverordening vast (hierna: HVV 2020), de opvolger van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna: HVV 2016).

In deze toelichting worden de regels in de HVV 2020 eerst in algemene zin en daarna artikelsgewijs uitgelegd. Het Beleidskader Huisvestingsverordening 2020 beschrijft doel en strekking van de wijzigingen die per 2020 in de Huisvestingsverordening worden aangebracht en dient daarmee mede als interpretatiebron voor de onderhavige regels in de HVV 2020.

## 2. Woonruimteverdeling

### 2.1 Waarom regels over woonruimteverdeling?

In de woningmarkt van Amsterdam overschrijdt de vraag naar sociale en middeldure huurwoningen het aanbod in ruime mate. Dit wordt veroorzaakt door het aantal woningzoekenden dat door hun inkomen aangewezen is op dit deel van de voorraad. De vraag overstijgt het woningaanbod. Als gevolg van deze schaarste zitten veel woningzoekenden in de knel. Om in termen van de Huisvestingswet 2014 te spreken: zij ervaren de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste aan woonruimte.

De lokale overheid kan proberen de schaarste aan goedkope woonruimte te beperken door te sturen op beschikbaarheid. Daar geeft de gemeente grond voor uit, zet planologische instrumenten in en in de HVV zijn regels opgenomen teneinde de woonruimtevoorraad te beschermen. Tot slot maakt de gemeente (prestatie)afspraken met corporaties over de omvang van hun voorraad aan betaalbare huurwoningen.

Net als de Huisvestingswet van 1993, biedt de Huisvestingswet 2014 hiernaast de mogelijkheid om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarse woonruimte te bestrijden door in een Huisvestingsverordening te regelen hoe schaarse huurwoningen worden verdeeld. Deze regels beschrijven, kort gezegd, welke groepen woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor bepaalde huurwoningen. Ook kan een Huisvestingsverordening regels bevatten over hoe verhuurders deze huurwoningen te huur aanbieden.

### 2.2 De huisvestingsvergunningplicht

In artikel 2.1.1. van de verordening zijn de categorieën woonruimte aangewezen die niet zonder huisvestingsvergunning voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven. Dit zijn "gereguleerde woonruimten". In de gemeente Amsterdam betreft dit huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens en middeldure huurwoningen. Huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens in eigendom van een corporatie worden aangeduid als "sociale huurwoningen". Indien dergelijke woningen in particulier bezit zijn worden zij aangeduid als "particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens".

Onder particuliere eigenaren worden in dit verband alle eigenaren verstaan niet zijnde een toegelaten instelling voor volkshuisvesting (oftewel niet zijnde een woningcorporatie). Gereguleerde middeldure huurwoningen worden gerealiseerd door dit bij gronduitgifte of transformatie op te nemen in private- of erfpachtovereenkomsten of middels een bestemmingsplan.

Een huisvestingsvergunning wordt verleend met inachtneming van de regels in de Huisvestingsverordening. Er zijn algemene voorwaarden voor toelating tot een gereguleerde woonruimte (paragraaf 2 van de HVV 2020). Zo geldt voor alle gereguleerde woonruimten dat er sprake moet zijn van een meerderjarige huurder en dat alle personen behorend tot het huishouden de Nederlandse nationaliteit dienen te bezitten of anderszins rechtmatig in Nederland mogen verblijven (artikel 2.2.1). En voor de categorieën sociaal, particulier onder de liberalisatiegrens en gereguleerd middeldure gelden inkomensnormen om toegelaten te kunnen worden (artikel 2.2.2). Daarnaast zijn er per categorie gereguleerde woonruimte regels die bepalen wie als eerste in aanmerking komt voor de woning (toewijzingsregels). Paragraaf 3 van de HVV 2020 bevat de toewijzingsregels voor de particuliere huurvoorraad onder de liberalisatiegrens en de gereguleerde middeldure huurvoorraad. Paragraaf 4 bevat de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen van woningcorporaties.

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

### 2.3 Huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen van woningcorporaties

In paragraaf 4 van de verordening is de toewijzing van sociale huurwoningen die in bezit zijn van een corporatie geregeld. Hiervoor is een belangrijke voorwaarde dat het inkomen van het huishouden niet hoger is dan de inkomensgrens voor de doelgroep van corporaties krachtens de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 2.4.2, eerste lid, onderdeel f). Op basis hiervan moeten corporaties 90% van hun woningbezit aan de "DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang)"-doelgroep toewijzen.<sup>1</sup> De HVV verwijst daarom naar deze wetgeving.

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

#### 2.3.a Passendheidscriteria

De passendheidscriteria zorgen ervoor dat woningen die met name geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen met voorrang aan die doelgroep worden toegewezen. In dit verband wordt ook wel gesproken van "gelabelde" woningen. Artikel 2.4.4 geeft in een tabel de categorieën woonruimte weer die met name geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen. Bij de grootste woningen (70m<sup>2</sup> woonoppervlak en vier kamers of meer) krijgen grote gezinnen (met drie of meer minderjarige kinderen) voorrang, daarna komen kleine gezinnen in aanmerking. Bij middelgrote woningen (tussen 61 en 70 m<sup>2</sup> woonoppervlak) krijgen kleine gezinnen (één of twee minderjarige kinderen) voorrang, bij seniorenwoningen personen van 65 jaar of ouder.

---

<sup>1</sup> Dit zijn in 2019 woningzoekenden met een huishoudinkomen tot € 38.035,- of in sommige gevallen € 42.436,-, want tot en met 2020 is toegestaan dat corporaties 10% van minimale 90% sociale voorraad toewijzen aan huishoudens met een huishoudinkomen tot € 42.436,-. Passend toewijzen op inkomen is vanwege deze nationale wetgeving niet verder uitgewerkt in paragraaf 4 van de verordening.

Bij jongerenwoningen geldt dat deze uitsluitend verhuurd worden aan jong volwassenen (18 tot en met 27 jaar). Bij woningen die geschikt zijn voor personen met medische beperkingen (begane grond, 1<sup>e</sup> etage en woningen bereikbaar met lift) wordt voorrang gegeven aan eerst de woningzoekenden met een medische urgentie, dan degenen met een WMO-verhuiskostenindicatie en vervolgens aan senioren (met een leeftijd van 65 jaar of ouder). Rolstoelwoningen worden toegewezen aan kandidaten met een indicatie van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015) voor een rolstoelwoning. In beginsel wordt voorrang gegeven op basis van de datum van afgifte van deze Wmo-beschikking, maar burgemeester en wethouders kunnen hiervan afwijken als een persoon zeer dringend een rolstoelwoning nodig heeft.

### **2.3.b Urgentie**

Naast het verlenen van voorrang vanwege passendheid bij de woning, maakt de Huisvestingswet 2014 het mogelijk om voorrang te verlenen aan mensen voor wie "voorziening in de woonruimte dringend noodzakelijk is" (artikel 12 Huisvestingswet 2014). Daartoe moet een gemeente in een Huisvestingsverordening woningzoekenden indelen in urgentiecategorieën en de daarbij behorende regels vaststellen. In de HVV 2020 wordt in paragraaf 6 in welke situatie een woningzoekende urgentie krijgt zodat hij of zij met voorrang een woning krijgt toegewezen. Dit zijn woningzoekenden die:

- slachtoffer zijn van huiselijk geweld (artikel 2.6.6)
- mantelzorg geven of ontvangen (artikel 2.6.6)
- uitstromen uit een instelling voor opvang of zorg krijgen in een sociale huurwoning (artikel 2.6.7)
- in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel a)
- sociale of medische problemen hebben (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel b)
- een woning nodig hebben vanwege stadsvernieuwing (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel c)
- statushouders zijn (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel d)
- jonge statushouders zijn of een jongere die zorg krijgt in een sociale huurwoning, die oorspronkelijk met een jongerencontract van vijf jaar zijn gehuisvest en nu dienen te verhuizen (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel d).

De procedure om als urgente woningzoekende een woning te krijgen, verschilt per categorie. Bij de categorieën "sociale of medische problemen" en mantelzorg geeft de urgentie het recht om een half jaar met voorrang te zoeken naar een passende woning op WoningNet. Ook als sprake is van urgentie vanwege stadsvernieuwing zoekt degene met de urgentieverklaring zelf met voorrang op WoningNet. Voor de overige groepen doet niet de burger zelf de aanvraag maar wordt deze door een externe organisatie gedaan zoals het COA (statushouders) of een zorginstelling (uitstroom uit een instelling voor opvang of bij zorg in een sociale huurwoning). In Nadere Regel 1 Urgenties geeft het college nadere regels over de bovengenoemde urgentiecategorieën. Hierin worden onder meer de weigeringsgronden uitgewerkt alsmede de criteria voor 'sociale of medische problemen'. Ook omvat Nadere Regel 1 Urgenties urgentieregels voor enkele bijzondere groepen: Multi-probleemgezinnen, Laatste Kans-regeling, uitstapprogramma prostitutie, slachtoffers van mensenhandel en huisvesting na revalidatie.

### **2.3.c Maatwerk corporaties & experimenten woonruimteverdeling**

De Huisvestingsverordening maakt het in twee situaties mogelijk dat woningen worden toegewezen buiten de regels van de verordening om. Dat is het geval bij maatwerk door woningcorporaties en bij experimenten. In geval van maatwerk wijzen de corporaties in bijzondere gevallen een woning op maat toe (artikel 2.4.9). Het aantal bijzondere gevallen mag maximaal 5 procent beslaan van het totaal aantal toegewezen sociale huurwoningen. Daarnaast is in de verordening de mogelijkheid opgenomen om aanvragen in te dienen voor experimenten met de verdeling van gereguleerde huurwoningen (artikelen 2.5.1 en 2.5.2). Het college moet toestemming geven voor een dergelijk experiment.

## 2.4 Huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen in particulier bezit.

De verdeling van huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens in particulier bezit is aan slechts één regel gebonden, namelijk een maximale inkomensgrens voor de huurders (artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a). Deze inkomensgrens is € 44.360,- en ligt iets boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties. Huisvestingsvergunningen voor de huurwoningen in particulier bezit onder de liberalisatiegrens verstrekt de gemeente.

## 2.5 Huisvestingsvergunning voor de gereguleerde middeldure huurvoorraad

De gemeente Amsterdam neemt maatregelen om het aandeel middeldure huur te laten groeien. Een aantal maatregelen dat hieraan bij moet dragen, is vastgelegd in het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025, zoals op 8 juni 2017 door de gemeenteraad is aangenomen. Onderdeel van dit plan is dat de gemeente bij de uitgifte van grond voor middeldure huurwoningen door nieuwbouw of transformatie, in voorwaarden vastlegt dat woningen alleen mogen worden verhuurd in het middensegment voor een periode van 25 jaar. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 8 mei 2019 de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 vastgesteld. Met deze doelgroepenverordening kan de gemeente door middel van een bestemmingsplan vastleggen dat een deel van de te realiseren woningen verhuurd moet worden in het sociale of middeldure huursegment. Hiermee ontstaat een segment gereguleerde middeldure huurwoningen.

Ter voorkoming van verdringing door meer kapitaalkrachtige huishoudens geldt vanaf 1 januari 2018 ook een huisvestingsvergunningplicht voor deze gereguleerde middeldure huurwoningen. De huisvestingsvergunning wordt alleen afgegeven aan huishoudens met een inkomen in het middensegment (artikel 2.2.2., eerste lid, onderdeel b). Het gaat hier om huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 38.035,- en € 60.095,- (vanaf de inkomensgrens voor sociale huurwoningen tot 1,58 maal die grens (prijspeil 2019)). Ter bevordering van doorstroming uit sociale huurwoningen van een Amsterdamse woningcorporatie worden huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten vrijgesteld van dit toelatingscriterium.

Vanaf 2020 zijn aanvullende regels opgenomen over de toewijzing van het gereguleerde middensegment. De grotere woningen worden met voorrang aan gezinnen toegewezen. De woningen met een huurprijs tot € 876,55 euro met voorrang aan lagere middeninkomens met een jaarinkomen tot € 49.413 (prijspeil 2019). Verder wordt bij bepaalde aangewezen woonruimten voorrang verleend aan huishoudens die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg en woningzoekenden die in de woningmarktregio een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten (artikelen 2.3.4 t.m. 2.3.6). Voor deze categorie middeldure huurwoningen verstrekt de gemeente de huisvestingsvergunningen.

## 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

### 3.1 Waarom regels met betrekking tot de woonruimtevoorraad?

Het onttrekken, samenvoegen, omzetten in onzelfstandige woonruimten of vormen in twee of meer zelfstandige woonruimten van aangewezen woonruimte alsmede het splitsen van een gebouw in appartementsrechten kan door de gemeenteraad vergunningplichtig gemaakt worden. Een vergunning kan worden geweigerd in het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bescherming van die belangen kan, behalve vanwege bestaande of dreigende schaarste, ook om andere redenen, zoals de leefbaarheid, wenselijk zijn.

### 3.2 Voorraadvergunningen

Alle woningen in Amsterdam vormen samen de woonruimtevoorraad. De Huisvestingswet biedt gemeenten in het geval van schaarse woningen de mogelijkheid om te sturen op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, waaronder ook bescherming van de leefbaarheid valt. In Amsterdam is schaarste in alle segmenten van de woningmarkt dus gelden de regels om de voorraad en leefbaarheid te beschermen voor de gehele woonruimtevoorraad.

De Huisvestingswet bepaalt nader dat voor de volgende vier categorieën wijzigingen in de woonruimtevoorraad een vergunning vereist is (art. 21):

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

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

De onttrekkingsvergunning is bijvoorbeeld nodig als iemand een Bed & Breakfast (B&B) wil exploiteren of een woning wil gebruiken als restaurant. De omzettingsvergunning is nodig wanneer iemand een woning kamergewijs wil verhuren en kan gezien worden als kamerverhuurvergunning. In de afzonderlijke artikelen zullen de verschillende vergunning worden toegelicht.

# II Artikelsgewijze toelichting

## Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

### Artikel 1 Definities

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

#### *a. Adres*

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

#### *b. Basisregistratie personen*

De Basisregistratie personen, of kortweg de BRP (voorheen bekend als GBA of het bevolkingsregister), bevat de persoonsgegevens van iedereen die in Amsterdam woont of gewoond heeft. De gemeente Amsterdam raadpleegt de BRP in het kader van haar wettelijke taak om toezicht te houden op naleving van de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening (artikel 31, Huisvestingswet 2014).

#### *c. Bed & Breakfast (B&B)*

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

#### *d. Bewoner*

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

#### *e. Corporaties*

Corporaties zijn verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn, aldus artikel 19, eerste lid van de Woningwet. In de woningmarktregio Amsterdam zijn dit: de Alliantie, DUWO, Woningstichting Eigen Haard, Woonstichting De Key, Woningstichting Rochdale, Woningcorporatie Stadgenoot, Ymere, Woonzorg Nederland en Habion.

#### *f. Directe bemiddeling*

In beginsel bieden corporaties hun voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen aan op WoningNet. Woningen die corporaties via directe bemiddeling toewijzen zijn hier een uitzondering op. Artikel 2.4.8 beschrijft in welke gevallen corporaties sociale huurwoningen direct aan woningzoekenden kunnen aanbieden.

#### *g. Eigenaar*

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

#### *h. Gebruiksoppervlak*

Het begrip gebruiksoppervlak is relevant voor de toepassing van de regels omtrent de voorraad in hoofdstuk 3.

Waar in de verordening het begrip gebruiksoppervlak wordt gehanteerd wordt dit gemeten aan de hand van de normen voor het netto gebruiksoppervlak in NEN 2580. In de meest simpele vorm is dit een meting op vloerniveau en tussen de bouwmuren. Door uit te gaan van de netto oppervlakte worden "niet goed bruikbare" delen niet meegerekend. Niet tot de netto vloeroppervlakte behoren onder meer:

- een [trapgat](#), [liftschacht](#) of [schalmgat](#) indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>
- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de hoogte kleiner is dan 1,5 m
- een vrijstaande kolom of vrijstaande leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

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

#### *i. Gemengd wooncomplex*

Een gemengd wooncomplex is een woonvorm binnen de sociale woningvoorraad van corporaties waarin een meer kwetsbare doelgroep wordt gehuisvest met een doelgroep die de kwetsbare doelgroep wil ondersteunen met als doel een snellere integratie of een goede woonomgeving voor kwetsbare personen te realiseren. Woonruimten in een gemengd wooncomplex worden op basis van geschiktheid van de woningzoekende toegewezen (artikel 2.4.4 in combinatie met 2.4.7). In de definitie ligt besloten dat burgemeester en wethouders een complex na overleg met de eigenaar erkend moeten hebben als gemengd wooncomplex.

#### *j. Hoofdverblijf*

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

In Amsterdam wordt onttrekking ten behoeve van vakantieverblijf bijvoorbeeld onder bepaalde voorwaarden vrijgesteld van de vergunningplicht. Eén daarvan is dat degene die verhuurt zijn hoofdverblijf in de verhuurde woonruimte dient te hebben. Voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van Bed & Breakfast is ook vereist dat de exploitant zijn of haar hoofdverblijf in de woonruimte heeft. Aan dit criterium worden de volgende voorwaarden gesteld:

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

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

#### *k. Huishouden*

Van duurzame gemeenschappelijke huishouding is sprake indien het gaat om een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

Voor de beantwoording van de vraag of een duurzame gemeenschappelijke huishouding bestaat, spelen volgens vaste jurisprudentie zowel objectieve als subjectieve factoren, zoals de bedoeling van de betrokkenen, van belang zijn. Slechts onder bijzonder omstandigheden kan een samenleven van een kind en een ouder na het zelfstandig worden van het kind worden aangemerkt als een blijvende samenwoning met een gemeenschappelijke huishouding. Daarbij kan mede betekenis toekomen aan het ontbreken van wederkerigheid in de relatie tussen ouder en kind. Als verzorgen de reden is voor het inwonen, dan is er geen sprake van een huishouden.



#### *l. Huisvestingsvergunning*

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

#### *m. Huisvestingswet*

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

#### *n. Huurprijs*

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

#### *o. Huurpunten*

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

#### *p. Huurwaarde*

De huurwaarde is de verschuldigde huur die tussen huurder en verhuurder overeen is gekomen en wordt dus niet vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingsstelsel. Indien de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huur hoger is dan de maximale huursom, zoals die is vastgelegd in erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of het bestemmingsplan is de huurwaarde gelijk aan de in het contract vastgelegde maximale huur. Daarmee is voor het gebruiken van een woonruimte altijd een huisvestingsvergunning nodig als in erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of het bestemmingsplan is opgenomen dat de woning gedurende een bepaalde periode onder de liberalisatiegrens of in het middensegment moet worden verhuurd.

#### *q. Indicatie*

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

#### *r. Inkomen*

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

#### *s. Jongere*

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

*t. Liberalisatiegrens*

De liberalisatiegrens is de grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt. Om vast te stellen of de huurprijs van je woning onder of boven de liberalisatiegrens ligt wordt gekeken naar de kale huurprijs bij de start van de huurovereenkomst. Als de huur boven de huurliberalisatiegrens ligt geldt er voor de woning geen wettelijke maximale huurprijs of maximale huurverhoging en mag de verhuurder de huurprijs zelf bepalen. De huurliberalisatiegrens wordt jaarlijks vastgesteld. In het jaar 2019 was het grensbedrag € 720,42. Dit bedrag is dus bepalend voor woonruimten waarvoor in 2019 een huurovereenkomst is gesloten.

*u. Mantelzorg*

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

*v. Onzelfstandige woonruimte*

Een onzelfstandige woonruimte is een woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Hierbij worden als wezenlijke voorzieningen aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen. Meestal betreft een onzelfstandige woonruimte een kamer in een woning die is omgezet, denk aan een studentenhuis. De losse slaapkamers van de studenten zijn onzelfstandige woonruimten. De studenten vormen samen namelijk geen gemeenschappelijk huishouden omdat het geen gezin is of partners zijn. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten is een vergunning vereist. Alle specifieke voorwaarden en voorschriften zijn opgenomen en toegelicht bij de artikelen over omzetting (kamerverhuur) in hoofdstuk 3.

