

Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	4
Artikel 1 Definities	4
Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte	5
AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING	5
Paragraaf 1 Werkingsgebied	5
Artikel 2 Werkingsgebied	5
Artikel 3 Reikwijdte vergunningplicht	6
Artikel 4 Toelatingscriteria	6
Paragraaf 2 Procedure aanvraag huisvestingsvergunning	6
Artikel 5 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden	6
Artikel 6 Beslistermijn.....	6
Artikel 7 Gegevens op vergunning.....	7
Paragraaf 3 Vergunningverlening	7
Artikel 8 Criteria voor vergunningverlening	7
Artikel 9 Passendheid: relatie huur- inkomen	7
Artikel 10 Passendheid: bezettingsnormen.....	7
Artikel 11 Woningruil en wisselwoning.....	7
Artikel 12 Vruchteloze aanbidding	8
Artikel 13 Intrekken vergunning	8
Paragraaf 4 Urgentie	8
Artikel 14 Urgentie	8
Artikel 15 Nadere uitwerking	9
Paragraaf 5 Leegmelding en voordracht	9
Artikel 16 Werkingsgebied	9
Artikel 17 Leegmelding	10
Artikel 18 Voordracht	10
AFDELING II VERDELING VAN STANDPLAATSEN WOONWAGENS	10
Paragraaf 6 Standplaatsen voor woonwagens	10
Artikel 19 Werkingsgebied	10
Artikel 20 Reikwijdte vergunningplicht	10
Artikel 21 Inschrijving register.....	11
Artikel 22 In te dienen bescheiden.....	11
Artikel 23 Criteria voor vergunningverlening	11
Artikel 24 Intrekken vergunning	12
Artikel 25 Nadere uitwerking	12
Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad	12
AFDELING I ONTTREKKING, SAMENVOEGING EN OMZETTING	12
Paragraaf 1 Werkingsgebied	12
Artikel 26 Werkingsgebied	12
Artikel 27 Reikwijdte vergunningsplicht.....	13
Paragraaf 2 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning	13
Artikel 28 Aanvraag vergunning	13
Artikel 29 Op te nemen gegevens.....	13

Artikel 30 In te dienen bescheiden	13
Artikel 31 Beslistermijn	14
Artikel 32 Samenloop onttrekking en bouwen	14
Artikel 33 Beschikkingsvereisten	14
Paragraaf 3 Vergunningverlening	14
Artikel 34 Criteria voor vergunningverlening	14
Artikel 35 Voorwaarden en voorschriften	15
Artikel 36 Intrekken vergunning	15
Artikel 37 Tijdelijke onttrekking	16
Paragraaf 4 Tijdelijke onttrekking voor short stay (kort wonen)	16
Artikel 38 Vergunning voor short stay	16
Artikel 39 In de aanvraag op te nemen gegevens en bescheiden	16
Artikel 40 Belangenafweging	16
Artikel 41 Quotum	16
AFDELING II SPLITSING	17
Paragraaf 5 Werkingsgebied	17
Artikel 42 Werkingsgebied	17
Artikel 43 Reikwijdte vergunningplicht	17
Paragraaf 6 Procedure aanvraag splitsingsvergunning	17
Artikel 44 Aanvraag vergunning	17
Artikel 45 Op te nemen gegevens	17
Artikel 46 In te dienen bescheiden	18
Artikel 47 Beslistermijn	18
Artikel 48 Beschikkingsvereisten	18
Paragraaf 7 Vergunningverlening	18
Artikel 49 Weigeringsgronden	18
Artikel 50 Aanhoudingsgronden	19
Artikel 51 Voorwaarden en verplichtingen	20
Artikel 52 Vergunningverlening corporaties	21
Artikel 53 Quotum	21
Artikel 54 Intrekken vergunning	21
Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen	21
Paragraaf 1 Wijzigingen	21
Artikel 55 Overleg bij wijziging	21
Artikel 56 Overeenkomsten	21
Paragraaf 2 Verslaglegging en monitoring	21
Artikel 57 Verstrekken van inlichtingen	22
Paragraaf 3 Handhaving en toezicht	22
Artikel 58 Handelen in strijd met onttrekkingsvergunning	22
Artikel 59 Bestuurlijke boete	22
Paragraaf 4 Restbepalingen	22
Artikel 60 Mandaat	22
Artikel 61 Uitleg verordening	22
Artikel 62 Hardheidsclausule	22
Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen	22
Artikel 63 Experimenten	22
Artikel 64 Overgangsbepalingen	22
Artikel 65 Citeertitel	23
Artikel 66 Inwerkingtreding	23