*w. Pand*

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

*x. Regiogemeenten*

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

*y. Rekenhuur*

De rekenhuur bestaat uit de kale huur vermeerderd met servicekosten.

*z. Splitsingsvergunning*

Met de splitsingsvergunning wordt bedoeld op de vergunning in de zin van artikel 22 van de Huisvestingswet. Een gebouw kan bestaan uit meerdere woningen en/of bedrijfsruimte(n). Als de eigenaar deze woningen of bedrijfsruimten afzonderlijk wil verkopen, moet het recht op het gebouw (juridisch) gesplitst worden. Door splitsing in appartementsrechten krijgen de appartementen van het gebouw een eigen kadastraal registratienummer. De regels in de verordening hebben betrekking op de situatie dat er woningen bij splitsing zijn betrokken en door splitsing in appartementsrechten individueel overdraagbare woningen ontstaan. Alle specifieke voorwaarden en voorschriften zijn opgenomen en toegelicht bij de specifieke artikelen over splitsen in hoofdstuk 3.

*aa. Student*

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

*bb. Studentenwoning*

Dit begrip is van belang voor artikel 2.1.1 dat het werkingsgebied voor de regels omtrent woonruimteverdeling bevat. Door burgemeester en wethouders erkende studentenwoningen zijn van deze regels (hoofdstuk 2) uitgezonderd. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij verhuur van een studentenwoning als bedoeld in deze begripsbepaling geen huisvestingsvergunning verplicht is. Het college wil deze mogelijkheid geven bij studentenwoningen die met een campuscontract als bedoeld in artikel 274d, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden verhuurd en die in overleg met de gemeente zijn of worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in het kader van een gemeentelijk programma studentenhuisvesting.

*cc. Tweede woning*

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

*dd. Urgentieverklaring*

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

*ee. Vakantieverhuur*

Vakantieverhuur is het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte. Bij vakantieverhuur wordt de gehele woning bij afwezigheid van de bewoner verhuurd aan toeristen. Bij B&B wordt juist tijdens aanwezigheid van de bewoner een gedeelte van de woning verhuurd aan toeristen. B&B mag het hele jaar door, voor vakantieverhuur geldt een maximum aantal verhuurde nachten van dertig per kalenderjaar. Vakantieverhuur en B&B vormen samen het geheel van toeristische verhuur in woningen. Amsterdam heeft er echter voor gekozen om vakantieverhuur onder bepaalde voorwaarden zonder vergunning toe te staan. De voorwaarden waaronder vakantieverhuur is toegestaan worden bij artikel 3.1.2 toegelicht.

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

*ff. Verblijfsruimte*

Verblijfsruimte is gedefinieerd conform Bouwbesluit 2012.

*gg. Volwassene*

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

*hh. Voorraadvergunningen*

Met de term voorraadvergunning wordt bedoeld op de vergunningen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet. Dit zijn de vergunningen voor onttrekken, samenvoegen, omzetten en vormen. Deze vergunningen worden allemaal apart uitgebreid toegelicht in deze verordening. De generieke term 'voorraadvergunning' is in het leven geroepen om algemene regels te stellen ten aanzien van het geheel van deze vergunningen. Een aantal regels is voor deze vergunningen namelijk hetzelfde.

*ii. Woningmarktregio*

De woningmarktregio voor de toepassing van de huisvestingsverordening is het gebied waarbinnen de gemeente Amsterdam een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt (artikel 1 van de Huisvestingswet). De woningmarktregio bestaat uit (situatie 2019) de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam,

Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad. Deze woningmarktregio staat ook bekend als de voormalige Stadsregio Amsterdam.

*jj. Wet maatschappelijke ondersteuning*

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

*kk. Woningwaarderingstelsel*

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

*ll. Woonoppervlak*

Het begrip woonoppervlak is relevant voor de toepassing van artikel 2.3.5 en artikel 2.4.4 waarin aan de hand van dit begrip wordt bepaald of een woonruimte met voorrang aan een huishouden met één of meer minderjarige kinderen of een huishouden met drie of meer minderjarige kinderen moet worden toegewezen. Het begrip woonoppervlak is krasser dan het begrip gebruiksoppervlak dat aan de hand van NEN 2580 wordt gemeten.

*mm. Woonruimte*

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

*nn. Zelfstandige woonruimte*

Met de term zelfstandige woonruimte wordt bedoeld op een woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte. Hiermee wordt in het gebruikelijke spraakgebruik aangesloten bij wat men normaal verstaat onder een woning. Het gaat hierbij om een woonruimte die door één huishouden wordt bewoond, zoals een alleenstaande, een samenwonend stel of een gezin. Bij verschillende huishoudens, zoals bijvoorbeeld studenten of andere woningdelers, is er sprake van meerdere onzelfstandige woonruimten waarvoor een omzettingsvergunning vereist is.

*oo. Zorgregio*

Dit is het gebied waarvoor Amsterdam de functie van centrumgemeente vervult voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen blijkend uit een gezamenlijk budget van de Rijksoverheid (in 2020: Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel).

## **Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte**

### **Afdeling I Woonruimteverdeling**

#### **Paragraaf 1 Werkingsgebied woonruimteverdeling**

##### **Artikel 2.1.1 Werkingsgebied**

In artikel 2.1.1 is neergelegd voor welke categorieën woonruimte in de gemeente Amsterdam regels gelden met betrekking tot de doelgroep die (als eerste) in aanmerking komt voor de woning. Dit worden kortgezegd "gereguleerde woonruimten" genoemd.

Voor het in gebruik geven of nemen van dergelijke woonruimten is een huisvestingsvergunning verplicht en hoofdstuk 2 van de verordening bevat hier regels over. Dit gaat bijvoorbeeld over de doelgroep waarvoor bepaalde typen woonruimten "in het bijzonder" geschikt zijn (passendheidscriteria) of over de volgorde waarin personen in aanmerking komen voor een woning (voorrangsregels).

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

Het betreft:

- Huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens.<sup>2</sup> Rekenuur is het bedrag van de kale huur vermeerderd met servicekosten.
- Huurwoningen met een kale huur tot de liberalisatiegrens of huurwoningen waarvoor op basis van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of bestemmingsplan een maximale huur onder de liberalisatiegrens geldt (de huurwaarde).
- Middeldure huurwoningen, waarbij voorwaarden zijn gesteld bij gronduitgifte, in erfpachtovereenkomsten of in een bestemmingsplan met betrekking tot de hoogte van de huur(waarde).
- Deze categorie middeldure huurwoningen is in 2018 toegevoegd aan het werkingsgebied van de regels voor woonruimteverdeling, ter uitvoering van het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025.<sup>3</sup>
- Het tweede lid van artikel 2.1.1 bepaalt dat voor de aanwijzing van gereguleerde woonruimten de huur die gold voor de oorspronkelijke hoofdhuurder leidend is. Hiermee wordt voorkomen dat woonruimte die illegaal door een hoofdhuurder voor een hogere huurprijs wordt doorverhuurd, buiten het werkingsgebied van de woonruimteverdelingsregels zou vallen. Degene die illegaal doorverhuurt als ook degene die de woning betreft, kan door het college worden beboet als deze niet over een huisvestingsvergunning beschikken. Daarnaast kan de woning-eigenaar het huurcontract met de illegale doorverhuurder ontbinden.

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

- Onzelfstandige woonruimten en woonruimten die gebruikt worden voor inwoning. Deze zijn uitgezonderd omdat hier specifieke voorraadregels op van toepassing zijn, zoals de omzetting-vergunningplicht (zie de toelichting bij hoofdstuk 3 van de verordening).
- Solids. Dit betreft twee bestemmingsvrije complexen die in 2011 in Amsterdam zijn gerealiseerd, geheel vrij indeelbaar en in te richten zijn door de huurder. De betreffende woonruimten zijn limitatief opgenomen in bijlage 1 bij de verordening.
- Woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning voor verhuur hebben verleend op grond van artikel 15 van de Leegstandwet.

Studentenwoningen als bedoeld in artikel 1 van de HWV 2020. Deze uitzondering ziet derhalve op door het college van burgemeester en wethouders erkende studentenwoningen die bij de realisatie zijn bestemd en gebouwd voor bewoning door studenten en onderdeel zijn van het gemeentelijke programma studentenhuusvesting.

### *Artikel 2.1.2 Reikwijdte huisvestingsvergunningplicht*

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

## **Paragraaf 2 Toelating tot een gereguleerde woonruimte**

### *Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria*

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

- a. ten minste één van de personen behorend tot het huishouden heeft een leeftijd van 18 jaar of ouder;

<sup>2</sup> In 2019 ligt de liberalisatiegrens op € 720,42.

<sup>3</sup> Gemeentebld 2017, nr. 152/433.

b. alle personen behorend tot het huishouden verblijven rechtmatig in Nederland. Deze toelatingscriteria zijn, via artikel 2.3.2, eerste lid, en artikel 2.4.2, eerste lid, tevens weigeringsgronden voor een huisvestingsvergunning voor alle categorieën gereguleerde woonruimte.

#### *Artikel 2.2.2 Aanvullende toelatingscriteria (inkomensgrenzen en atelierwoningen)*

De verordening kent voor twee categorieën gereguleerde woonruimte aanvullende inkomensgrenzen. In het eerste lid van artikel 2.2.2 is enerzijds een inkomensgrens bepaald die aanvullend geldt voor huurwoningen tot de liberalisatiegrens van particuliere eigenaren, en anderzijds een inkomensgrens voor middeldure huurwoningen van particulieren of corporaties. Voor huurwoningen van particulieren met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, geldt een maximaal huishoudinkomen tot € 44.360,-. Voor middeldure huurwoningen van particulieren of corporaties, geldt een maximaal huishoudinkomen van € 60.065,-.

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties ligt vast op grond van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de verordening wordt hier in artikel 2.4.2, dat de algemene weigeringsgronden voor een huisvestingsvergunning bevat, naar verwezen (onderdeel f). In 2019 ligt deze inkomensgrens op € 38.035, bij maximaal 10% van de toegewezen woning ligt de grens op € 42.436. Deze inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen worden, in principe jaarlijks, door het Rijk geïndexeerd en opnieuw vastgesteld. In het derde lid is geregeld dat deze aanpassingen doorwerken in de inkomensgrenzen van deze verordening in het eerste lid.

In het tweede lid is bepaald dat de inkomensgrens voor middeldure huurwoningen niet geldt voor huishoudens die een middeldure huurwoning willen betrekken vanuit een in de gemeente Amsterdam gelegen sociale huurwoning van een corporatie. Dit ter uitvoering van de Motie van het raadslid Flentge inzake het actieplan ‘meer middeldure huur’ (vrijspelen sociale huur).<sup>4</sup> Na het vertrek van het huishouden moet de achtergelaten sociale huurwoning leeg zijn. Dat wil zeggen dat alle leden van een huishouden de woning moeten hebben verlaten. Verhuizing na inwoning valt dus niet onder deze uitzondering. Door in deze gevallen de inkomenseis niet te stellen, wil de gemeente de doorstroming stimuleren van huishoudens die met een hoger inkomen wonen in de sociale sector.

De ontwikkeling van kunst en cultuur is belangrijk voor een stad. De gemeente hecht er aan (beginnende) kunstenaars mogelijkheden te bieden om zich te kunnen ontplooien. De gemeente Amsterdam kent daarom een aantal woningen met voor kunstproductie geschikte ruimte die op grond van het vierde lid worden toegewezen aan kunstenaars (atelierwoningen). Deze woningen zijn bedoeld voor (beginnende) beroepsmatige kunstenaars die voldoen aan de criteria van professioneel kunstenaarschap om in aanmerking te komen voor een atelierwoning, zoals is neergelegd in het Reglement van de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA<sup>5</sup>). Om in aanmerking te kunnen komen voor een atelierwoning dient de kunstenaar zich eerst te registreren via de hiervoor in het leven geroepen website van de gemeente Amsterdam. Eenmaal ingeschreven kan worden gereageerd op atelierwoningen die vrij komen. Alvorens de kunstenaar en zijn of haar huishouden de woning kan betrekken, wordt door de CAWA beoordeeld of de kunstenaar voldoet aan de criteria van professioneel kunstenaarschap. De atelierwoning wordt toegewezen aan de kandidaat, die gezien de door deze kandidaat uitgeoefende kunstdiscipline, het meest geschikt is voor de ruimte. Bij gelijke geschiktheid gaat degene die het langst staat ingeschreven op de hiervoor bedoelde website, voor op degene met een kortere inschrijving.

#### *Artikel 2.2.3 Bekendmaken en aanbieden van sociale huurwoningen van corporaties*

In artikel 2.2.3, eerste lid, is opgenomen dat corporaties hun voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen eenduidig en transparant aanbieden via een aanbodinstrument. Woningen die corporaties via directe bemiddeling toewijzen zijn hier een uitzondering op.

<sup>4</sup> Motie van het raadslid Flentge inzake het actieplan ‘meer middeldure huur’ (vrijspelen sociale huur), Gemeentebblad afdeling 1, nr. 612 (publicatiedatum 16 juni 2017).

<sup>5</sup> Besluit “Aanpassen reglement Commissie Ateliers voor (Woon)Werkpanden Amsterdam d.d. 20 januari 2015, gepubliceerd in het Gemeentebblad, Afdeling 3B, jaargang 2015, nr 12.

Deze woningen worden ingevolge de definitie van directe bemiddeling in artikel 1 niet via het aanbodinstrument aangeboden.

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

Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat bij het aanbieden van een woning moet worden vermeld aan welke eisen een woningzoekende dient te voldoen. Het gaat daarbij in ieder geval om de op basis van de HVV 2020 geldende passendheid- en bindingscriteria. Maar bijvoorbeeld ook om de eisen voor passend toewijzen op inkomen op grond van landelijke wetgeving of om aanvullende eisen die corporaties stellen op grond van eigen beleid.

#### *Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving*

Artikel 2.2.4 bevat bepalingen over de inschrijving van woningzoekende in het aanbodinstrument en over inschrijfduur. Het eerste lid regelt dat personen zich als woningzoekende kunnen inschrijven vanaf een leeftijd van 18 jaar en dat een inschrijving in een aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in die woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument.

Het tweede lid definieert het begrip 'inschrijfduur' als de periode dat men als woningzoekende staat ingeschreven. Het derde lid regelt dat een inschrijving eindigt, nadat een woningzoekende als huurder een gereguleerde sociale huurwoning van een corporatie in gebruik heeft genomen. Het vijfde lid bevat hier een aantal uitzonderingen op.

In het vierde lid is bepaald dat inschrijfduur die een doorstomer door omzetting van woonduur heeft verkregen vervalft op 1 juli 2030. Een doorstomer als bedoeld in dit lid is iemand die een zelfstandige woonruimte leeg heeft achtergelaten in de woningmarktregio of in Almere.

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

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

- een woningzoekende een jongerenwoning heeft betrokken met een huurcontract als bedoeld in artikel 7:274c, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek. Dergelijke huurovereenkomsten kunnen alleen worden gesloten met woningzoekenden onder de 28 jaar. Gemeenten zijn krachtens artikel 11a Huisvestingswet verplicht te verordenen dat de inschrijfduur in dit geval niet eindigt.
- een woningzoekende een zelfstandige woonruimte in gebruik neemt met een tijdelijk huurcontract voor maximaal twee jaar. Of een onzelfstandige woonruimte met een tijdelijk huurcontract voor maximaal vijf jaar. Dit vloeit voort uit artikel 11b van de Huisvestingswet.
- een woningzoekende een meeverhuizend kind betreft en deze meeverhuizing niet noodzakelijk was voor het in gebruik kunnen nemen van de desbetreffende woonruimte.

#### *Artikel 2.2.5 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument*

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

#### *Artikel 2.2.6 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden*

Artikel 2.2.6 bevat algemene regels over de verlening van een huisvestingsvergunning.

In het eerste lid is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om een huisvestingsvergunning te verlenen, te weigeren of in te trekken. Burgemeester en wethouders kunnen deze bevoegdheid op basis van artikel 13 van de Huisvestingswet ook mandateren aan corporaties. In Amsterdam is de verstrekking van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen van corporaties ook bij de corporaties in mandaat gegeven.

Het verstrekken van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen van particuliere eigenaren en voor geregleerde middensegmentwoningen is niet gemandateerd. De gemeente verstrekt deze vergunningen zelf.

Het tweede lid bepaalt welke gegevens voor een aanvraag dienen te worden verstrekt. Ingevolge het derde lid kan de aanvrager gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle personen behorend tot het huishouden te tonen. Op grond van het vierde lid dient bij een aanvraag voor een huisvestingvergunning voor een woonruimte die ingevolge artikel 2.4.4 in het bijzonder geschikt is voor personen met een medische beperking, een indicatie te worden ingediend waaruit de medische beperking van de huurder blijkt. Tot slot is in het vijfde lid opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere, niet in dit artikel genoemde, gegevens kunnen vragen indien deze nodig zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

#### *Artikel 2.2.7 Beslistermijn*

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

#### *Artikel 2.2.8 Gegevens op vergunning*

In het eerste lid is beschreven welke gegevens in een huisvestingsvergunning worden opgenomen.

Ingevolge het tweede lid kunnen burgemeester en wethouders ook opnemen dat de huisvestingsvergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend, de woonruimte betreft.

### **Paragraaf 3 Vergunningverlening huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier bezit en geregleerde middeldure huurwoningen**

#### *Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3*

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

#### *Artikel 2.3.2 Algemene weigeringsgronden voor de huisvestingsvergunning*

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

- a. Het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria in de artikelen 2.2.1 en 2.2.2. Dit is het geval indien geen enkele persoon behorend tot het huishouden 18 jaar of ouder is of in het geval een van de personen behorend tot het huishouden niet rechtmatig in Nederland verblijft.
- b. Als het inkomen van het huishouden boven de inkomensgrenzen gesteld in artikel 2.2.2 ligt.
- c. Het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning.
- d. Niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen. Afhankelijk van de woonruimte kunnen aan een huisvestingsvergunning nog andere voorwaarden zijn verbonden. Zoals passendheidscriteria ingevolge artikel 2.3.5 of specifieke voorrangvoorwaarden, bijvoorbeeld in het geval van voorrang op grond van lokale economische binding voor werknemers in de sectoren zorg en onderwijs in artikel 2.3.7. Als niet aan dergelijke voorwaarden wordt voldaan, wordt de huisvestingsvergunning ook niet verleend.



### *Artikel 2.3.3 Intrekken vergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen (zie artikel 2.2.8, eerste lid, onderdeel d). In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimten is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt. Intrekking kan ook als de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

### *Artikel 2.3.4 Algemene volgordebepaling*

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

### *Artikel 2.3.5 Passendheidscriteria gereguleerde middeldure huurwoningen*

Voor gereguleerde middeldure huurwoningen geldt naast de algemene inkomensgrens in artikel 2.2.2 tevens twee passendheidscriteria.

Op grond van het derde lid, onderdeel a, van artikel 2.3.5 hebben huishoudens met één of meer minderjarige kinderen voorrang op middeldure huurwoningen die tenminste 61 vierkante meter groot zijn en drie of meer kamers hebben. Deze passendheidseis is overeenkomstig de eis die toegepast wordt bij sociale huurwoningen van corporaties die tenminste 61 m<sup>2</sup> groot zijn en drie of meer kamers hebben. Het overnemen van deze passendheidseis voor middeldure huurwoningen is een uitvoering van het vastgestelde beleid in het Actieplan meer middeldure huur.

In het derde lid, onderdeel b, van artikel 2.3.5 is geregeld dat de laagste middeninkomens voorrang krijgen op het goedkopere deel van het middeldure huursegment. Dit is een uitvoering van de motie Flentge en Van Dantzig, (611.17), geef lagere middeninkomens een kans.

Als grens tussen goedkopere en duurdere middeldure huurwoningen wordt het bedrag € 876,55 gehanteerd (prijspeil 2019). Dit betreft het bedrag van € 850 uit het Actieplan meer middeldure huur, gecorrigeerd voor inflatie. De grens voor het onderscheid tussen lage en de hoge middeninkomens is vastgesteld halverwege de inkomensklasse voor middeldure huurwoningen. In 2019 is dit € 49.413.

De bedragen in dit artikel worden jaarlijks geïndexeerd per 1 januari van een kalenderjaar. Ingevolge het derde lid wordt bij de huurprijs uitgegaan van de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. In het vierde lid is de passendheidsgrens voor de getrapte toewijzing van middeldure huurwoningen naar inkomen gekoppeld aan de inkomensgrens voor sociale huur voortvloeiende uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Deze wordt in principe jaarlijks door het Rijk aangepast vastgesteld.

### *Artikel 2.3.6 Bijzondere volgordebepaling*

Voor alle woningzoekenden geldt voor gereguleerde middeldure huurwoningen het toelatingscriterium dat het inkomen maximaal € 60.095 bedraagt (artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a), uitgezonderd hiervan zijn zij die een sociale huurwoning leeg achterlaten (artikel 2.2.2, tweede lid).

In artikel 2.3.6 is voor gereguleerde middeldure huurwoningen waarop passendheidscriteria van toepassing zijn (een woonruimte van tenminste 61 vierkante meter en met drie of meer kamers of woonruimte met een huurprijs tot € 876,55 (prijspeil 2019)), uitgewerkt hoe de voorrang van de verschillende groepen woningzoekenden zich tot elkaar verhouden. Ter toelichting is dit in onderstaand schema uitgewerkt:

Woonruimte van tenminste 61 m <sup>2</sup> en met huurprijs tot € 876,55	Woonruimte van tenminste 61 m <sup>2</sup> en met huurprijs vanaf € 876,55	Woonruimte kleiner dan 61 m <sup>2</sup> en met huurprijs tot € 876,55	Overige woonruimten (zonder passendheidscriteria en bijzondere volgordebepaling)
a. Huishouden met minderjarige kinderen, inkomen maximaal € 49.413 en doorstromer sociale huur	a. Huishouden met minderjarige kinderen en doorstromer sociale huur	a. Huishouden met inkomen maximaal € 49.413 en doorstromer sociale huur	Doorstromer sociale huur
b. Huishouden met minderjarige kinderen, inkomen maximaal € 49.413	b. Huishouden met minderjarige kinderen	b. Huishouden met inkomen maximaal € 49.413	Overige huishoudens die voldoen aan artikel 2.2.1 en 2.2.2
c. Huishouden met minderjarige kinderen en doorstromer sociale huur	c. Doorstromer sociale huur	c. Doorstromer sociale huur	
d. Huishoudens met minderjarige kinderen	d. Overige huishoudens, die voldoen aan artikel 2.2.1 en 2.2.2.	d. Overige huishoudens die voldoen aan artikel 2.2.1 en 2.2.2.	
e. Huishouden met inkomen maximaal € 49.413 en doorstromer sociale huur			
f. Huishouden met inkomen maximaal € 49.413			
g. Doorstromer sociale huur			
h. Overige huishoudens die voldoen aan artikel 2.2.1 en 2.2.2.			

### **Artikel 2.3.7 Voorrang bij lokale economische binding**

In artikel 2.3.7, eerste lid is bepaald dat burgemeester en wethouders middeldure huurwoningen kunnen aanwijzen die met voorrang aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg worden toegewezen. Door deze aanwijzing, kunnen een aantal lopende initiatieven de komende jaren uitgevoerd worden en kunnen in de toekomst nieuwe projecten van start gaan.

De voorrang is beperkt tot de sectoren onderwijs en zorg. Door middel van de delegatiebepaling in het tweede lid kan het college nieuwe beroepsgroepen in de maatschappelijke of publieke sector toevoegen. Daarbij hanteert de gemeente Amsterdam de volgende criteria:

- a. Het betreft beroepsgroepen in de maatschappelijke of publieke sector waarbij aangetoond is dat er in Amsterdam een werknemerstekort is.
- b. Aangetoond is dat huisvesting in Amsterdam een oorzaak is van het werknemerstekort.

- c. Beroepsgroepen worden alleen voorgesteld indien er sprake is van een integrale en sectorbrede aanpak om het tekort terug te dringen. Dat wil zeggen dat huisvesting nooit de enige oplossing is voor het terugdringen van het tekort. Er zal ook gekeken moeten worden naar bijvoorbeeld arbeidsvoorwaarden, bereikbaarheidsproblemen, opleidingen, etc.
- d. De werknemers waaraan een tekort is, moeten in aanmerking kunnen komen voor sociale en/of middeldure huurwoningen en er is aangetoond dat aan deze categorie woningen behoefte is bij de groep werknemers die het betreft.

In artikel 2.3.7, derde lid zijn de criteria opgenomen waar een woningzoekende die een beroep wil doen op deze voorrang aan moet voldoen:

- a. de woningzoekende moet schriftelijk voorgedragen zijn door de werkgever waarbij verklaard is dat toewijzing in het geval van betreffende woningzoekende wenselijk is met het oog op het terugdringen van het tekort aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg in Amsterdam;
- b. De woningzoekende moet een vaste aanstelling hebben (of een aanstelling voor tenminste één jaar) voor tenminste twintig uur per week voor werk op een locatie in de gemeente Amsterdam; en,
- c. De woningzoekende mag niet beschikken over zelfstandige woonruimte binnen een straal van 20 kilometer van de werklocatie.

In het derde, vierde en vijfde lid is gespecificeerd welke werknemers in de sectoren zorg en onderwijs in aanmerking komen voor de voorrangsregeling. Het gaat hier om werknemers die onderwijs geven of in dienst van gecertificeerde instellingen directe zorg verlenen aan patiënten of cliënten ondersteunen en begeleiden. Tevens moet er sprake zijn van werknemers in functies waar tekorten aan zijn (ingevolge het derde lid, onderdeel a, moeten werkgevers dit immers verklaren). Er zijn verschillende categorieën kandidaten. Omdat het een regeling betreft die bedoeld is om een huisvestingsprobleem op te lossen bevat het zesde lid een bijzondere volgordebepaling. Naar gelang de acute situatie van het huisvestingsprobleem heeft een kandidaat voorrang op andere kandidaten. Eerst komen degenen in aanmerking die door een tijdelijk huurcontract dakloos dreigen te raken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om net afgestudeerde medewerkers met een campuscontract. De volgende categorie betreft woningzoekenden die hemelsbreed meer dan twintig kilometer moeten reizen en waarbij de reisafstand een belemmering vormt om in Amsterdam te werken. Tot slot komen degenen in aanmerking die geen zelfstandige woonruimte hebben. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om medewerkers die nog thuis wonen of een woning in Amsterdam delen met anderen. Om te voorkomen dat mensen anticiperen op het krijgen van voorrang is in het zevende lid opgenomen dat de situatie op grond waarvan voorrang wordt gekregen al tenminste één jaar moet bestaan. Mochten er twee of meer woningzoekenden gelijktijdig in aanmerking komen vindt loting plaats. Dit is geregeld in het achtste lid.

Op grond van het negende lid kunnen burgemeester en wethouders woonruimten aanwijzen die met voorrang aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg worden toegewezen en nadere regels stellen over de toepassing van dit artikel.

## Paragraaf 4 Vergunningverlening sociale huurwoningen van woningcorporaties

### Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

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

### Artikel 2.4.2 Algemene weigeringsgronden huisvestingsvergunning

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

- a. Het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria in artikel 2.2.1. Dit is het geval indien geen persoon behorend tot het huishouden 18 jaar of ouder is of in het geval een persoon behorend tot het huishouden niet rechtmatig in Nederland verblijft.
- b. Het huishouden al in het bezit is van een huisvestingsvergunning.

- c. Het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen.
- d. De corporatie gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder haar of vanwege verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om de volgende situaties:
  - De woningzoekende heeft een overlastverleden of heeft zich in zijn vorige woning gevaarlijk gedragen (bijvoorbeeld door wiet te telen).
  - De woningzoekende heeft een huurschuld en daarvoor geen betalingsregeling getroffen of een getroffen betalingsregeling niet nageleefd.
- e. Het huishouden niet tot de doelgroep van sociale huurwoningen van corporaties behoort krachtens artikel 48 van de Woningwet en artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hiervan is sprake als het inkomen hoger is dan € 42.436,- (prijsspeil 2019).

Naast de in dit artikel opgenomen algemene weigeringsgronden worden de overige bepalingen in paragraaf 4 in acht genomen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Als het bijvoorbeeld een woonruimte betreft die ingevolge artikel 2.4.4 bijzonder geschikt is voor een bepaalde doelgroep wordt getoetst of de aanvrager binnen de doelgroep valt. En in het algemeen of de aanvrager als eerste in aanmerking komt voor de vergunning ingevolge de voorrang/volgorde-regels in paragraaf 4.

#### *Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken indien blijkt dat de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik is genomen (zie ook artikel 2.2.8, eerste lid, onderdeel d) of als de vergunning is verstrekt op basis van onjuiste of onvolledige gegevens en de aanvrager dit redelijkerwijs wist of kon vermoeden.

#### *Artikel 2.4.4 Passendheidscriteria sociale huurwoningen van woningcorporaties*

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

De gemeente Amsterdam maakt gebruik van artikel 11 van de Huisvestingswet. In artikel 2.4.4 zijn woonruimten aangewezen die passend zijn, dat wil zeggen geschikt zijn voor daarvoor benoemde doelgroepen (kolommen 1 en 2). De woonruimten waar passendheidscriteria voor gelden worden op het aanbodinstrument WoningNet met een label aangeduid. De woningzoekenden die vallen binnen de doelgroep van het label krijgen voorrang indien ze reageren op de woning.

#### *Seniorenwoningen*

Seniorenwoningen worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met personen van 65 jaar en ouder. Vervolgens komen huishoudens met personen van 55 jaar tot en met 64 jaar oud in aanmerking.

Artikel 2.4.7, derde lid, bevat aanvullende regels over de volgorde waarin woningzoekenden een seniorenwoning krijgen toegewezen.

#### *Jongerenwoningen*

Om het toetreden van jongeren tot sociale huurwoningen te vergemakkelijken zijn bepaalde woonruimten door middel van passendheidscriteria gekoppeld aan jongeren.

Het gaat om kleine woningen met lage huren. Op deze zogenoemde jongerenwoningen krijgen personen met een leeftijd tot en met 27 voorrang. Corporaties sluiten in het geval van een jongerenwoning meestal een tijdelijke jongerenhuurovereenkomst af voor de duur van vijf jaar (artikel 7:274c, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek). Een jongerenhuurovereenkomst kan eenmalig met twee jaar worden verlengd. Doel hiervan is jongeren met een leeftijd van 18 tot en met 27 met voorrang aan een woning te helpen en tevens te garanderen dat die woning weer voor deze doelgroep beschikbaar komt. Jongeren met een jongerenhuurcontract blijven in afwijking van de hoofdregel in artikel 2.2.4, derde lid, inschrijfduur opbouwen indien zij een jongerenwoning toegewezen hebben gekregen om te zorgen dat de positie van deze huurders in WoningNet niet verslechterd door het huren van een jongerenwoning met een tijdelijk huurcontract.

De gemeente Amsterdam heeft binnen het type jongerenwoning subpassendheidscategorieën aangewezen voor de leeftijdsgroepen 18 tot en met 22 en 23 tot en met 27. Jongerenwoningen voor de leeftijdsgroep 18 tot en met 22 hebben een huurprijs tot € 424,44 (prijspeil 2019). Deze woningen worden bijzonder geschikt geacht voor deze doelgroep omdat jongeren met een leeftijd tot en met 22 op grond van de Wet op de huurtoeslag alleen recht hebben op huurtoeslag indien de huurprijs niet hoger is dan dit bedrag.

Bij jongerenwoningen met een hogere huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens (dat is inherent aan de reikwijdte van paragraaf 4 van de verordening), geldt voorrang voor de leeftijdsgroep van 23 tot en met 27 jaar. Deze groep heeft recht op reguliere huurtoeslag.

Artikel 2.4.7, vierde lid, bepaalt de volgorde waarin woningzoekenden die reageren een jongerenwoning krijgen toegewezen. De gemeente Amsterdam geeft bijvoorbeeld voorrang aan jongeren met lokale binding.

#### *Woonruimten in het bijzonder geschikt voor personen met een medische beperking*

Dit zijn woningen op de begane grond, met maximaal zestien traptreden of bereikbaar via een lift. Uitgesloten zijn maisonnettes en eengezinswoningen met interne trappen, omdat deze niet gelijkvloers zijn en dus niet geschikt zijn voor mensen met medische problemen of beperkingen. Op deze woningen krijgen drie groepen woningzoekenden voorrang:

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

In artikel 2.4.7, vijfde lid, staat de volgorde waarin kandidaten voor een woonruimte in het bijzonder geschikt voor personen met een medische beperking, een dergelijke woonruimte krijgen toegewezen. De volgorde is gelijk aan de volgorde hierboven.

#### *Rolstoelwoning*

Woningen die bijzonder geschikt zijn voor personen die volledig rolstoelgebonden zijn worden toegewezen op basis van een beschikking voor een tegemoetkoming in de verhuiskosten voor verhuizing naar een rolstoelgeschikte woning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Artikel 2.4.7, zesde lid, regelt de volgorde waarin woningzoekenden die in aanmerking komen voor een rolstoelwoning deze krijgen toegewezen.

#### *Woonruimte in een gemengd complex*

Eind 2015 hebben de gemeente en corporaties besloten om nieuwe woonvormen te ontwikkelen waarmee het stijgend aantal statushouders kan worden gehuisvest, zonder dat op korte termijn de voorraad sociale huurwoningenwoningmarkt teveel zou worden belast. In vervolg hierop zijn door corporaties tijdelijke wooncomplexen gebouwd en bedrijfsgebouwen getransformeerd tot woonruimten waarin zowel statushouders, jongeren als studenten worden gehuisvest (bijvoorbeeld Startblok Riekerhaven). Het samenbrengen van deze groepen heeft tot doel een snelle integratie van statushouders te bevorderen. De ervaringen zijn positief.

De gemeente heeft daarom ingezet op het verder samen huisvesten van andere typen kwetsbare huishoudens met niet- kwetsbare woningzoekenden in gemengde complexen. Op door burgemeester en wethouders aangewezen gemengde complexen zijn daarom passendheidscriteria van toepassing.

Partijen maken met de gemeente per complex afspraken over het toepassen van het label "gemengd complex". Daarvoor moet de initiatiefnemer een voorstel met onderbouwing indienen en bespreken met de gemeente, waarna burgemeester en wethouders een complex kan aanwijzen als gemengd complex. Niet-kwetsbare jongeren en studenten die in aanmerking willen komen voor woonruimten in een gemengd complex, worden getoetst op motivatie en geschiktheid om de kwetsbare bewoners die daar ook gaan wonen, te kunnen ondersteunen. De woningen voor statushouders of kwetsbare bewoners worden via directe bemiddeling toegewezen.

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

#### *Woning voor kleine gezinnen*

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

Artikel 2.4.7, tweede lid, geeft de nadere volgorde waarin woningzoekenden voor een woning voor kleine gezinnen in aanmerking komen. Bij gebrek aan belangstelling van kleine gezinnen komen eerst personen met een urgentieverklaring in aanmerking en tot slot overige woningzoekenden.

#### *Woning voor grote gezinnen*

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

Artikel 2.4.7, eerste lid, geeft de nadere volgorde waarin woningzoekenden voor een woning voor grote gezinnen in aanmerking komen.

#### **Artikel 2.4.5 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding**

Artikel 2.4.5 herhaalt het wettelijke kader beschreven in artikel 14 van de Huisvestingswet waarbinnen voorrang verleend mag worden wegens regionale of lokale maatschappelijke of economische binding. Overeenkomstig artikel 14 van de Huisvestingswet is in het eerste lid bepaald dat maximaal de helft van de huisvestingsvergunningen met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met regionale binding en in het tweede lid dat maximaal een kwart met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met lokale binding.

In de Huisvestingsverordening 2020 wordt voorrang op basis van lokale binding voor twee specifieke doelgroepen ingevoerd, namelijk werknemers in de sectoren onderwijs en zorg, alsmede jongeren van 18 tot 28 jaar.

De eerste groep betreft voorrang op basis van lokale economische binding en wordt hieronder toegelicht. De tweede groep voorrang op basis van lokale maatschappelijke binding en wordt toegelicht bij artikel 2.4.7, vierde lid.

Op basis van het derde lid van artikel 2.4.5 worden ook bepaalde sociale huurwoningen van corporaties met voorrang aan werknemers in maatschappelijke functies toegewezen. Het gaat hier om de maatschappelijke functies waar artikel 2.3.7 op van toepassing is (per 1 januari 2020 in ieder geval bepaalde functies in de zorg- en onderwijssector). Een aantal sociale huurwoningen worden hier door corporaties voor aangewezen in navolging van de prestatieafspraken.

De criteria waar woningzoekenden aan moeten voldoen zijn gelijk aan de criteria in artikel 2.3.7, behalve dat als twee of meer woningzoekenden gelijktijdig in aanmerking komen, in het geval van een sociale huurwoning inschrijfduur in WoningNet doorslaggevend is en er niet zal worden geloot zoals bepaald in artikel 2.3.7. In de prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties worden afspraken gemaakt over het type of aantal woningen waarop deze voorrang van toepassing is.

#### *Artikel 2.4.6 Algemene volgordebepaling*

In het eerste lid is verduidelijkt dat bij de toewijzing van woningen via WoningNet de volgordebepalingen in artikelen 2.4.6 en 2.4.7 van toepassing zijn.

Het tweede lid geeft de algemene volgordebepaling van woningzoekenden aan. Als eerste komen voor een woonruimte in aanmerking woningzoekenden die aan alle criteria voldoen. Dat wil zeggen woningzoekenden die die voldoen aan de gestelde passendheidscriteria en ook aan de bindingscriteria als die zijn gesteld bij het woningaanbod. Vervolgens komen woningzoekenden aan de beurt die aan de passendheidscriteria voor de woning voldoen, daarna woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria en tot slot alle overige woningzoekenden. Artikel 2.4.7 bevat voor woningen waarop passendheidscriteria van toepassing zijn aanvullende regels over de volgorde waarin kandidaten voor de woning in aanmerking komen. De specifieke regels in artikel 2.4.7, zijn specifiek en hebben daarom voorrang op de algemene volgorde-regels in artikel 2.4.6 (de regels in artikel 2.4.7 zijn zogenoemde 'lex specialis').

#### *Artikel 2.4.7 Bijzondere volgordebepaling*

Als een sociale huurwoning van een corporatie te huur wordt aangeboden op het aanbodinstrument ([www.woningnetregioamsterdam.nl](http://www.woningnetregioamsterdam.nl)) reageren er meestal enkele honderden ingeschreven woningzoekenden. Het is daarom nodig om een volgorde aan te brengen waarin belangstellenden een woning mogen accepteren. In artikel 2.4.7, eerste tot en met zevende lid, is de volgorde bepaald voor woningen waarop passendheidscriteria van toepassing zijn, de "gelabelde woningen". Elk label kent een eigen volgordebepaling.

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

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

Het zesde lid bevat de volgordebepaling van kandidaten voor een rolstoelwoning. De beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning met indicatie voor een rolstoelwoning wordt afgegeven als een persoon volledig rolstoelgebonden is en eventueel nog gebruik maakt van andere hulpmiddelen. Als een rolstoelwoning bij herhaling niet kan worden toegewezen aan een woningzoekende met een rolstoelindicatie, dan kunnen burgemeester en wethouders een woningzoekende voordragen om langdurige leegstand, en daarmee huurderiving voor de corporatie, te voorkomen.

In het zevende lid is neergelegd dat het college van burgemeester en wethouders per gemengd complex de doelgroep en volgordebepaling van kandidaat-huurders vaststelt. In een gemengd complex worden statushouders of kwetsbare personen samen met niet-kwetsbare personen gehuisvest, om de integratie en/of ondersteuning te bevorderen. De doelgroep wordt per complex vastgesteld omdat de gemeente ook per complex afspraken maakt met initiatiefnemers. De niet-kwetsbare personen die in aanmerking willen komen worden getoetst op motivatie en geschiktheid om statushouders of kwetsbare medebewoners te ondersteunen. De woningen voor statushouders of kwetsbare bewoners worden via directe bemiddeling toegewezen (zie nadere toelichting bij artikel 2.4.9).