Ingeschreven in WKP Register	
Inschrijfnummer wkp register: 3851	
Datum ingeschreven: 11 jun 2010	
	24
	25
	26
DBI Amsterdam	27
	28

Bijlage 1	24
Bijlage 2	25
Bijlage 3	26
Bijlage 4	27
Bijlage 5	28
Toelichting Regionale huisvestingsverordening	34

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

- a. Besluit: het Huisvestingsbesluit.
- b. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders.
- c. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die als eenheid is aangewezen.
- d. Convenant: Convenant woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2013.
- e. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de Stadsregio Amsterdam.
- f. Dagelijks Bestuur: het dagelijks bestuur van de Stadsregio Amsterdam.
- g. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wens te voeren.
- h. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7 van de wet.
- i. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte.
- j. Huurprijsgrens: het daaromtrent in artikel 6, derde lid, onder b van de wet bepaalde.
- k. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag.
- l. Koopprijsgrens: de grens bedoeld in artikel 15, lid 1, sub a van de Wet bevordering eigenwoningbezit, welke grens met ingang van 1 januari van elk jaar wordt aangepast overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit.
- m. Koopwoningen: woonruimte die door de eigenaar in de zin van het burgerlijk wetboek wordt bewoond.
- n. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, van de wet.
- o. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet.
- p. Regioraad: het algemeen bestuur van de Stadsregio Amsterdam.
- q. Rekenuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.
- r. Short stay: het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.
- s. Splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet.
- t. Stadsregio Amsterdam: WGR+-regio in de zin van artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen dat bestaat uit de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang.
- u. Standplaats: een standplaats zoals benoemd in artikel 1, eerste lid onder e van de wet.
- v. Traditionele doelgroep: de groep (degenen) die volgens de bepalingen in artikel 18 van de voormalige Woonwagenwet voor een bewonersverklaring in aanmerking kon (konden) komen.

- w. Tweede woning huur: woonruimte met een rekenuur hoger dan de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag, die niet permanent wordt gebruikt door een en dezelfde natuurlijke persoon die huurder is.
- x. Tweede woning koop: woonruimte die wordt gebruikt door een natuurlijk persoon die eigenaar is in de zin van het burgerlijk wetboek en die zijn hoofdverblijf niet heeft in de gemeente Amsterdam, waarbij het om niet meer dan één woonruimte kan gaan.
- y. Wet: de Huisvestingswet.
- z. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning.
 - aa. Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit tenminste drie personen tussen wie geen familierechtelijke relatie bestaat.
 - bb. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte.
 - cc. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
 - dd. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.
 - ee. Zoekprofiel: de beperking die een huishouden in het bezit van een urgentieverklaring krijgt opgelegd bij het zoeken naar zelfstandige woonruimte.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 2 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de volgende gemeenten:
 - a. Amstelveen;
 - b. Amsterdam;
 - c. Beemster;
 - d. Diemen;
 - e. Landsmeer;
 - f. Oostzaan;
 - g. Ouder-Amstel;
 - h. Purmerend;
 - i. Waterland;
 - j. Wormerland;
 - k. Zeevang.
2. In de gemeenten genoemd in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 5 van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (664,66 euro prijspeil 1 januari 2012).
3. In afwijking van het tweede lid worden in de gemeente Amsterdam en de gemeente Diemen zelfstandige huurwoningen in eigendom van een corporatie die deelneemt aan het Convenant niet aangewezen.
4. In de gemeenten Amstelveen, Amsterdam, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel en Purmerend worden tevens als woonruimten als bedoeld in artikel 5 van de wet aangewezen alle nieuwbouwkoopwoningen met een koopprijs beneden de