De woningen in gemengde complexen voor jongeren en studenten worden ook op [www.woningnetregioamsterdam.nl](http://www.woningnetregioamsterdam.nl) aangeboden en worden geadverteerd op de websites van de corporaties of een eventuele sociale beheerder.

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

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

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

In het elfde lid is bepaald dat een kwart van de jongerenwoningen op basis van loting wordt toegewezen. De bijzondere volgordebepaling in het vierde lid is hier niet op van toepassing.

#### *Artikel 2.4.8 Directe bemiddeling*

Artikel 2.4.8 beschrijft de situaties waarin corporaties sociale huurwoningen direct aan woningzoekenden kunnen aanbieden (directe bemiddeling). Hiermee wordt een uitzondering gemaakt op artikel 2.2.3 dat bepaalt dat sociale huurwoningen van corporaties via het aanbodinstrument (Woningnet) aangeboden worden.

Op grond van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat corporaties bepaalde woningzoekenden direct naar een specifieke woning bemiddelen als zij van oordeel zijn dat het niet doelmatig is die woningzoekenden op WoningNet te laten zoeken. Daarnaast bepaalt het eerste lid dat directe bemiddeling toegepast kan worden voor de volgende groepen woningzoekenden:

- a. houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000 oftewel statushouders;
- b. houders van een urgentieverklaring; en,
- c. bijzondere gevallen van woningzoekenden die door een corporatie een woning toegewezen krijgen op basis van artikel 2.4.9.

De uitvoering kan in de praktijk per categorie verschillen. Statushouders worden in alle gevallen direct bemiddeld, maar houders van een urgentieverklaring niet. Het merendeel van woningzoekenden met een urgentie wegens stedelijke vernieuwing of sociale of medische omstandigheden zoekt wel zelf met voorrang op WoningNet. In lastige gevallen of acute situaties wordt een woning via directe bemiddeling toegewezen.

Het tweede lid geeft aan dat de bepalingen van artikel 2.4.4 (passendheidscriteria) tot en met 2.4.7 (volgordebepalingen) bij het direct aanbieden van een woning in acht worden genomen. Dit betekent dat de woningzoekende een woning toegewezen krijgt waar hij of zij voorrang op heeft. Een woning met vier of meer kamers en woonoppervlak met 70 vierkante meter bijvoorbeeld, heeft het label 'voorrang voor grote gezinnen' en wordt bij directe bemiddeling alleen toegewezen aan huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen. Woningen met drie of meer kamers en woonoppervlak tussen 61 en 70 vierkante meter hebben het label 'voorrang voor kleine gezinnen' en worden alleen toegewezen aan huishoudens met één of twee minderjarige kinderen, woningen geschikt voor mensen met medische beperkingen worden alleen toegewezen aan kandidaten die medische beperkingen hebben.



In het derde lid is voor de huisvesting van statushouders een uitzondering gemaakt op het algemene werkingsgebied van de woonruimteverdelingregels in de verordening (artikel 2.1.1). Statushouders kunnen daardoor een onzelfstandige woonruimte aangeboden krijgen.

#### *Artikel 2.4.9 Bijzondere gevallen*

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

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

Corporaties kunnen voor het toewijzen op maat gebruikmaken van het aanbodinstrument (WoningNet). In artikel 2.4.6, eerste lid, is bepaald dat woningen die worden aangeboden via het aanbodinstrument worden toegewezen met inachtneming van de volgorde-regels in artikelen 2.4.6 en 2.4.7. Omdat corporaties voor maatwerk juist kunnen afwijken van het bepaalde in de verordening is in het derde lid een uitzondering op het bepaalde in artikel 2.4.6 in het geval van maatwerk.

### **Paragraaf 5 Experimenten woonruimteverdeling**

#### *Artikel 2.5.1 Algemeen*

De regelgeving voor de woonruimteverdeling heeft tot doel het schaarse woningen op een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante manier te verdelen. De regelgeving in deze Huisvestingsverordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een vorm van woningtoewijzing die afwijkt van de Huisvestingsverordening.

Een experiment met de woonruimteverdeling mag niet in strijd zijn met de uitgangspunten van de Huisvestingswet. Burgemeester en wethouders stellen daarvoor nadere regels op en regelen de aanvraagprocedure. De nadere regels en de aanvraagprocedure zijn beschreven in Nadere regel 2 Experimenten.

#### *Artikel 2.5.2 Experimenten met woonruimten*

Experimenten met de toewijzing van (sociale) huurwoningen kunnen worden aangevraagd door corporaties en andere verhuurders (particuliere verhuurders). De maximale duur van een experiment is twee jaar, ongeacht aard en doel. Ieder experiment wordt na een jaar tussentijds geëvalueerd.

Het format van een aanvraag van een experiment is niet voorgeschreven. Iedere aanvraag wordt in de vorm van een voordracht aan burgemeester en wethouders voorgelegd. Directie Wonen van de gemeente Amsterdam begeleidt de aanvragers bij de voorbereiding van hun aanvraag, die aan de voordracht wordt toegevoegd.

Iedere corporatie mag niet meer woningen in een experiment toewijzen dan tien procent van de sociale huurwoningen die een corporatie in dat jaar toewijst. Dit voorschrift is niet van toepassing op particuliere verhuurders.

Burgemeester en wethouders nemen een besluit op aanvragen van een experiment. Bij die beslissing beoordelen zij de belangen van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante manier van woonruimteverdeling.

Na afloop van een experiment bepalen burgemeester en wethouders of de afwijkende toewijzing van sociale huurwoningen als uitzondering in de Huisvestingsverordening wordt opgenomen.

Bij een negatief besluit moet de eerstvolgende woningtoewijzing voldoen aan de voorwaarden in de Huisvestingsverordening.

## Paragraaf 6 Urgentie

### *Artikel 2.6.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring*

In dit artikel is neergelegd dat burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgentieverklaring moet worden aangevraagd ingevolge artikel 2.6.2, beslissen op de aanvraag. Dit is de woonplaats van de aanvrager of de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen.

### *Artikel 2.6.2 Aanvraag om een urgentieverklaring*

In artikel 2.6.2, eerste lid, staat waar een urgentieverklaring wordt aangevraagd:

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

De situatie onder b doet zich met name voor bij groepen die de gemeenteraad wettelijk op grond van artikel 12, derde en vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 onder de reikwijdte van een urgentieregeling moet laten vallen. Deze urgentiecategorieën worden ook 'wettelijke urgentiecategorieën' genoemd en zijn beschreven in artikel 2.6.6 van de verordening.

Het gaat om personen die wegens huiselijk geweld in een voorziening voor beschermd wonen zijn opgevangen en waarvan uitstroom aanstaande is, alsmede personen die urgentie krijgen vanwege het verlenen of ontvangen van mantelzorg.

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

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

- a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in WoningNet;
- b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
- c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van de aanvrager.  
Hiermee worden ook gegevens bedoeld omtrent eventuele schulden, regelingen ter aflossing en beheersing van schulden en gegevens omtrent inkomensbeheer en of financiële bewindvoering.

Het vierde lid regelt dat aanvragers van urgentie op grond van de wettelijke verplichte urgentiecategorieën in artikel 2.6.6 (slachtoffers huiselijk geweld en, urgentie wegens mantelzorg en statushouders) uitgezonderd zijn van de voorwaarde ingeschreven te zijn in WoningNet.

### *Artikel 2.6.3 Inhoud van de urgentieverklaring*

Artikel 2.6.3, eerste en tweede lid, beschrijft dat de urgentieverklaring een zoekprofiel bevat welke de kenmerken beschrijft van de woonruimten waarop het huishouden voorrang krijgt. Daarbij worden de passendheidscriteria op grond van artikel 2.4.4 gevolgd of wordt anderszins een profiel opgesteld welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders volstaat in het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit geldt voor alle urgentieverklaringen met uitzondering van urgenties in verband met stadsvernieuwing of calamiteiten (artikel 2.6.8, derde lid maakt voor die urgenties een uitzondering op artikel 2.6.3, tweede lid).

Het derde lid regelt de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om nadere regels te maken over hoe in het zoekprofiel rekening wordt gehouden met het aantal personen en medische problematiek. Op grond hiervan is paragraaf 16 aan Nadere regel 1 Urgenties toegevoegd. De personen waarmee rekening wordt gehouden zijn (naast de aanvrager) een eventuele partner en minderjarige kinderen. Met medische problematiek wordt rekening gehouden als dat noodzakelijk is volgens een advies van de GGD-arts.

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

#### *Artikel 2.6.4 Het zoekgebied*

Het zoekprofiel van de urgentieverklaring bevat een zoekgebied. Het eerste lid bepaalt dat het zoekgebied de gemeente waar de urgentieverklaring verleend is omvat.

Op grond van tweede en derde lid kunnen de regionale urgentiecategorieën in artikel 2.6.8 in afwijking van het eerste lid regionaal geldig zijn. De houder van een urgentieverklaring kan een verzoek doen om in het zoekgebied een andere gemeente in de regio op te nemen. Dit wordt in het derde lid aangeduid als “de ontvangende gemeente”. Burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen een dergelijk verzoek. Het vierde lid bepaalt dat in beginsel binnen acht weken op een verzoek tot wijziging van het zoekgebied wordt besloten. Als de beslissing niet binnen deze termijn kan worden gegeven kan een bestuursorgaan dit aan de aanvrager mededelen en daarbij een zo kort mogelijke termijn noemen waarbinnen de beslissing wel tegemoet kan worden gezien.

#### *Artikel 2.6.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring*

In het eerste lid zijn algemene weigeringsgronden opgenomen. Als de situaties in het eerste lid zich voordoen moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

Deze weigeringsgronden zijn verplichtend voor burgemeester en wethouders.

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

Het derde lid bevat een weigeringsgrond met een facultatief karakter. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten een aanvraag voor een regionale urgentie op grond van artikel 2.6.8 weigeren indien de aanvrager de twee jaar direct voorafgaand aan het indien van de aanvraag niet in een zelfstandige woonruimte heeft gewoond. Het doel van deze weigeringsgrond is te voorkomen dat niet geschikte ruimten worden betrokken en daardoor de problematiek verergert. Het vierde lid bevat de koppeling met de urgentiecategorieën opgenomen in de artikelen 2.6.7 tot en met 2.6.8: als de kenmerken en situatie van de aanvrager niet onder één van die urgentiecategorieën vallen, wordt de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd. Voor elke urgentiecategorie bevat Nadere Regel 1 Urgenties nadere criteria.

Op grond van het vijfde lid is de weigeringsgrond in het eerste lid, onderdeel i, zijnde het ‘bindingscriterium’, niet van toepassing op statushouders of aanvragers die voldoen aan de voorwaarden voor een urgentie op grond van artikel 2.6.6.

#### *Artikel 2.6.6 Wettelijke urgentiecategorieën*

Artikel 2.6.6 bevat de zogenoemde wettelijke urgentiecategorieën. Dit zijn de situaties waarin artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 voorschrijft dat als een gemeenteraad besluit tot instelling van urgentieregelingen, daarbij in ieder geval urgentie moet gelden voor woningzoekenden die:

- verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is (eerste lid, onderdeel a);
- als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend woonruimte behoeven (eerste lid, onderdeel b).

#### *Artikel 2.6.7 Urgentie uitstroom en omslag*

Deze urgentiecategorie is bedoeld voor personen die een woning nodig hebben omdat zij uitstromen uit een instelling voor Maatschappelijke Opvang (MO), Beschermd Wonen (BW) of een zorginstelling in Amsterdam, waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroom op basis van urgentie. Hiervan zijn organisaties die zorg leveren die betaald wordt uit andere budgetten, zoals Persoonsgebonden Budgetten (PGB's), uitgesloten. Deze urgentiecategorie is ook van toepassing op omslagkandidaten, dat zijn personen die geschikt zijn benodigde zorg op een woning te krijgen.

Blijkens het eerste lid is deze urgentie alleen toegankelijk op basis van een beschikking voor een maatwerkvoorziening. Een maatwerkvoorziening dient volgens het bepaalde in de Verordening maatschappelijke ondersteuning Amsterdam 2015 te worden aangevraagd en wordt getroffen voor niet-zelfredzame personen. Naast maatwerkvoorzieningen bestaan algemene voorzieningen zoals noodopvang voor daklozen. Daar is deze urgentiecategorie niet op van toepassing.

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

- de aanvrager, blijkens de inschrijving in de basisregistratie personen, tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was in de zorgregio;
- geen van de in artikel 2.6.5, eerste lid, aanhef en onder a, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,

■ de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.

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

Onderdeel a bevat het bindingsvereiste voor deze categorie woningzoekenden.

Dit bindingsvereiste komt in plaats van artikel 2.6.5, eerste lid, onderdeel i omdat het een specifiekere op de situatie toegesneden bepaling is, een 'lex specialis'. De aanvrager moet voorafgaand aan de toelating tot de instelling in één van de zes zorgregiogemeenten (Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel) hebben gewoond en daar in de Basisregistratie personen (BRP) zijn ingeschreven.

Onderdeel b bepaalt dat bij uitstroom uit de MO of BW alleen de volgende algemene weigeringsgronden in artikel 2.6.5, eerste lid, van toepassing zijn:

- onderdeel a: minderjarige leeftijd, ontbreken van geldige verblijfstatus;
- onderdeel h: niet in staat om in kosten te voorzien; en,
- onderdeel j: inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen.

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

In het tweede lid is bepaald dat het aanvragen van urgentie en toekennen ervan gedaan wordt in de gemeente waar de cliënt opgevangen wordt. Dit is, met andere woorden, de locatie van de instelling waar de cliënt verblijft. Dat wijkt af van artikelen 2.6.1 en 2.6.2, welke er vanuit gaan dat urgentie aangevraagd wordt vanuit een woonadres en burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente het besluit nemen.

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

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

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

### *Artikel 2.6.8 Overige regionale urgentiecategorieën*

Bij het implementeren van de Huisvestingwet 2014 waren Amsterdam de overige gemeenten in de voormalige Stadsregio Amsterdam verplicht om een regionale Huisvestingsverordening te hanteren. Ingevolge artikel XXIII van de Wet afschaffing plusregio's kwam de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 op 1 januari 2016 te vervallen. De gemeenten in de voormalige stadsregio hebben wel ingezet op het in standhouden van het regionaal aanbod- en verdeelsysteem. In het regionale samenwerkingsverband zijn sinds 2015 regionale urgentie categorieën ingesteld, genoemd in artikel 2.6.8.

Het eerste lid stelt als regionale urgentiecategorieën vast:

- woningzoekenden in acute noodsituaties, welke in Nadere Regel 1 Urgenties is beschreven als situaties veroorzaakt door brand, explosie of andere calamiteiten in of met bestaande woningen en waarbij een bevoegd toezichthouder een herstelperiode van minimaal vier maanden voorziet;
- woningzoekenden die vanwege medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.6.7 ingestelde urgentiecategorie. In Nadere Regel 1 urgenties zijn ook voor deze urgentiecategorie aanvullende criteria beschreven;
- woningzoekenden wiens huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders wegens stadsvernieuwing (SV) voor sloop, ingrijpende renovatie of herstructurering aangewezen complex;
- statushouders in wier huisvesting overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling dient te worden voorzien,
- woningzoekenden die op basis onderdeel d van dit artikel (statushouders) of artikel 2.6.7 (uitstroom of omslagurgentie) zijn gehuisvest met een tijdelijke huurovereenkomst, en die bij beëindiging van deze huurovereenkomst niet op eigen kracht een andere woonruimte kan vinden.

Op grond van artikel 2.6.5, tweede lid kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen over de urgentiecategorieën in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8. Met betrekking tot de urgentiecategorieën in onderdelen a, b, d, en e zijn aanvullende regels opgenomen in Nadere regel 1 Urgenties. Wat betreft stadsvernieuwingurgentie zijn in het geval van corporatiebezit nadere regels opgenomen in Nadere regel 3 en voor particulier bezit in Nadere regel 4.

### *Artikel 2.6.9 Geldigheid van de urgentieverklaring*

Artikel 2.6.9 gaat over de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. In principe geldt voor alle urgentieverklaringen dat deze een half geldig zijn gerekend vanaf de datum van de verstrekking. Het eerste lid benoemt hierop twee uitzonderingen: urgentieverklaringen op grond van stadsvernieuwing en uitstroom uit de maatschappelijke opvang ('Omslag').

Het tweede lid bepaalt dat een urgentieverklaring in aanvulling op het verlopen van geldigheidsduur ook vervalt zodra een woningzoekende niet meer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij was ingedeeld. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een persoon passende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem is geëindigd.

In het derde lid is geregeld dat burgemeester en wethouders kunnen besluiten de geldigheidsduur van een urgentieverklaring te verlengen en onder welke voorwaarden. Op grond van het vierde lid kan de geldigheid uiterlijk verlengd worden tot een jaar.

### *Artikel 2.6.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring*

Onder bepaalde omstandigheden kunnen urgentieverklaringen worden gewijzigd of ingetrokken. Het eerste lid van artikel 2.6.10 bevat de intrekingsgronden en het tweede lid de wijzigingsgronden. De intrekingsgronden zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekingsgrond voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden. De wijzigingsgronden zijn facultatief geformuleerd: doet zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen.

Op grond van het eerste lid wordt een urgentieverklaring ingetrokken indien bij de aanvraag onjuiste of onvolledig gegevens zijn verstrekt, de aanvrager niet meer behoort tot een urgentiecategorie, zich een weigeringsgrond uit artikel 2.6.5 voordoet of als de urgentiehouder een passende woonruimte binnen het zoekprofiel heeft geweigerd.

Onder weigeren van een passende woonruimte wordt ook verstaan het niet reageren op passend woningaanbod op WoningNet. Verder kan de urgentieverklaring kan ook worden ingetrokken als de urgentiehouder daar om vraagt.

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

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

#### *Artikel 2.6.11 Hardheidsclausule*

De in artikel 2.6.11 opgenomen hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om in bijzondere gevallen een urgentieverklaring te verlenen ondanks dat toepassing van de verordening zou leiden tot weigering.

Het eerste lid bevat de voorwaarden om in afwijking van de verordening een urgentieverklaring te verlenen. In de eerste plaats moet er sprake zijn van een schrijnende situatie en in de tweede plaats moet er sprake zijn van bijzondere omstandigheden die bij het vaststellen van de verordening niet zijn voorzien en gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.

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

#### *Artikel 2.6.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen*

Artikel 2.6.12 bevat overgangsrecht voor urgentieverklaringen die verleend zijn voor de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2020. Hierdoor blijven urgentieverklaringen die voor 1 januari 2020 zijn verleend, na 1 januari 2020 in stand. De bepalingen over de geldigheidsduur blijven ongewijzigd van toepassing.

## **Afdeling II Verdeling van standplaatsen woonwagens**

### **Paragraaf 7 Standplaatsen voor woonwagens**

#### *Artikel 2.7.1 Werkingsgebied*

Middels artikel 2.7.1 heeft de gemeente Amsterdam alle standplaatsen voor het plaatsen van een woonwagens aangewezen als woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning in de zin van artikel 7 van de Huisvestingswet verplicht is.

#### *Artikel 2.7.2 Reikwijdte vergunningplicht*

In artikel 2.7.2 is het gevolg van het aanwijzen van standplaatsen als woonruimte in de zin van artikel 7 van de Huisvestingswet volledigheidshalve opgenomen. Als gevolg van deze aanwijzing is een huisvestingsvergunning verplicht voor het in gebruik nemen (dit richt zich tot de bewoner) of geven (dit richt zich tot de verhuurder) van een standplaats voor een woonwagen in Amsterdam.

#### *Artikel 2.7.3 Inschrijving register standplaatszoekenden*

De gemeente Amsterdam houdt een register bij van personen die een standplaats voor een woonwagen zoeken. Artikel 2.7.3 bevat regels over dit register zoals de gegevens die een aanvrager dient te verstrekken om in het register opgenomen te kunnen worden en wanneer een inschrijving in het register wordt doorgehaald.

#### *Artikel 2.7.4 Criteria voor vergunningverlening*

Artikel 2.7.4 beschrijft criteria voor de huisvestingsvergunning voor een standplaats voor een woonwagen.

Ten eerste wordt een huisvestingsvergunning alleen verleend indien een woningzoekende hier ingevolge de volgordebepaling in Nadere regel 5 als eerste voor in aanmerking komt. Daarnaast zijn een aantal algemene criteria van de huisvestingsvergunning in hoofdstuk 2 van de verordening van overeenkomstige toepassing. Om in aanmerking te komen dient er sprake te zijn van een meerderjarige huurder en dienen alle personen behorend tot het huishouden de Nederlandse nationaliteit dienen te bezitten of anderszins rechtmatig in Nederland te verblijven (artikel 2.2.1). Daarnaast zijn artikelen inzake in te dienen bescheiden (artikel 2.2.6), de beslistermijn (artikel 2.2.7) en gegevens die op de vergunning worden vermeld (artikel 2.2.8) van overeenkomstige toepassing. In artikel 2.2.8 is onder andere bepaald dat een huisvestingsvergunning binnen vier weken na verlening gebruikt moet worden. Tot slot bepaalt het derde lid dat ten hoogste één huisvestingsvergunning per huishouden wordt verstrekt.

#### **Artikel 2.7.5 Intrekken vergunning**

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

#### **Artikel 2.7.6 Nadere regels volgordebepaling en toewijzing**

Op grond van artikel 2.7.6 is Nadere regel 5 vastgesteld. Deze regeling bevat de volgordebepaling van kandidaten voor een standplaats voor een woonwagen.

## **Hoofdstuk 3 Wijzigingen van de woonruimtevoorraad**

### **Afdeling I Voorraadvergunningen**

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

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

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

### **Paragraaf 1 werkingsgebied**

#### **Artikel 3.1.1 Werkingsgebied**

Dit artikel geeft aan welke woonruimte in het werkingsgebied valt van het derde Hoofdstuk Wijziging van de woningvoorraad. Op deze aangewezen voorraad kan de gemeente sturen. Er is bewust gekozen om geen prijsgrenzen op te nemen in de Huisvestingswet 2014 omdat woningmarkten verschillen per gemeente. Daarbij is het mogelijk om de prijsgrens voor de sturing op woonruimtevoorraad hoger te stellen dan de prijsgrens voor de woonruimteverdeling. Daarvan in deze verordening gebruik is gemaakt. Sturing door middel van voorraadbepaling is om meerdere redenen gewenst. Een uitgebreide onderbouwing van de noodzaak tot sturing in de woonruimtevoorraad is te vinden in het rapport "Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt 2019".

Conclusie uit het onderzoek is wederom dat de gehele woonruimtevoorraad, zowel koop- als huurwoningen, in de stadsregio Amsterdam schaars is en dat geheel Amsterdam als een schaarstegebied kan worden aangemerkt. De schaarste aan woonruimten blijkt zowel uit de wachttijden voor gereguleerde huurwoningen als uit de moeilijke (financiële) bereikbaarheid van woningen in de geliberaliseerde huursector en koopwoningen.

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

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

#### *Artikel 3.1.2 Uitzondering op de vergunningsplicht*

In dit artikel worden situaties genoemd waarvoor geen voorraadvergunning nodig is. Hier zijn per situatie regels aan verbonden. Die zullen per situatie worden toegelicht. Bijvoorbeeld de regels die gelden voor vakantieverhuur.

#### *Onttrekken of samenvoegen voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte door eigenaar (eerste en tweede lid)*

Artikel 21 van de Huisvestingswet bepaalt dat in twee situaties geen onttrekkingsvergunning nodig is. Het gaat om de gevallen waarbij een woonruimte aan de voorraad wordt onttrokken ten behoeve van gebruik als kantoor- of praktijkruimte en het samenvoegen van woonruimte met een andere woonruimte ten behoeve van bewoning of gebruik als kantoor- of praktijkruimte. In beide situaties moet het gaan om een eigenaar-bewoner van een koopwoning. Deze vrijstelling geldt niet voor huurwoningen.

Verder mag het gedeeltelijk gebruik van de woonruimte als kantoor of praktijkruimte er niet toe leiden dat de woonfunctie ongeschikt wordt aan het andere gebruik. Er dient een begrenzing te worden gegeven aan het deel dat voor een ander doeleinde dan bewoning mag worden gebruikt, waarbij enerzijds de woonruimtevoorraad beschermd wordt en anderzijds onnodige belemmeringen voor eigenaren zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Hierbij is gekozen voor een maximum van 40% van de gebruiksoppervlakte dat als kantoor – of praktijkruimte mag worden gebruikt.

De vrijstelling van de vergunning heeft alleen betrekking op het gebruik als kantoor- of praktijkruimte. Een kantoorruimte is een ruimte die gebruikt wordt om administratieve werkzaamheden te verrichten. Onder praktijkruimte wordt verstaan een ruimte die dient voor de uitoefening van een vrij beroep dan wel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. Hierbij kan gedacht worden aan tandartsen, fysiotherapeuten, psychologen en artsen. De kantoor- of praktijkruimte maakt een ongeschikt deel uit van de woning. Het gebruik als kantoor- of praktijkruimte moet tevens in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

De vrijstelling van de vergunningsplicht geldt ook wanneer een eigenaar bewoner zijn hoofdverblijf samenvoegt met een andere woonruimte waarvan hij eigenaar is. Het gaat hierbij om situaties waarbij twee of meer naast of boven elkaar gelegen zelfstandige woonruimten bouwkundig worden samengevoegd. Dit kan dus uitsluitend zonder vergunning indien één van de woonruimten voor én na de samenvoeging wordt bewoond door de eigenaar.

Van samenvoeging van woonruimten is sprake indien de tot stand gekomen woonruimten zowel bouwkundig als één woonruimte kan worden aangemerkt en ook feitelijk als zodanig wordt gebruikt. De eigenaar dient na samenvoeging voor de nieuw tot stand gekomen woonruimte een nummerbeschikking aan te vragen en zorg te dragen voor de aanpassing in het Kadaster.



#### *Tweede woonruimte (derde lid)*

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

#### *Vakantieverhuur (vierde lid)*

Vakantieverhuur is het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte. Bij vakantieverhuur wordt de gehele woning bij afwezigheid van de bewoner verhuurd aan toeristen. Bij B&B wordt juist tijdens aanwezigheid van de bewoner slechts een gedeelte van de woning verhuurd aan toeristen (maximaal 40%). B&B mag het hele jaar door, voor vakantieverhuur geldt een maximum aantal verhuurde nachten van dertig per kalenderjaar.. Toeristische verhuur is woningonttrekking. Door de woning of een kamer aan toeristen te verhuren is de woning of kamer namelijk niet meer permanent beschikbaar voor bewoning. De rechter heeft meermaals vastgesteld dat er bij toeristische verhuur sprake is van woningonttrekking is.<sup>6</sup> Ook het eenmaal voor een korte periode verhuren van woonruimte aan toeristen betreft woonruimteonttrekking. Door de verhuur van de woning aan toeristen is namelijk sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. De woning wordt door de verhuur aan toeristen gebruikt voor een ander doel dan voor bewoning. Voor woningonttrekking is in principe een vergunning nodig volgens de landelijke Huisvestingswet (artikel 21). Amsterdam heeft er echter voor gekozen om vakantieverhuur onder bepaalde voorwaarden zonder vergunning toe te staan. De voorwaarden waaronder vakantieverhuur wordt toegestaan zijn de volgende:

- a. *de bewoner, die de woonruimte verhuurt, de betreffende woonruimte als hoofdverblijf heeft en op het adres van deze woonruimte ingeschreven staat in de*  
Alleen de bewoner die staat ingeschreven en zijn hoofdverblijf heeft op het adres mag aan vakantieverhuur doen. Voor hoofdverblijf dient iemand minimaal 183 nachten in de afgelopen twaalf maanden op het adres te zijn verbleven en tevens heeft deze persoon het centrum van zijn of haar levensbelangen op dit adres
- b. *vakantieverhuur maximaal dertig nachten per kalenderjaar plaatsvindt;*  
Er mag 30 nachten per jaar worden verhuurd aan toeristen. Dit doet Amsterdam om de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid te beschermen.
- c. *aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;*  
Vanuit de leefbaarheid en de (brand)veiligheid mag aan maximaal vier personen onderdak worden verleend. Bij meer dan vier personen is de druk op de leefbaarheid groter en ook gelden er strengere brandveiligheidseisen. Amsterdam heeft er daarom voor gekozen om de uitzondering op de vergunningplicht alleen toe te staan tot een maximum van vier personen. Bij een verhuur aan vijf personen of meer is er sprake van een te ver gaande onttrekking met te grote gevolgen voor de leefbaarheid.
- d. *geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie;*  
Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur voor mensen met een lager inkomen. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen worden verhuurd aan toeristen.

<sup>6</sup> Zie o.a.: ABRvS, 6 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:317

- e. *de woonruimte niet is gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverbod geldt; en, Daar waar de leefbaarheid en de samenstelling van de woningvoorraad dusdanig onder druk staat kan op basis van het vijfde lid van dit artikel een gebiedsverbod gelden voor vakantieverbod. In dat geval is vakantieverbod in het geheel niet toegestaan in dat gebied.*
- f. *de bewoner die verhuurt, elke keer voordat het gebruik ten behoeve van vakantieverbod start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.*

Elke keer dat iemand zijn of haar woning verhuurt aan toeristen, moet dit vóóraf worden gemeld. Er vindt veel illegale verhuur plaats en voor Amsterdam is het voor een juiste handhaving essentieel om te weten waar toeristische verhuur plaatsvindt. Een meldplicht is daarom noodzakelijk.

#### *Gebiedsverbod vakantieverbod (vijfde lid)*

Op grond van dit lid kan het college gebieden aanwijzen waar een verbod op vakantieverbod geldt. De term gebied wordt hier taalkundig gebruikt. De aanwijzing kan op elk gebiedsniveau binnen de Amsterdamse gebiedsindeling worden uitgevoerd. Het college kan ook een bepaalde wijk of buurt aanwijzen als gebiedsgebied. Er is gekozen om deze gebieden niet in de verordening op te nemen omdat de factoren op grond waarvan een verbod noodzakelijk is van tijd tot tijd kunnen verschillen.

#### *Omzetting tot twee bewoners (zesde lid)*

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, is er sprake van omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Hiervoor is conform de Huisvestingswet een omzettingsvergunning nodig.

Voor bewoning voor drie of meer personen (niet zijnde een huishouden) geldt in Amsterdam een verplichte omzettingsvergunning (zie artikel 3.3.11. e.v.). Voor omzetting vanwege bewoning door twee personen geldt geen vergunningplicht. De gemeente Amsterdam wil twee vrienden die samenwonen namelijk niet anders behandelen dan een stel. Temeer ook omdat hierbij geen leefbaarheidseffecten optreden.

#### *Inwoning (zevende lid en achtste lid)*

Inwoning is een woonvorm waarbij een bewoner een ander de helpende hand biedt door woonruimte aan te bieden in zijn of haar woning. Bijvoorbeeld een inwonende vriend(in) of familieleden die tijdelijk huisvesting nodig hebben door bijvoorbeeld een scheiding of de zorg voor (oudere) familieleden. Bij inwoning bestaat van te voren niet de intentie een woning te delen. Er is een duidelijk onderscheid tussen de aanvankelijke bewoner en de inwoner. Inwoning is onder voorwaarden uitgezonderd van deze vergunningplicht. Om te borgen dat niet van begin af aan de intentie bestaat een woning te delen, is vereist dat een huishouden al minimaal twee jaar in dezelfde samenstelling op een woning ingeschreven staat voordat vergunningsvrij een ander huishouden kan inwonen. Wanneer er sprake is van inwoning ten behoeve van mantelzorg in de zin van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of inwoning van eerste- en tweedegraads familieleden is deze voorwaarde niet van toepassing (achtste lid). Bijvoorbeeld wanneer een nieuwe, grotere woning wordt betrokken juist om ruimte te bieden aan een opa of oma. In dit soort gevallen is het niet wenselijk eisen te stellen aan de inschrijvingsperiode. Daarnaast mag er maximaal één ander huishouden inwonen om een te grote druk op de leefbaarheid van de woonomgeving te voorkomen. Indien iemand meerdere huishoudens wil laten inwonen, dient een omzettingsvergunning aangevraagd te worden. Hier zijn voorwaarden aan verbonden die in een dergelijk geval de leefbaarheid borgen.

#### *Kennelijke afbreuk (negende lid)*

De wetgever en de gemeente hebben ervoor gekozen om niet in alle gevallen waarbij sprake is van (gedeeltelijk) onttrekken, samenvoegen en omzetten van woningen een vergunning te vragen. Misbruik maken van deze vrijstellingen is uiteraard niet toegestaan.

Daarom is hier aangegeven dat in de gevallen waarbij bewust handelingen worden verricht teneinde de vergunningsplicht te ontduiken, kan worden opgetreden. Te denken valt aan het voor een korte periode inschrijven op een adres door de eigenaar, teneinde twee woningen samen te voegen om vervolgens de samengevoegde woning weer op de huurmarkt aan te bieden. Deze bepaling heeft een zelfstandige betekenis naast artikel 4.3.1 en 4.3.2 aangezien die artikelen betrekking hebben op handelen in strijd met een vergunning. Deze bepaling is daarentegen bedoeld om op te kunnen treden tegen oneigenlijk gebruik van een uitzondering op een vergunningplicht.

#### *Uitzondering vergunningplicht bij bijzondere omstandigheden (tiende lid)*

Met regelgeving is het moeilijk om alle bestaande en toekomstige situaties volledig te beschrijven en te voorspellen. Dit lid geeft de mogelijkheid aan het college om in het geval van bijzondere omstandigheden in individuele gevallen te bepalen dat er een uitzondering op de vergunningplicht geldt. Aan deze uitzondering kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden.

## Paragraaf 2 Algemene bepalingen voorraadvergunningen

### *Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning*

Een aanvraag mag betrekking hebben op meerdere aangrenzende woonruimten, mits sprake is van een samenhang en de woonruimten aan elkaar grenzen. Een aanvraag moet afzonderlijk worden behandeld indien een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling in de weg staat. Alleen de eigenaar kan de vergunning aanvragen.

### *Artikel 3.2.2 Te verstrekken gegevens*

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

### *Artikel 3.2.3 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. Mocht dit voor de aanvraag noodzakelijk zijn, dan kunnen nadere gegevens of stukken worden gevraagd. Gekozen is om geen gegevens op te vragen die reeds bij de gemeente bekend zijn.

### *Artikel 3.2.4 Beslistermijn*

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

### *Artikel 3.2.5 Beschikkingseisen*

Dit artikel schrijft voor wat in een voorraadvergunning wordt opgenomen. Het moet duidelijk zijn om welke woonruimte(n) het gaat en er wordt standaard het voorschrift opgenomen dat nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, binnen één jaar van de vergunning gebruik moet worden gemaakt. Voor de omzettingvergunning en de vergunning voor woningvorming geldt dat de vergunning binnen zes maanden in gebruik moet worden genomen (tweede lid). Voor de vergunning ten behoeve van een B&B geldt dat op de vergunning ook de naam van de exploitant(en) en de ruimte waar de gasten verblijven, moeten worden opgenomen.

### *Artikel 3.2.6 Overdracht voorraadvergunning*

Dit artikel bepaalt dat bij overdracht van woonruimte(n) de nieuwe eigenaar ook de nieuwe vergunninghouder wordt van een afgegeven voorraadvergunning. De Huisvestingswet ontbeert een regeling hiervoor. Deze bepaling is daarmee toegevoegd om te voorkomen dat een reeds vergunde situatie door eigendomsoverdracht een onvergunde status krijgt.

Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer er kamerhuurders in een woning wonen waarvoor een omzettingsvergunning is afgegeven, en de eigenaar en tevens verhuurder de woning verkoopt aan een nieuwe eigenaar. Het vervallen van de vergunning is hier niet de bedoeling. Koop breekt immers geen huur en de nieuwe eigenaar en verhuurder zou daarmee anders in de problemen komen. Ook voor een onttrekkingsvergunning voor bijvoorbeeld een winkel geldt uiteraard dat wanneer de winkel gekocht wordt door een nieuwe eigenaar, het voor de hand ligt om de afgegeven onttrekkingsvergunning mee over gaat naar de nieuwe eigenaar. De Bibob-toets kan wel worden uitgevoerd bij deze nieuwe eigenaar en eventueel leiden tot het intrekken van de vergunning.

### Paragraaf 3 Weigeringsgronden vergunningverlening

#### Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

Dit artikel bevat de gronden waarop een voorraadvergunning of wordt geweigerd.

##### *Bibob (eerste lid onder a)*

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

##### *Niet voldaan aan voorwaarden (eerste lid onder b)*

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

##### *Legalisatie bestaande situatie met overlast (eerste lid onder c)*

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

##### *Voorraadvergunningen zonder quotum (tweede lid en derde lid)*

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

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

#### *Vorraadvergunningen met quotum*

Voor de omzettingsvergunning voor kamerverhuur en voor de onttrekkingsvergunning voor B&B gelden quota per wijk. Deze vergunningen zullen conform deze quota worden verdeeld, mits ze uiteraard aan de specifieke voorwaarden voor deze vergunningen en de aanvrager de Bibob-toets doorkomt en er geen sprake is van een bestaande situatie met overlast. De wijkquota borgen een goede spreiding van deze gebruiksvormen over de wijken en voorkomen dat grote concentraties kunnen ontstaan, te meer nu de quota zijn verdeeld over 99 wijken. De wijkindeling is gebaseerd op de gebiedsindeling van Amsterdam. De relatief lage wijkquota zorgen ervoor dat de extra druk die van deze vorm van bewoning of gebruik van woonruimte uitgaat op het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal zijn. Naast de wijkquota zijn nog andere voorwaarden gesteld om in aanmerking te komen voor een vergunning.

Voor de voorraadvergunningen met quota geldt in afwijking van de overige voorraadvergunning dat er geen individuele belangenafweging gemaakt wordt. De belangenafweging is verdisconteerd in de quota. Voor heel Amsterdam geldt daarmee eenzelfde toetskader. In het verleden leidden individuele toetsen tot verschillend beleid tussen de verschillende stadsdelen. Daarnaast is door de rechter bepaald dat vergunningen met quota geen ruimte biedt voor een individuele belangenafweging naast de aan het beleid ten grondslag liggende belangenafweging op basis waarvan het quotum is vastgesteld.<sup>7</sup> Het is dus, naast beleidsmatig, ook juridisch niet mogelijk naast deze quota ook nog op individueel niveau een belangenafweging te laten plaatsvinden. In het vierde lid is volledigheidshalve opgenomen dat aanvragen die zien op een voorraadvergunning waarvoor een quotum geldt, worden geweigerd indien het quotum is bereikt of een aanmelding is uitgeloot.

#### *Artikel 3.3.2 Intrekking vergunning*

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

#### *Artikel 3.3.3 Tijdelijke voorraadvergunning*

De verordening biedt ook de mogelijkheid om een tijdelijke vergunning te verlenen voor die gevallen dat woonruimte tijdelijk een andere functie krijgt. Denk aan een situatie dat een woning wordt verbouwd maar wel tijdelijk kan worden gebruikt voor een andere functie. Voor vergunningen met een quotum, B&B en kamerverhuur, geldt een eigen tijdelijkheid. Dit wordt bij de specifieke artikelen toegelicht.

#### *Artikel 3.3.4 Onttrekkingsvergunning voor sloop*

Bij het verdwijnen van woningen door sloop is in alle gevallen een onttrekkingsvergunning nodig. Er kunnen situaties zijn waarbij sloop onvermijdelijk is of zelf gewenst is. Het kan zijn dat de staat van een gebouw dusdanig slecht is dat sloop de enige oplossing is.