- kooprijsgrens (163.625 euro prijspeil 1 januari 2009) die in gebruik worden genomen door de eigenaar ervan en die niet eerder bewoond zijn geweest.
5. In afwijking van het tweede en derde lid is deze afdeling niet van toepassing op:
 - a. Onzelfstandige woonruimte en woonruimte voor inwoning;
 - b. Woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen;
 - c. Woonwagens en standplaatsen voor woonwagens;
 - d. De complexen genoemd in bijlage één behorende bij deze verordening.
 6. In gemeente Amsterdam is paragraaf 4 is niet van toepassing.

Artikel 3 Reikwijdte vergunningplicht

Het is verboden de in artikel 2 aangewezen woonruimte zonder een huisvestingsvergunning:

- a. in gebruik te nemen voor bewoning;
- b. in gebruik te geven aan een huishouden.

Artikel 4 Toelatingscriteria

Om toegelaten te worden tot de in artikel 2 genoemde woonruimten gelden de volgende voorwaarden:

- a. tenminste één van de leden van het huishouden is achttien jaar of ouder;
- b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

Paragraaf 2 Procedure aanvraag huisvestingsvergunning

Artikel 5 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente door middel van een daartoe vastgesteld formulier en gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
 - a. recente inkomensgegevens van werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
 - b. een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie van de woonplaats van aanvrager;
 - c. een geldig identiteitsbewijs;
 - d. een geldig verblijfsdocument indien aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit;
 - e. bij een nieuwbouwkoopwoning: een afschrift van het eigendomsbewijs of de koopovereenkomst.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.
3. Burgemeester en wethouders nemen de aanvraag niet verder in behandeling indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning krijgt voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte, de woonruimte daadwerkelijk in gebruik zal nemen.

Artikel 6 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 7 Gegevens op vergunning

1. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:
 - a. de persoonsgegevens van de aanvrager;
 - b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
 - c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - d. de mededeling dat binnen vier weken van de vergunning gebruik wordt gemaakt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden dan wel de gehele woongroep waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betreft.

Paragraaf 3 Vergunningverlening

Artikel 8 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een huurwoning, indien het huishouden voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. het huishouden voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 4;
 - b. de aanvrager voldoet aan de passendheidseisen bedoeld in artikel 9 en 10;
 - c. er is geen andere gegadigde die op grond van een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 14 eerder in aanmerking komt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een nieuwbouwoorwoning die niet eerder bewoond is geweest indien het huishouden voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 4.
3. Per huishouden wordt slechts één huisvestingsvergunning verleend.

Artikel 9 Passendheid: relatie huur- inkomen

1. Het inkomen van het huishouden staat in een redelijke verhouding tot de huurprijs van de woonruimte zoals geformuleerd in tabel 1 in bijlage 2.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op een huishouden dat een huurwoning van een corporatie betreft.
3. Burgemeester en wethouders kunnen indien de toestand op de woningmarkt daarvoor aanleiding geeft andere inkomenscriteria vaststellen dan die worden genoemd in het eerste lid.
4. Burgemeester en wethouders informeren het dagelijks bestuur binnen één maand na vaststelling van afwijkende inkomenscriteria genoemd in het derde lid over die afwijkende criteria.

Artikel 10 Passendheid: bezettingsnormen

1. De omvang van het huishouden moet passen bij de grootte van de woonruimte overeenkomstig de regels genoemd in bijlage 3.
2. Burgemeester en wethouders kunnen indien de toestand op de woningmarkt daarvoor aanleiding geeft afwijkende bezettingsnormen vaststellen dan die worden genoemd in het eerste lid.
3. Burgemeester en wethouders informeren het dagelijks bestuur binnen één maand na vaststelling van afwijkende bezettingsnormen genoemd in het tweede lid over die afwijkende normen.