<sup>7</sup> Zie o.a.: ABRvS, 27 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2101

Daarnaast kan sprake zijn van plannen of afspraken in het kader van gebiedsgerichte aanpak om woningen te slopen, zodat hiervoor in de plaats meer woningen, woningen van betere kwaliteit of woningen waar in de buurt een groot tekort aan is, kunnen worden gerealiseerd. Het tweede lid bepaalt dat bij sloop reële compensatie kan worden geëist. Omdat er bij sloop een woonruimte wordt onttrokken aan de voorraad en de gehele woningvoorraad in Amsterdam schaars is, kan om de negatieve effecten van de onttrekking te compenseren gevraagd worden om reële compensatie. Er moet dan binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een woonruimte worden toegevoegd die wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte. Hiermee wordt de balans hersteld. Het derde lid bevat de gronden waarop een onttrekkingsvergunning ten behoeve van sloop kan worden geweigerd. Een vergunning kan worden geweigerd indien:

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

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

- woningen met een monumentenstatus en woningen in beschermde stadsgezichten.  
Deze woningen zijn beschermd door de Erfgoedwet en of de Wet Ruimtelijke Ordening.
- woningen die zijn opgenomen in de Ordekaarten uit de Welstandsnota (De Schoonheid van Amsterdam). heeft de gemeente 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.

- woningen waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingplan is opgenomen.
- woningen die volgens de publieke opinie een cultuurhistorische waarde hebben zonder officiële monumentenstatus of vastgelegde orde in een bestemmingsplan.

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

#### *Artikel 3.3.5 Quotumvoorwaarden onttrekkingsvergunning voor een Bed & Breakfast (B&B)*

B&B is het tegen betaling in gebruik geven van een deel van een woonruimte aan anderen voor kort verblijf, doorgaans aan toeristen. De bewoner van de woning exploiteert de B&B en is aanwezig wanneer er gasten in de B&B verblijven. O.g.v. artikel 21, onderdeel a, van de Huisvestingswet is een onttrekkingsvergunning vereist wanneer een woonruimte anders dan ten behoeve van bewoning wordt gebruikt. Tot 2020 gold er een uitzondering voor deze vergunningplicht en kon met een eenmalige melding van de B&B volstaan worden. In de Huisvestingsverordening 2020 is in plaats van een meldingsplicht een vergunningplicht ingevoerd.

Er gelden wijkquota die zijn ingevoerd voor alle 99 wijken in Amsterdam. Per wijk is bepaald hoeveel B&B's er maximaal mogen zijn. Om te hoge concentratie in bepaalde delen van de stad te voorkomen zijn de quota op wijkniveau vastgesteld in plaats van per stadsdeel of stadsbreed. En in verband met het streven naar balans in de stad en vanuit leefbaarheids oogpunt wordt voorkomen dat teveel groei mogelijk wordt gemaakt voor B&B's:

- In wijken waar op 31 december 2018 minder dan 15 B&B's waren, geldt een quotum van 15
- In wijken waar op 31 december 2018 tussen de 15-100 B&B's waren, geldt een maximale groei van 10%; en,
- In wijken waar op 31 december 2018 meer dan 100 B&B's waren, is geen groei meer mogelijk.

Als randvoorwaarde geldt, ter de bescherming van de woonruimtevoorraad, dat er in een wijk in maximaal 4% van het aantal particuliere huur- en koopwoningen een B&B mag worden geëxploiteerd. De hoogtes van de quota worden door burgemeester en wethouders bij nadere regel vastgesteld en kunnen worden aangepast op maatschappelijke ontwikkelingen. De gegeven berekening hierboven is dan ook gebaseerd op het peilmoment van 1 januari 2020.

De gemeente Amsterdam wil capaciteitsbeleid voeren ten aanzien van de B&B's om de Amsterdamse woonruimtevoorraad en de leefbaarheid in woonwijken te beschermen. Zonder capaciteitsbeleid blijft een ongelimiteerde groei van het aantal B&B's mogelijk en dit past niet in een schaarse woningmarkt. Door de quota per wijk vast te stellen wordt clustering van de B&B's in bepaalde delen van de stad voorkomen. Een hoge concentratie van het aantal B&B's is van invloed op de leefbaarheid in woonwijken. Hierbij kan worden gedacht aan overlast, drukte, afvalproblematiek en de lokale overheersing van toeristenwinkels binnen het winkelaanbod. B&B's mogen het hele jaar worden verhuurd waardoor burens het hele jaar door geconfronteerd kunnen worden met arriverende en vertrekkende gasten (rolkoffers) en overlast van toeristen in hun directe woonomgeving vanwege een ander dag-nachtritme. Met de wijkquota is dus ook nadrukkelijk een ruimtelijke sturing beoogd over de 99 wijken in Amsterdam en niet alleen de bescherming van de woningvoorraad over heel Amsterdam genomen. Met de quota is vanuit het oogpunt van bestaande rechten en rechtszekerheid echter ook rekening gehouden met de huidige hoeveelheid B&B's in de stad door bij het vaststellen van de quota rekening te houden met de hoeveelheid bestaande B&B's.

Omdat er quota gelden voor het aantal af te geven vergunningen kunnen vergunningen schaars worden. Dat betekent dat er in een wijk meer mensen een B&B willen exploiteren dan dat er vergunningen beschikbaar zijn volgens het quotum. De Europese Dienstenrichtlijn stelt eisen aan de verdeling van schaarse vergunningen. De verdelingscriteria moeten objectief en eerlijk zijn. Indien het aantal aanvragen hoger is dan het wijkquotum zullen de vergunningen daarom worden geloot.

Op grond van de Europese Dienstenrichtlijn dient bij de verdeling van schaarse vergunningen mededingingsruimte te worden geboden aan nieuwe toetreders. Schaarse vergunningen mogen daarom in beginsel alleen voor bepaalde tijd worden verleend. Wanneer vergunningen voor onbepaalde tijd worden versterkt, zit de markt op slot in die wijken waar het quotum is bereikt. Er komen in beginsel niet zomaar vergunningen vrij. Dat is de reden dat de vergunning op grond van de Europese Dienstenrichtlijn tijdelijk moeten zijn. De B&B-vergunning geldt daarom voor maximaal acht jaar. Dit wordt nader toegelicht bij artikel 3.3.7, onderdeel f.

#### **Artikel 3.3.6 In te dienen bescheiden bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning voor B&B**

Bij de aanvraag voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B dienen bescheiden te worden ingediend. Naast de naam van de eigenaar is dit de naam van exploitant, of exploitanten, en het adres van de exploitant(en) waarvoor de vergunning wordt aangevraagd. In geval dat de eigenaar zelf de exploitant is, komen de naam van de eigenaar en van de exploitant overeen. Wanneer sprake is van een huurder die de B&B exploiteert, wordt deze als exploitant op de vergunning opgenomen. Het is wel de eigenaar die de vergunning moet aanvragen. Artikel 23 van de Huisvestingswet schrijft dwingend voor dat de eigenaar van een woonruimte de vergunning moet aanvragen. Het is voor de gemeente daarnaast ook belangrijk om te weten of de eigenaar van de woonruimte instemt met het feit dat de huurder een B&B exploiteert in de gehuurde woning. Het aanvragen van de vergunning op naam van de eigenaar waarborgt dat de eigenaar akkoord is met de exploitatie van een B&B door de huurder. Er kan sprake zijn van meer exploitanten als deze tot hetzelfde huishouden behoren. Een stelletje of gezin kan dus gezamenlijk de B&B exploiteren en gezamenlijk op de vergunning worden opgenomen als zijnde exploitanten. Dit geldt wel alleen voor exploitanten die tot hetzelfde huishouden behoren.

Tot slot dient een plattegrond van de gehele woning te worden aangeleverd waarbij aangegeven is op welke ruimte de aanvraag betrekking heeft (de ruimte in de woning waar de gasten verblijven).

#### **Artikel 3.3.7 Voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor B&B**

Het eerste lid van dit artikel bevat de voorwaarden voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B, het tweede lid de voorschriften. In aanvulling op de in artikel 3.3.5 genoemde quotumvoorwaarden, gelden de volgende voorwaarden:

- a. *de exploitant(en) van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft (of hebben) de woonruimte als hoofdverblijf en staat (of staan) in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte ingeschreven;*

De exploitant(en) dient (of dienen) te staan ingeschreven op het adres van de B&B en aldaar hoofdverblijf te hebben. Voor hoofdverblijf dient iemand minimaal 183 nachten in de afgelopen twaalf maanden op het adres te zijn verbleven en tevens heeft deze persoon het centrum van zijn of haar levensbelangen op dit adres

- b. *de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;*

Om te voorkomen dat een te groot aantal vierkante meters voor toeristische verhuur wordt gebruikt in plaats van voor bewoning gelden er maximale oppervlakte-eisen voor B&B's. De exacte oppervlakte-eisen zijn apart vastgesteld door burgemeester en wethouders. Voor de ruimte die geldt als B&B geldt dat de vierkante meters van de ruimten die exclusief aan de toerist(en) ter beschikking worden gesteld volledig meetellen en de vierkante meters van de gemeenschappelijke ruimten, die worden gedeeld door de bewoner met de toerist(en), voor de helft meetellen.

Peilmoment 2020: 40% van de woning mag maximaal worden verhuurd met een absoluut maximum van 61 vierkante meter, ongeacht de grootte van de woning.

- c. *de B&B beschikt over maximaal vier slaappleaatsen voor gasten*

Een B&B mag beschikken over maximaal vier slaappleaatsen voor gasten. Bij de vergunningsaanvraag dient een plattegrond te worden verstrekt waarop is aangegeven waar in de woning de gasten verblijven.



d. *de B&B-woonruimte die ten behoeve van B&B wordt onttrokken is een deel van een zelfstandige woonruimte;*

Een B&B mag alleen worden gehouden in een deel van een zelfstandige woonruimte. Anders gezegd: een B&B mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn. Een woonruimte is zelfstandig als deze beschikt over (cumulatief) een eigen keuken, en een toilet, en een wasgelegenheid en een eigen opgang. Deze voorwaarde beschermt de samenstelling van de woonruimtevoorraad omdat anders een zelfstandige woonruimte die bewoond kan worden door een huishouden wordt onttrokken.

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

f. *de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar;* Op grond van de Europese Dienstenrichtlijn dient bij de verdeling van schaarse vergunningen mededingingsruimte te worden geboden aan nieuwe toetreders. Schaarse vergunningen mogen daarom in beginsel alleen voor bepaalde tijd worden verleend. Wanneer vergunningen voor onbepaalde tijd worden versterkt, zit de markt op slot in die wijken waar het quotum is bereikt. Er komen in beginsel niet zomaar vergunningen vrij. Dat is de reden dat de vergunning op grond van de Europese Dienstenrichtlijn tijdelijk moeten zijn. De B&B-vergunning geldt daarom voor maximaal acht jaar.

g. *de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden;* De B&B-vergunning is zowel exploitant- als woonruimtegebonden. De vergunning geldt specifiek voor de vergunninghouder en voor een specifieke ruimte. Wanneer de exploitant verhuist, vervalt de vergunning voor de vergunninghouder en tevens voor de specifieke ruimte. De vergunninghouder kan zijn vergunning niet meenemen, noch blijft de vergunning gelden voor de ruimte waarvoor zij is gegeven.

h. *meer dan één exploitant kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren; en,* Er kan sprake zijn van meer exploitanten als deze tot hetzelfde huishouden behoren. Een stelletje of gezin kan dus gezamenlijk een B&B exploiteren en gezamenlijk op de vergunning worden opgenomen als zijnde exploitanten. Dit geldt wel alleen voor exploitanten die tot hetzelfde huishouden behoren. Dat betekent twee personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

i. *ten aanzien van de exploitant(en) is in de afgelopen vijf jaar geen B&B-vergunning ingetrokken vanwege een recidive, het tweemaal schenden van de voorwaarden binnen drie jaar, als bedoeld in tabel 4 onder bijlage 3.* In de boetetabel is opgenomen dat, wanneer er binnen drie jaar tweemaal een overtreding heeft plaatsgevonden vanwege het schenden van de voorwaarden, naast een tweede boete ook de vergunning wordt ingetrokken. In dat geval wordt er voor een periode van vijf jaar geen vergunning meer verleend voor de specifieke exploitant(en).

Het tweede lid bevat de volgende voorschriften die worden voorgeschreven in het geval van een B&B:

a. *de exploitant(en) waar de aanvraag betrekking op heeft, exploiteert (of exploiteren) de B&B zelf en houdt (of houden) nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;*

B&B verschilt van vakantieverhuur in de zin dat de bewoner juist niet met vakantie maar in de woning aanwezig is tijdens de verhuur. Daarbij hoort dat de bewoner in ieder geval nachtverblijf houdt in de woning wanneer hij deze deels aan gasten verhuurt. De bewoner is verantwoordelijk voor het toezicht op de gasten.

Deze voorwaarde beschermt de leefbaarheid en legitimeert dat een B&B het hele jaar mag worden verhuurd en niet is gebonden aan een maximaal aantal verhuurbare nachten zoals bij vakantieverhuur het geval is.

*b. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;*

Per nacht mag aan maximaal vier gasten logies worden verleend. Kinderen en baby's zijn ook gasten en tellen mee. Het maximum aantal van vier is naast de leefbaarheid ook mede gestoeld op brandveiligheid. Het is daarom ook belangrijk kinderen en baby's mee te tellen. Dit zijn juist extra kwetsbare personen in het geval van brand.

*c. de woonruimte wordt in de periode dat de vergunning geldig is niet aangeboden voor vakantieverhuur;*

Een woning waar een B&B-vergunning op rust mag in het geheel niet worden aangeboden voor vakantieverhuur. De figuren van toeristische verhuur moeten goed van elkaar worden gescheiden en bij twee verschillende onttrekkingen binnen één woonruimte komt de woonfunctie van de woonruimte te veel onder druk te staan. Een woning waar permanent één woonruimte van wordt onttrokken ten behoeve van een B&B leent zich, naast deze B&B, niet om daarnaast ook nog maximaal dertig per jaar volledig te worden onttrokken aan de woningvoorraad voor toeristische verhuur. De mate van onttrekking is in de verordening immers per onderdeel (B&B of vakantieverhuur) gemaximeerd met het oog op het behoud van de woonfunctie en de bescherming van de leefbaarheid. Het combineren van twee maxima (betreffende oppervlakte, respectievelijk verhuurtermijn) zou betekenen dat feitelijk van meer onttrekking sprake is dan per onderdeel afzonderlijk is toegestaan. Dat ondergraaft de doelstelling van het beleid.

*d. de B&B wordt gehouden in een deel van een zelfstandige woonruimte; en,*

Een B&B mag alleen worden gehouden in een deel van de zelfstandige woning. Anders gezegd: een B&B mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn. Een woonruimte is zelfstandig als deze beschikt over (cumulatief) een eigen keuken, en een toilet, en een wasgelegenheid en een eigen opgang. Dit voorschrift beschermt de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit is zowel een voorwaarde die voor vergunningverlening wordt getoetst alsmede een gedraging (voorschrift) die gedurende de vergunningstermijn getoetst wordt.

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

Een B&B mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken in de buurt. Deze overlast moet wel aantoonbaar zijn op basis van objectieve feiten en omstandigheden en men moet er eerst zelf proberen uit te komen. Wanneer de B&B als overlastveroorzaker is gewezen op de overlast en dit niet heeft geleid tot een oplossing kan er sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het leefmilieu en kan er vanwege schending van dit voorschrift worden beboet of kan de vergunning worden ingetrokken.

### **Artikel 3.3.8 Overgangsrecht B&B**

Bij de invoering van het vergunningsstelsel en de verandering die dit teweeg brengt, speelt rechtszekerheid een belangrijke rol. De B&B-houders die zich voor 1 januari 2019 bij de gemeente hebben gemeld en aan de toen geldende voorwaarden voldeden krijgen daarom recht op een overgangsregeling van zes jaar. Om in aanmerking te komen voor het overgangsrecht dient de B&B zich wel aan te melden voor de mogelijke loting in de wijk. De B&B's van voor 2019 zijn in twee groepen te verdelen.

- 1. In de wijken waar op basis van artikel 3.3.5, tweede lid, is geloot, geldt voor B&B-houders die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld, en bij deze loting zijn uitgeloot, dat zij nog zes jaar de B&B mogen exploiteren op basis van de tot 2020 geldende voorwaarden.*  
B&B's die worden uitgeloot krijgen zes jaar overgangsrecht. Hiermee kunnen zij zich voorbereiden op de verandering.
- 2. In aanvulling op het eerste lid, geldt voor B&B-houders die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld en onder de voorwaarde dat zij een vergunning hebben als bedoeld in artikel 3.3.7 dat zij nog zes jaar de B&B mogen exploiteren onder de tot 2020 geldende voorwaarden.*

B&B's die wel worden ingeloot, of zonder loting gewoon een vergunning krijgen omdat een wijkquotum wordt bereikt, hebben overgangsrecht ten aanzien van hun oude rechten. Te denken valt aan een B&B die op basis van de tot 2020 geldende voorwaarden een B&B had van 80 vierkante meter, dat in het nieuwe stelsel moet worden teruggebracht tot 61 vierkante meter. Dat hoeft dan pas na zes jaar te geschieden.

#### *Artikel 3.3.9 Onttrekkingsvergunning voor ander gebruik (niet zijnde B&B)*

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

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

Omdat er bij onttrekking een woonruimte wordt onttrokken aan de voorraad en de gehele woningvoorraad in Amsterdam schaars is, kan om de negatieve effecten van de onttrekking te compenseren gevraagd worden om reële compensatie. Er moet dan binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een woonruimte worden toegevoegd die wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte. Hiermee wordt de balans hersteld. Dit is in het tweede lid bepaald.

#### *Artikel 3.3.10 Vergunning voor samenvoegen*

Bij samenvoegen van woonruimte wordt onderscheid gemaakt tussen het samenvoegen van zelfstandige woonruimte en het samenvoegen van onzelfstandige woonruimte. Een vergunning is niet vereist als een eigenaar-bewoner een aangrenzende woning wil samenvoegen voor eigen bewoning, of voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte aan huis. Voorwaarde is dat minimaal 60% van de samengevoegde woningen wordt gebruikt voor bewoning. Deze figuur is beschreven onder de toelichting van artikel 3.1.2 in uitzondering op de vergunningplicht onder het tweede lid.

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

- Omdat er na samenvoeging een woonruimte minder is en de gehele woningvoorraad in Amsterdam schaars is, kan om de negatieve effecten van de onttrekking te compenseren gevraagd worden om reële compensatie. Er moet dan binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een woonruimte worden toegevoegd die wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is aan de verdwenen woonruimte die is opgegaan in de samenvoeging. Hiermee wordt de balans hersteld
- Er kan worden bepaald dat de samengevoegde zelfstandige woning, wanneer één van de samen te voegen woonruimten 200 of minder punten heeft, gedurende een bepaalde termijn wordt verhuurd aan een huishouden met een inkomen tot € 44.360.

- Er kan worden vereist dat de samengevoegde zelfstandige woonruimte een puntenwaarde van ten hoogste 200 heeft, en alle samen te voegen woningen een puntenwaarde hebben tussen de liberalisatiegrens en 200 huurpunten.
- Een reden om een vergunning voor samenvoeging te verlenen kan zijn dat er sprake is van een situatie waarbij een huishouden dat te krap woont, na samenvoeging wel over voldoende woonruimte beschikt.

#### *Artikel 3.3.11 Quotumvoorwaarden omzettingsvergunning*

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, wordt gesproken van woningdelen en er is in beginsel sprake van omzetting in meerdere onzelfstandige woonruimten. Woningdelen komt in twee vormen voor: als kamerverhuur en bij inwoning. Inwoning is toegelicht onder artikel 3.1.2, zevende lid. Bij kamerverhuur worden onzelfstandige woonruimten verhuurd aan meerdere huishoudens. Bijvoorbeeld vier studenten of jongeren die allemaal ieder een kamer in een woning bewonen en de gezamenlijke voorzieningen zoals keuken en sanitair delen. Elke bewoner betaalt (een deel van de totale) huur voor het gebruik van een kamer en voorzieningen (woonkamer, keuken en badkamer) worden gedeeld. Op grond van de Huisvestingswet is een vergunning vereist als een zelfstandige woonruimte wordt omgezet naar meerdere onzelfstandige woonruimten.

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

Naast dit wijkquotum geldt er een quotum per pand. Het quotum op pandniveau beschermt de leefbaarheid in de directe omgeving. Dit quotum voorkomt dat binnen een wijk concentraties van kamerverhuur ontstaan en zorgt dat kamerverhuur niet de overhand krijgt binnen een pand. Bij kamerverhuur is, eerder dan bij zelfstandige bewoning, sprake van verschillende leefritmes. Ook wordt er vaker van bewoner gewisseld dan bij reguliere bewoning, wat kan leiden tot minder binding met het wooncomplex en de directe omgeving. Een groot aandeel kamerverhuur kan hierdoor een negatief effect hebben op de leefbaarheid. Met het oog hierop wordt bepaald dat maximaal 25 procent van de woningen in een pand, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen, kan bestaan uit omgezette woonruimte.

Voor situaties waarin sprake is van een afwijkende indeling, ontsluitingsystematiek of plattegrond wordt door burgemeester en wethouders een individuele afweging gemaakt.

Met beide quota (pand- en wijk) als met het maximum aantal kamers per om te zetten zelfstandige woonruimte en met de eis dat een kamer niet door meer dan één volwassene mag worden bewoond is ruimtelijke sturing beoogd. Deze voorwaarden vormen een nadere borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verkeer en Openbare ruimte heeft daarenboven beoordeeld dat bij deze regeling geen sprake zal zijn van zodanige toename van de parkeerdruk of behoefte aan fietsparkeerplekken dat dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar zou zijn. In 3.3.13 wordt nader ingegaan op de specifieke voorwaarden en voorschriften bij omzetting.

Wanneer het aantal aanvragen hoger is dan het wijkquotum zullen de vergunningen voor die wijk worden geloot. Loting is een verdelingsmechanisme naar een willekeurig geselecteerd nummer en staat onverschillig ten opzichte van de gegadigde en zijn aanvraag en is daarom het meest eerlijk ten aanzien van de gegadigden.

### *Artikel 3.3.12 In te dienen bescheiden bij de aanvraag van een omzettingsvergunning*

In dit artikel zijn de in te dienen bescheiden opgenomen voor het aanvragen van een omzettingsvergunning. Dit is naast naam en adres ook een plattegrond van de gehele woning waarop is aangegeven welke ruimtes worden omgezet in onzelfstandige woonruimten en waarbij de gemeenschappelijke verblijfsruimte(n) is aangegeven.

### *Artikel 3.3.13 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning*

Het eerste lid van dit artikel bevat de voorwaarden die gelden voor een omzettingsvergunning. Het tweede lid bevat de voorschriften die bij de vergunning worden gesteld. In aanvulling op de in artikel 3.3.11 geldende quotumvoorwaarden, gelden de volgende voorwaarden:

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

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

b. *vanaf vier kamers of meer moet er worden voldaan aan de geluidseisen;*

Omdat kamerverhuur impact heeft op de directe leefomgeving moet worden voldaan aan geluidseisen. Hiermee wordt bij bewoning door meerdere personen een negatief effect op de leefbaarheid in de omliggende woningen voorkomen. Vroeger golden ook eisen voor geluidsisolatie bij drie kamers. Die zijn komen te vervallen bij het omzetten naar maximaal drie kamers. Het bewonen van drie kamers verschilt namelijk wat betreft de geluidsoverlast weinig ten opzichte van het gebruik van een woning door een gezin, waarvoor ook geen geluidseisen gelden. De geluidseisen zijn opgenomen in Nadere regel 6 Voorraadvergunningen.

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

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

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

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

e. *het betreft geen zelfstandige woonruimte die vanaf 1 januari 2020 is gevormd als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d.*

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

In het tweede lid worden de volgende voorschriften voorgeschreven:

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

Tot 2020 gold dat een kamer bewoond kan worden door maximaal één huishouden. Dat kan een alleenstaande zijn, een stel met kind(eren) of twee partners die een gemeenschappelijke duurzame huishouding voeren. Dat betekende dat de kamers in een woning bij kamergewijze bewoning door meerdere personen konden worden bewoond. Dit kon leiden tot een intensieve bewoning met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Er is daarom bepaald dat een kamer maximaal door één volwassene kan worden bewoond. Dit voorkomt dat in woningen overbewoning plaatsvindt en daarmee een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid. Hierop bestaat een uitzondering voor wettelijke medehuurders. Dit is het geval bij een huwelijk of een geregistreerd partnerschap. In dat geval kan de onzelfstandige woonruimte mede bewoond worden door een tweede volwassene, zijnde de echtgenoot of geregistreerde partner. Dit is omdat het Burgerlijk Wetboek dwingend voorschrijft dat een iemand medehuurder wordt bij een huwelijk of geregistreerd partnerschap. Daarnaast wordt er gesproken van een volwassene om te voorkomen dat bij de geboorte van een kind of het wegens omstandigheden moeten wonen van een kind bij de kamerbewonende ouder, direct sprake is van overtreding van de regels.

Voor 2020 bepaalde de verordening niets over het type huurcontract van kamerhuurders. Dit leidde ertoe dat bij kamerverhuur vaak een gezamenlijk huurcontract werd afgesloten waarbij elke huurder hoofdelijk aansprakelijk is voor de totale huur. Een andere variant was dat er één of twee hoofdhuurders op het huurcontract staan en de rest als onderhuurder woont. De onderhuurder geniet in dat geval verminderde huurbescherming. In de gevallen waarin wordt gehuurd met een huurcontract voor de gehele woning, geldt het puntenstelsel voor hele woningen. Dit betekende dat in bijna alle gevallen een vrije sector huur kon worden gevraagd. Door de verplichting van een individueel huurcontract per bewoner worden de huurrechten van de kamerbewoners beter geborgd dan in de huidige situatie. Een individueel contract maakt het voor de huurder eenvoudiger om bij de Huurcommissie een huur conform het puntenstelsel voor kamers af te dwingen. Alleen de huurder heeft de mogelijkheid de huur te laten toetsen bij de Huurcommissie. Kamerhuren zijn aanzienlijk lager dan de huren die voor een gehele woning in de vrije sector kunnen worden gevraagd. Een individueel contract biedt echter geen garantie op een lagere huur. Het is toegestaan dat een huurder en verhuurder samen een hogere huur overeenkomen.

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

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

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

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

#### *Artikel 3.3.14 overgangsrecht omzetting*

De vóór 2020 afgegeven vergunningen blijven gelden met inbegrip van daaraan toen verbonden voorwaarden en voorschriften. Voor vergunningen die voor 2020 zijn aangevraagd maar pas na 1 januari 2020 worden of zijn verleend, gelden de in 2019 geldende voorwaarden op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

De afgegeven vergunningen van voor 2020 kunnen worden ingetrokken op het moment dat er een aaneengesloten periode van drie maanden twee of minder bewoners staan ingeschreven in de Basisregistratie personen op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De verhuurder krijgt een bericht wanneer er op de door hem verhuurde woning twee of minder inschrijvingen staan. Vanaf dat moment krijgt de verhuurder drie maanden te tijd om deze situatie te herstellen. Het kan mogelijk voorkomen dat er wel drie of meer bewoners een kamer huren, en er feitelijk dus wel sprake is van omzetting, maar dat buiten de schuld van de verhuurder een huurder zich is vergeten in te schrijven. De hersteltermijn van drie maanden biedt de verhuurder de gelegenheid om dit te herstellen. De omgezette woning wordt bij het vervallen van de vergunning weer een zelfstandige woonruimte voor één huishouden.

#### *Artikel 3.3.15 Vergunning woningvorming*

Woningvormen is het bouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere woonruimten. Op grond van de Huisvestingswet artikel 21, onderdeel d, is hier een vergunning voor verplicht. Bij woningvorming wordt doorgaans grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd tot kleinere woonruimten voor kleinere huishoudens. Omdat grotere woonruimte in Amsterdam schaars is, wordt sturing hierop noodzakelijk geacht. Door woningvorming ontstaat ook een intensievere vorm van bewoning, daarom worden bij de afgifte van de vergunning de effecten op de leefbaarheid meegewogen conform de weigeringsgronden uit artikel 3.3.1, tweede lid, onder b.

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

- a. *woningvormen wordt beperkt tot het verbouwen van een zelfstandige woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimten en de gevormde zelfstandige woonruimten hebben een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlak van ten minste achttien vierkante meter.*

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

- b. *voor woningvormen worden dezelfde normen voor geluidsisolatie ingevoerd als bij omzetting ten behoeve van kamerverhuur;*

Bij woningvorming wordt een woning verbouwd naar meerdere zelfstandige woningen. Om de leefbaarheid te beschermen moet hierbij voldaan worden aan geluidseisen. Deze eisen zijn opgenomen in Nadere regel 6 Voorraadvergunningen.

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

Er kan pas van de aanvrager verlangd worden dat hij de geluidseisen realiseert en bewoners zoekt als hij of zij de vergunning voor woningvorming heeft verkregen. Binnen zes maanden na de vergunningverlening moet er sprake zijn van ingebruikname en moet dit worden gemeld bij de gemeente. Gezien de schaarse woningvoorraad is tijdsige ingebruikname noodzakelijk.

d. *woningvorming tot woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wethouders in nadere regels aangewezen stadsdelen.*

Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan als het aandeel woningen dat kleiner is dan veertig vierkante meter in het desbetreffende stadsdeel hoger is dan het aandeel in de gemeente Amsterdam. Dit is om te voorkomen dat er te veel kleine woningen ontstaan. Het is voor de gemeente belangrijk dat er per stadsdeel een gevarieerde woonruimtevoorraad beschikbaar blijft. Grote woningen zijn bijvoorbeeld nodig voor grote gezinnen. Wanneer te veel kleine woningen gevormd worden, zijn er te weinig grote woningen beschikbaar en kunnen gezinnen wegtrekken uit de stad. Op basis van de laatst beschikbare cijfers 2019 is het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter niet toegestaan in de stadsdelen Oost, Centrum en Zuidoost.

## **Afdeling II Splitsing in appartementsrechten**

In Amsterdam gelden regels voor het splitsen van een recht op een gebouw, dat woonruimten bevat, in verschillende appartementsrechten. Het Amsterdamse splitsingsbeleid is in regelgeving vastgelegd in de Huisvestingsverordening en de bijbehorende Nadere regels 7 Splitsen in appartementsrechten.

Sinds 2003 heeft de gemeenteraad in regelgeving een kader vastgesteld waarbinnen in Amsterdam gebouwen van particuliere eigenaren, niet zijnde woningcorporaties, gesplitst mogen worden in verschillende appartementsrechten. Voor het splitsen en verkopen van huurwoningen door woningcorporaties (toegelaten instellingen) worden andere afspraken gemaakt.

Een gebouw kan bestaan uit meerdere woningen en/of bedrijfsruimte(n). Als de eigenaar deze woningen of bedrijfsruimten afzonderlijk wil verkopen, moet het recht op het gebouw (juridisch) gesplitst worden. Door splitsing in appartementsrechten krijgen de appartementen van het gebouw een eigen kadastraal registratienummer. De regels in de verordening hebben betrekking op de situatie dat er woningen bij splitsing zijn betrokken en door splitsing in appartementsrechten individueel overdraagbare woningen ontstaan.

### **Juridisch kader**

De wetgever hanteert in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, artikel 106) als uitgangspunt dat het splitsen in appartementsrechten in Nederland in principe vrij is, maar biedt gemeenten in artikel 22 van de Huisvestingswet de mogelijkheid om het splitsen te reguleren als het gebouwen met woonruimte treft. Voor het splitsen in appartementsrechten gelden op basis van artikel 22 van de Huisvestingswet regels in Amsterdam en kan een splitsingsvergunning noodzakelijk zijn.

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

### **Doelstellingen**

Met het reguleren van het splitsen in appartementsrechten worden meer differentiatie in de woonruimtevoorraad met behoud van woningen met een huur beneden de liberalisatiegrens en een bouwtechnische kwaliteitsslag beoogd:

*Meer differentiatie in de woonruimtevoorraad en behoud voldoende huurvoorraad met een huur onder de liberalisatiegrens.*

De gemeente Amsterdam wil, evenwichtig verspreid over de stad, een voldoende voorraad van goedkope huurwoningen in Amsterdam behouden. Een toename van woningen leidt tot een groter aanbod op de woningmarkt. Het splitsingsbeleid kan gebiedsgericht worden ingezet om te zorgen voor een gevarieerd aanbod en een voldoende groot aandeel huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens per gebied (artikel 3.6.4).



### *Bouwtechnische kwaliteitsslag*

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

## Paragraaf 4 Werkingsgebied

### *Artikel 3.4.1 Werkingsgebied*

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

### *Artikel 3.4.2 Reikwijdte vergunningplicht*

Dit artikel bepaalt dat het verboden is om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw met woonruimte, die onder de aangewezen categorieën van artikel 3.1.1, onderdelen a tot en met c, valt, te splitsen in appartementsrechten. Artikel 3.1.1, onderdelen a tot en met c, van de verordening zien op zelfstandige woonruimte.

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

Op deze hoofdregel dat een splitsingsvergunning verplicht is zijn in het vierde lid een zestal uitzonderingen gemaakt:

a. *ingrijpende renovatie:*

In het geval gebouwen met woningen ingrijpend zijn gerenoveerd, is voor splitsing in appartementsrechten geen vergunning nodig. Deze gebouwen zijn uitgezonderd indien de renovatie van het gebouw zo goed gedaan is dat het is te vergelijken met nieuwbouw en het naar oordeel van burgemeester en wethouders al aan de kwaliteitseisen voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning voldoet. In de Nadere Regel 7 staat beschreven wanneer er sprake is van ingrijpende vernieuwbouw.

b. *omzetten lidmaatschapsrechten in een coöperatieve flatexploitatievereniging in appartementsrechten:*

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

c. *afsplitsing van niet-woonruimte:*

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

d. *behoud van hetzelfde aantal rechten op woonruimten:*

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

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

e. *eerder met vergunning gesplitste gebouwen*

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

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

## Paragraaf 5 Procedure aanvraag splitsingsvergunning

### *Artikel 3.5.1 Aanvraag vergunning*

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

### *Artikel 3.5.2 Op te nemen gegevens en in te dienen bescheiden*

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

### *Artikel 3.5.3 In te dienen bescheiden*

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

In de Nadere Regel 7 staat meer informatie over de in te dienen bescheiden.

### *Artikel 3.5.4 Beslistermijn*

Binnen 8 weken moet een beslissing worden genomen over de aanvraag. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. Ook met verlenging, zal de termijn in veel gevallen te kort zijn om aan alle voorwaarden te voldoen omdat splitsingsaanvragen regelmatig samengaan met bouwkundige ingrepen. Ook kunnen er herstructureringsplannen bij zijn betrokken. Vaak zal de aanvrager meer tijd nodig hebben.

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

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

Een aanvraag voor een splitsingsvergunning mag niet meer worden aangehouden als niet alle vereisten voor een aanvraag zijn ingediend. Er moet binnen de termijn van 8 weken worden beslist. Als dan niet binnen acht werken wordt beslist is de vergunning van rechtswege verleend (de zogenoemde Lex silencio positivo). Dit is neergelegd in het derde lid.

### *Opschorting*

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

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

De opschortingstermijn wordt gesteld op zoveel weken als benodigd is voor de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden. Hierbij wordt rekening gehouden met de benodigde vergunningen (bijvoorbeeld 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.

### *Artikel 3.5.5 Beschikkingvereisten*

De splitsingsvergunning moet aangeven op welke woonruimten die betrekking en moet een termijn bevatten waarbinnen de vergunning in gebruik moet zijn genomen. In het tweede lid is bepaald dat de vergunning één jaar geldig is, tenzij een langere tijd is aangegeven.

## **Paragraaf 6 Vergunningverlening splitsing**

### *Artikel 3.6.1 Weigeringsgronden*

De weigeringsgronden voor een aanvraag om een splitsingsvergunning zijn in dit artikel verwoord. Er worden verschillende gronden gegeven om een vergunning te weigeren.

Weigering kan verband houden met de woonruimtevoorraad, met belemmering van stadsvernieuwing of met de bouwkundige toestand van het gebouw.

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

### **Weigering in verband met de woonruimtevoorraad**

Eén van de doelstellingen van het Amsterdamse woonbeleid is een gemengde stad.

Een gemengde stad waar ruimte is voor iedereen en waar mensen ongeacht hun inkomen kunnen wonen.

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

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

### *Gebouwen met woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens*

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

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

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

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

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

### *Onverdeeld eigendom*

Wanneer een voormalige huurwoning in de toekomst bewoond zal worden door een eigenaar-bewoner, is het nog steeds een huurwoning op het moment van de aanvraag van de splitsingsvergunning.

Bij de behandeling van een aanvraag van een splitsingsvergunning is de maximale huurprijs mede bepalend voor het beoordelen welke weigeringsgronden van toepassing zijn voor het verlenen van de splitsingsvergunning. Als de maximale huurprijs van de woning, die bij de splitsingsaanvraag is betrokken, niet boven de liberalisatiegrens ligt (zie artikel 3.6.1, eerste lid onderdeel c), valt die huurwoning bijvoorbeeld onder het splitsingsquotum.

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

Wanneer een splitsingsvergunning wordt aangevraagd door een aanvrager (of meerdere aanvragers, die allen eigenaar en tevens bewoner zijn van de woningen die deel uit maken van het gebouw) die op het moment van de aanvraag eigenaar en tevens bewoner is van de betreffende woning, wordt de splitsingsvergunning alleen verleend, als de aanvrager kan aantonen dat hij als eigenaar tenminste gedurende twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag de betreffende woning daadwerkelijk heeft bewoond. Hierbij is aansluiting gezocht bij het in de Leegstandwet (artikel 15, eerste lid, onderdeel b, onder 2, Leegstandwet) bepaalde omtrent aanvragen van een vergunning voor tijdelijke verhuur van een woning door de eigenaar in afwachting van sloop of ingrijpende renovatie van die woning.

#### **Weigering op grond van de stadsvernieuwing**

De weigeringsgrond in verband met belemmering van de stadsvernieuwing zorgt ervoor dat een belangenafweging plaatsvindt tussen een voorgenomen splitsing en een stadvernieuwingplan of een dergelijke modernisering- of vervangingsaanpak. Indien na weging het splitsen nadelige gevolgen heeft voor de stadsvernieuwing of deze belemmert, dan kan de splitsingsvergunning worden geweigerd.

#### **Weigering in verband met de toestand van het gebouw**

In artikel 3.6.1, derde lid, is bepaald dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien "de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit het oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet". De gemeente kan in haar beoordeling over deze weigeringsgrond ook de wijze waarop de verhuurder zich ten opzichte van de huurder gedraagt en zich heeft ingespannen om te komen tot een Werkovereenkomst met de huurder meenemen. De Werkovereenkomst maakt onderdeel uit van de Gedragscode Splitsen en daarin worden afspraken gemaakt over het uit te voeren werk aan het gebouw.

#### ***Basiskwaliteit-plus***

In het kader van het splitsingsbeleid geldt als kwaliteitseis de basiskwaliteit-plus, zoals omschreven in artikel 5 van Nadere regels 7. De achterliggende beleidsoverweging is om alleen kwalitatief goede gebouwen met woonruimten aan de koopvoorraad toe te voegen. Om te kunnen voldoen aan de basiskwaliteit, is het vooral van belang dat het achterstallig onderhoud wordt weggewerkt, dat bouwkundige gebreken worden opgeheven en dat kwetsbare schadelijke materialen (bijvoorbeeld beschot van asbesthoudende materialen) worden verwijderd. Ook mag de kwaliteit niet onder het zogenaamde rechtens verkregen niveau – dat wil zeggen de bouweisen op basis waarvan de laatste bouwvergunning is verleend – terechtkomen.

De zogenoemde basiskwaliteit komt er op neer dat het gebouw dient te beschikken over de kwaliteit die het zou hebben na de uitvoering van een volledige aanschrijving. In het kader van het splitsingsbeleid worden daarnaast enkele aanvullende kwaliteitseisen gesteld, die leiden tot de zogenoemde basiskwaliteit-plus. Om te kunnen voldoen aan de "plus" is vastgelegd dat de kwaliteit van het casco zodanig dient te zijn dat de eerste tien jaar geen groot onderhoud noodzakelijk is. Tevens moeten de elektrische installatie en de gasinstallatie zijn goedgekeurd door een erkend gecertificeerd bedrijf of instantie (aantoonbaar veilig zijn). Tenslotte moet aannemelijk zijn dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (casco en fundering van kwaliteitsklasse II).

Voor het aannemelijk maken dient een funderingsrapport (ook vaak genoemd een funderingsonderzoek) te worden opgesteld. Een funderingsrapport is niet nodig als middels archiefgegevens is aangetoond dat het pand volledig funderingsherstel heeft ondergaan.

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

#### *Cascowoning*

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

Daarnaast dient de woning te voldoen aan de verdere kwaliteitseisen zoals gesteld in Nadere regels 7. De koper neemt zelf de inbouw voor zijn/haar rekening. Een mogelijk knelpunt doet zich voor bij het bepalen van de punten volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS) van een cascowoning. De puntentelling is van belang om te bepalen of de woning een (fictieve maximale) huurprijs onder de liberalisatiegrens heeft en een splitsingsquotum van toepassing kan zijn. Om hier duidelijkheid in te scheppen is het van belang dat de puntentelling wordt opgenomen voordat de woning in casco staat wordt gebracht. Een aanvrager dient hier rekening mee te houden. Als een aanvraag wordt gedaan, moet vermeld worden dat het voornemen bestaat om de woning casco op te leveren.

#### *Artikel 3.6.2 Voorwaarden en verplichtingen*

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

#### *Gedragscode splitsen*

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

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

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

Het overleg van verhuurder met de huurder(s) en de inspanningen die de verhuurder daarvoor heeft gedaan is daarbij belangrijk om te kunnen beoordelen of de verhuurder aannemelijk kan maken dat daadwerkelijke uitvoering van de nodige werkzaamheden in alle woningen binnen de termijn zal plaatsvinden dan wel voldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven binnen die termijn.

Bij de beoordeling van de vraag of een vergunning kan worden toegekend of geweigerd in verband met de toestand van het gebouw wordt dit onder meer meegewogen door burgemeester en wethouders.

#### *Werkovereenkomst*

Een zorgvuldige omgang van de eigenaar met de huurder is van belang bij de uitvoering van de werkzaamheden om aan de kwaliteitseisen, die aan de toestand van een gebouw voor verlening van splitsingsvergunningen worden gesteld, te voldoen. Hiertoe is in de Gedragscode splitsen Amsterdam ook een Werkovereenkomst opgenomen. Dit is een overeenkomst tussen eigenaar en huurder betreffende de werkzaamheden door of namens de eigenaar aan het gebouw en of de woning van de huurder. Medewerking van de huurder is veelal noodzakelijk om het gebouw te verbeteren. Hierbij is het uiteraard van belang om na te gaan of het niet sluiten van de werkovereenkomst verschoonbaar is en niet verwijtbaar aan de eigenaar-verhuurder.

De Werkovereenkomst wordt meegewogen in de beoordeling door burgemeester en wethouders of de eigenaar de werkzaamheden daadwerkelijk kan uitvoeren en of voldoende is verzekerd dat de gebreken zullen worden opgeheven binnen de gestelde aanhoudingstermijn. Zie hiervoor artikel 2 van de Nadere Regels 7.

#### *Artikel 3.6.3 Vergunningverlening corporaties*

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

#### *Artikel 3.6.4 Quotum*

Dit artikel geeft burgemeesters en wethouders de bevoegdheid om te bepalen dat voor een gebiedsdeel slechts een bepaald aantal particuliere huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens bij splitsing betrokken mogen worden. In artikel 1 van Nadere Regels 7 wordt de verdeling van het quotum toegelicht.

#### *Artikel 3.6.5 Intrekken vergunning*

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

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

#### *Artikel 3.6.6 Overdracht splitsingsvergunning*

Dit artikel bepaalt dat bij een overdracht van woonruimte(n) de nieuwe eigenaar ook de nieuwe vergunninghouder wordt van een afgegeven splitsingsvergunning. De Huisvestingswet ontbeert een dergelijke bepaling. Deze bepaling is in de verordening toegevoegd om te voorkomen dat een reeds vergunde situatie door eigendomsoverdracht een onvergunde status krijgt. Vaak wordt een appartementsrecht juist gesplitst om daarna over te dragen.

Het vervallen van de vergunning moet hier worden voorkomen. De situatie zou anders optreden dat iemand na aankoop van een appartementsrecht, het feitelijke appartementsrecht verliest, omdat de vergunning niet meer geldt.

## Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

### *Artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete en Bijlage 3*

Het eerste lid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 8, 21 of 24 en 26 van de Huisvestingswet een bestuurlijke boete op te leggen. Artikel 8 van de Huisvestingswet wordt overtreden bij het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven of nemen van een gereguleerde woonruimte. Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning onttrekken, omzetten, samenvoegen of verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Voorwaarden en voorschriften die in de verordening zijn verbonden aan deze vergunningen zijn op grond van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet gesteld. Overtreding van deze voorwaarden of voorschriften zijn dus overtredingen van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet. Bestuurlijke boetes moeten worden onderscheiden van de last onder dwangsom. Een last onder dwangsom kan worden opgelegd op grond van de Gemeentewet (artikel 125) in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht (artikel 5.32) en behoeft geen grondslag in de Huisvestingsverordening. Bestuurlijke boetes wel, daarom zijn deze opgenomen in dit artikel. Het opleggen van boetes blijkt namelijk effectiever dan het enkel opleggen van een last onder dwangsom. Dit is in het verleden vooral gebleken bij de handhaving van overtredingen van de verbodsbepalingen in de Huisvestingswet. De bestuurlijke boetes kunnen altijd in combinatie met een last onder dwangsom worden opgelegd.

Indien burgemeester en wethouders besluiten een overtreding van artikel 8 of 21 van de Huisvestingswet te beboeten is in het tweede lid de hoogte van de boete vastgesteld. In artikel 35 van de Huisvestingswet zijn maximale boetebedragen vastgesteld. Voor het in gebruik nemen (door een bewoner) van een gereguleerde woonruimte zonder huisvestingsvergunning geldt maximaal een boete van de eerste categorie bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (prijsspeil 2019: € 415). Voor de overige overtredingen kan maximaal een boete van de vierde categorie (prijsspeil 2019: € 20.750) worden vastgesteld door de gemeenteraad. De nationale wetgever ligt verder toe: "Er zal in de praktijk weinig voor de beboeting relevante variatie in de geconstateerde overtredingen zijn. Daarom is het verantwoord om de gemeenteraad vaste bedragen voor de boetes te laten vaststellen."<sup>8</sup> De gemeente Amsterdam heeft ook gekozen voor vaste boetebedragen. De vaste boetebedragen zijn opgenomen in bijlage 3 van de verordening. Alleen in het geval van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht die door de overtreder aannemelijk zijn gemaakt is een lagere boete mogelijk.

Het tweede lid, onderdeel a, bepaalt de vaste boetebedragen voor het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven en nemen van een gereguleerde woonruimte.

Het tweede lid, onderdeel b, bepaalt de boetebedragen voor overtredingen van artikel 21 of 24 van de Huisvestingswet. Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning onttrekken, omzetten, samenvoegen en verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Artikel 24 van de Huisvestingswet wordt overtreden als in strijd met voorwaarden of voorschriften die in deze verordening aan deze vergunningen zijn verbonden wordt gehandeld. Het tweede lid, onderdeel b verwijst voor de boetebedragen ook naar bijlage 3.

Overtreding van artikel 21 van de Huisvestingswet betreffen verschillende vormen van onrechtmatige gebruik bijvoorbeeld illegale verkamering, beddenverhuur of bedrijfsmatig gebruik.

---

8 Memorie van toelichting Huisvestingswet 2014.



Voor alle boetes geldt dat deze in acht zijn genomen met door het ministerie van Justitie en Veiligheid uitgegeven Boetewijzer voor het bepalen van de maximumboete in wetgeving. De boetes die op basis van de Huisvestingswet mogelijk zijn gaan maximaal tot de vierde categorie. De wetgever heeft een boete van de vierde categorie mogelijk gemaakt waarbij aangegeven wordt dat bij de hoogte van de boete rekening gehouden kan worden met schaarste, leefbaarheid en de samenstelling van woningvoorraad. De schaarse en bedreigde woningvoorraad en de leefbaarheid in Amsterdam is urgente problematiek. Dit legitimeert een hoog boetebedrag.

Doorgaans heeft de bestuurlijke boete tot doel (nieuwe) overtredingen te voorkomen, zowel bij de individuele dader (speciale preventie) als bij de rest van de doelgroep (generale preventie). Burgers en bedrijven moeten worden afgeschrikt van het plegen van overtredingen. Het profijt dat in Amsterdam kan worden behaald met overtredingen zoals toeristische verhuur en kamerverhuur is dermate hoog dat alleen hoge boetes effect zullen hebben. De achterliggende gedachte is dat het niet enkel gaat om het individuele geval, maar dat het gaat om het gemeenschappelijke belang van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid van de stad.

### **Tabel 1 bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte**

*In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder (artikel 2.1.2, eerste lid)*

In de Huisvestingswet is voor deze overtreding een boete voorgeschreven van maximaal het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. In 2019 is de maximale boete aldus € 415,-. De gemeente Amsterdam houdt dit maximum aan bij oplegging van boetes voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning om een afschrikwekkend effect te realiseren.

*In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de verhuurder (artikel 2.1.2, tweede lid)*

Binnen deze overtreding worden drie situaties onderscheiden waarvoor gedifferentieerde boetes gelden. Indien een huurder of eigenaar één woning verhuurd zonder huisvestingsvergunning en niet tegen een hogere huurprijs dan door diegene zelf feitelijk wordt betaald wordt de laagste boete opgelegd vanwege een verminderde ernst van de overtreding ten opzichte van de andere twee situaties. Hiervoor geldt een boete van € 3.250,-.

Huurders of eigenaren die meerdere woonruimten verhuren, worden zwaarder beboet dan personen met één woonruimte in de verhuur om nieuwe overtredingen te voorkomen en omdat de gemeente Amsterdam de mate van verwijtbaarheid in een dergelijk geval hoger acht. Indien geen hogere huur wordt gevraagd dan de ingebruikgever zelf betaalt wordt een boete van € 6.750,- opgelegd.

De hoogste boete van €13.500,- wordt opgelegd in het geval een woonruimte illegaal wordt doorverhuurd (want er ontbreekt een huisvestingsvergunning) tegen een hogere huurprijs dan de ingebruikgever zelf betaalt. Er wordt dan gefraudeerd met een gereguleerde woonruimte voor eigen financieel gewin. Dit is maatschappelijk zeer onwenselijk. De doorverhuurder verstoort niet alleen de wettelijk gereguleerde woningmarkt, maar misbruikt een gereguleerde woning ook nog voor eigen financieel gewin. De onderhuurder wordt al gedupeerd door de illegale situatie, maar door ook nog financieel misbruik te maken van de zwakke positie van de onderhuurder, wordt de norm ernstig geschaad. Tot slot geldt voor al deze situaties dat recidive zwaarder wordt beboet door middel van een opslag van circa 40% omdat de eerste (lagere) boete kennelijk niet afschrikwekkend genoeg was.

*Tabel 2 bestuurlijke boete woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming*

*Onttrekken voor sloop of ander gebruik, niet zijnde B&B (artikelen 3.3.4. en 3.3.9)*

Het in strijd met de voorwaarden uit de verordening onttrekken van woonruimte wordt het zwaarst beboet. De schaarste aan woonruimten in Amsterdam verenigt zich niet met het ongecontroleerd verdwijnen van woonruimten uit de woonruimtevoorraad.

Het onttrekken van woonruimten zonder onttrekkingsvergunning, wordt daarom als een zeer ernstige overtreding aangemerkt. Van de hoogte van de boete moet een afschrikwekkende werking uitgaan, reden waarom hier is gekozen voor de hoogst mogelijk boete. Bij onttrekking met vergunning, maar bij het schenden van voorwaarden, is vanwege de mindere ernst van de overtreding een lagere boete opgelegd. De onttrekking is middels de vergunning immers gelegitimeerd, maar de voorwaarden worden niet juist uitgevoerd. Dit is een ernstige overtreding, maar niet zo ernstig als onttrekking waar helemaal geen vergunning voor is verleend. Een onttrekking waar volledig zonder vergunning wordt gehandeld, wordt als de zwaarste overtreding gezien. Bij deze overtredingen wordt géén onderscheid gemaakt tussen het soort woning (zelfstandig, onzelfstandig, sociaal, geliberaliseerd, huur of koop) omdat in Amsterdam in alle segmenten van de woningvoorraad sprake is van schaarste. Voorts is niet van belang of sprake is van een eigenaar met één of meerdere woningen (professionele verhuurder), een bemiddelaar of een huurder omdat het effect op de voorraad en leefbaarheid hetzelfde is. Voor de onttrekking ten behoeve van B&B zijn aparte boetes opgenomen in tabel 4.

#### *Schending voorwaarden vakantieverhuur (artikel 3.1.2)*

Voor vakantieverhuur is geen vergunning nodig maar gelden wel voorwaarden waaronder vakantieverhuur dient te geschieden. In het geval van schending van deze voorwaarden heeft de gemeenteraad besloten direct de maximale boete van de vierde categorie (in 2019 € 20.750) op te leggen met uitzondering van schending van de meldplicht (daarvoor geldt een boete van € 6.000). Gezien de schaarste aan woningen in Amsterdam en de onder druk staande leefbaarheid is illegale woningonttrekking vanwege vakantieverhuur een urgent maatschappelijk probleem en heeft de gemeenteraad besloten "lik op stuk beleid" vast te stellen met afschrikwekkende boetebedragen. Het profijt met toeristische verhuur is in Amsterdam ontzettend hoog. Voor een afschrikwekkende werking is daarom de hoogst mogelijke boete die de Huisvestingswet biedt noodzakelijk. De gemeente acht de vastgestelde boete op basis van deze overwegingen evenredig in de zin van artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens (EVRM).

Voor het schenden van de meldplicht is een lagere boete vastgesteld. In 2017 is een meldplicht ingevoerd voor degene die zijn of haar woning aan toeristen verhuurt. De meldplicht dient er toe om inzicht te krijgen in het aantal dagen dat een woning aan toeristen wordt verhuurd. Bij elke verhuuring moet een melding worden gedaan, waarbij het adres en het aantal nachten dat toeristen er verblijven, moet worden gemeld. De betekenis van deze voorwaarde heeft een andere doel dan de overige voorwaarden. De overige voorwaarden hebben namelijk betrekking op de wijze waarop een woning aan toeristen wordt verhuurd. De meldplicht ziet op het mogelijk maken van een effectieve controle en in het bijzonder op het dagencriterium. Daarom is voor het niet voldoen aan de meldplicht een lagere boete vastgesteld.

#### *Samenvoegen (artikel 3.3.10)*

Samenvoegen van een woonruimte ten behoeve van eigen gebruik door een eigenaar vergunningsvrij. In alle andere gevallen vereist de verordening een vergunning. Dit vanwege het zwaarwegend maatschappelijk belang te voorkomen dat woonruimte uit de voorraad verdwijnt zonder toestemming van burgemeester en wethouders. In tabel 2 is ook hier onderscheid gemaakt tussen samenvoegen zonder vergunning, en samenvoegen met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is.

#### *Woningvorming (artikel 3.3.15)*

Bij woningvorming wordt vanuit een bestaande woonruimte meerdere woonruimten gerealiseerd. Omdat hiermee grotere woningen die in Amsterdam nodig zijn voor (grote) gezinnen verdwijnen is sturing hierop noodzakelijk ten behoeve van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad. Ook hier is een onderscheid gemaakt tussen woningvorming zonder vergunning, en woningvorming met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is.

Bij alle gevallen in tabel 2 geldt dat bij een recidive, zijnde het begaan van dezelfde overtreding binnen drie jaar, wel de maximale boete wordt opgelegd vanwege de ernst van deze overtreding. De overtreder heeft in dat geval weinig lering getrokken uit de eerder opgelegde boete.

### *Tabel 3 bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad; omzetting (artikel 3.3.13)*

Door het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten kan aan meerdere huishoudens worden verhuurd waardoor meer huur kan worden gevraagd en ontvangen. Dit gaat echter ten koste van de grotere woning (geschikt voor (grote) gezinnen) waar in Amsterdam een tekort aan is. Daarnaast heeft het type bewoning invloed op de leefbaarheid. Om deze reden, zoals toegelicht onder de artikelen over de vergunning zelf, is een quotum ingevoerd per wijk en per pand. Het niet aanvragen van de vergunning zou mogelijk kunnen geschieden om het quotum te omzeilen. Het zonder vergunning omzetten is daarom de zwaarste overtreding. Vanaf vijf onzelfstandige woonruimten en meer geldt hiervoor de hoogste boete omdat hier meer profijt mee kan worden behaald en omdat dit een grotere impact heeft op de leefbaarheid. Hier gelden ook nog strengere eisen aan het bouwbesluit voor de verhuur. Vanaf vijf huurders of meer is er daarmee ook in andere wetgeving sprake van een ander regime. Een hogere boete is voor deze overtreding vanwege het hogere profijt en de grotere impact op de leefbaarheid gelegitimeerd. Vervolgens is ook hier een onderscheid gemaakt tussen omzetten zonder vergunning, en omzetten met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is. Een omzetting waar volledig zonder vergunning wordt gehandeld, wordt als de zwaarste overtreding gezien

### *Tabel 4 bestuurlijke boete woningonttrekking ten behoeve van een B&B (artikel 3.3.7)*

Zoals eerder uiteengezet onder vakantieverhuur is illegale toeristische verhuur ernstig omdat er zowel sprake is van onttrekking van woonruimte uit de schaarse woningvoorraad als een negatieve invloed op de leefbaarheid. Ook voor B&B is een vergunning ingevoerd met een quotum per wijk. Ook hier geldt dat het niet aanvragen van de vergunning mogelijk zou kunnen geschieden om het quotum te omzeilen. Het zonder vergunning onttrekken ten behoeve van B&B is daarom de zwaarste overtreding. Vervolgens is ook hier een onderscheid gemaakt tussen onttrekken ten behoeve van B&B zonder vergunning, en onttrekken ten behoeve van B&B met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is. Het exploiteren van een B&B buiten het quotum om zonder vergunning is een zwaardere overtreding dan het exploiteren van een B&B met vergunning, waarmee de onttrekking in beginsel is gelegitimeerd,

#### **Artikel 4.3.1 Experimenten**

De ontwikkelingen op gebied van beleid en uitvoering staan niet stil. Op grond van dit artikel kan de gemeenteraad bepalen dat een bepaalde periode wordt afgeweken van de bepalingen uit hoofdstuk 3 van de verordening. Bij een beperkte periode moet worden gedacht aan een periode van maximaal twee jaar.

#### **Artikel 4.3.2 Hardheidsclausule**

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

## **Hoofdstuk 5 Overgangsrecht en slotbepalingen**

### **Paragraaf 5.1**

#### **Artikel 5.1 Overgangsrecht**

Dit artikel bevat overgangsrecht voor woongroepen die zich voor 1 januari 2017 hebben gemeld en voor 1 januari 2020 door het college erkende studentenwoningen.

Op grond van het eerste lid zijn woongroepen die zich tussen 12 februari 2014 en 31 december 2016 hebben gemeld bij burgemeester en wethouders en voldoen aan de in het eerste lid genoemde voorwaarden uitgezonderd van de omzettingsvergunningplicht.

Ingevolge het tweede lid kunnen zich per 1 januari 2017 geen nieuwe woongroepen meer melden om zich te beroepen op dit overgangsrecht.

Het derde lid bevat overgangsrecht voor studentenwoningen waarvoor voor 1 januari 2020 een aanvraag voor erkenning door het college is gedaan ingevolge artikel 1 van de Huisvestingsverordening. In de nieuwe Huisvestingsverordening per 1 januari 2020 is de vrijstelling van de voorraadvergunningplicht voor studentenwoningen die door het college zijn erkend namelijk vervallen. Om te voorkomen dat voor in het verleden erkende studentenwoningen op 1 januari 2020 ineens een vergunningplicht zou gelden vanwege omzetting of woningvorming is besloten tot dit overgangsrecht.