Artikel 11 Woningruil en wisselwoning

1. Burgemeester en wethouders verlenen in het geval van woningruil, een huisvestingsvergunning indien:
 - a. op voorhand niet te voorzien is dat ingebruikneming van de woning door een van de partijen van beperkte duur zal zijn en
 - b. het een woonruimte betreft met een bijzondere bestemming, zoals een met subsidie voor een gehandicapte aangepaste woonruimte of woning in een beschermde

woonomgeving en het huishouden voor een dergelijke woning in aanmerking komt en

- c. voldaan wordt aan de bezettingsnormen bedoeld in artikel 10.
2. Geen huisvestingsvergunning zal worden verleend, indien sprake is van woningruil en één van de betrokken woonruimten een wisselwoning betreft of een woonruimte die krachtens besluit van burgemeester en wethouders is bestemd om in het kader van een stedelijk vernieuwingsplan te worden ontruimd.

Artikel 12 Vruchteloze aanbieding

1. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van één of meer criteria voor het verlenen van een huisvestingsvergunning indien de woonruimte gedurende dertien weken, tenminste twee keer, tevergeefs is aangeboden via een lokaal of regionaal medium aan woningzoekenden die ingevolge artikel 8 voor de woonruimte in aanmerking komen. Geen ontheffing kan worden verleend van het criterium verblijfsstatus.
2. De termijn van dertien weken genoemd in het eerste lid, start op de datum waarop de eerste advertentie is verschenen.
3. De woonruimte wordt aangeboden tegen een redelijke huur- of koopprijs.
4. In afwijking van het eerste lid verlenen burgemeester en wethouders, nadat hun door verhuurders is aangetoond dat een bepaalde categorie huurwoningen minder goed verhuurbaar is, voor die bepaalde categorie huurwoningen ontheffing van één of meer criteria voor een huisvestingsvergunning, uitgezonderd het criterium verblijfsstatus, voor een nader vast te stellen periode.

Artikel 13 Intrekken vergunning

- Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
- a. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Paragraaf 4 Urgentie

Artikel 14 Urgentie

1. Een huishouden dat voldoet aan de criteria genoemd in het artikel 4 en dat geen gebruik kan maken van een voorliggende voorziening, kan een urgentieverklaring aanvragen bij burgemeester en wethouders op een daartoe door hen vastgesteld formulier.
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien de aanvrager:
 - a. in een acute noodsituatie verkeert;
 - b. op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig heeft;
 - c. moet omzien naar een woonruimte na verblijf in een psychiatrische instelling, een opvanghuis of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling;
 - d. woonruimte nodig heeft in verband met de sloop of ingrijpende renovatie van de huidige woning of bij herstructurering van het gebied waarin deze woonruimte is gelegen;
 - e. houder is van een verblijfsvergunning, verleend op grond van een asielerzoek, als omschreven in artikel 8 onder a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000 en die na verlening van de vergunning voor de eerste maal woonruimte zoekt.
 - f. valt onder de door het Rijk aangewezen groepen;
 - g. valt onder de door burgemeester en wethouders aangewezen groepen van kandidaten.
3. Burgemeester en wethouder beslissen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

4. De beslistermijn kan eenmalig met ten hoogste vier weken worden verlengd.
5. Op of bij de urgentieverklaring vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
 - a. de naam, het adres en de woonplaats;
 - b. de geboortedatum;
 - c. het dossiernummer;
 - d. de datum van inschrijving;
 - e. het zoekprofiel;
 - f. de wijze van bemiddeling.
6. Deze verklaring is alleen geldig in de gemeente waar deze is afgegeven.
7. In afwijking van het zesde lid zijn verklaringen voor stadsvernieuwingsurgenten afgegeven in de gemeenten Amstelveen, Amsterdam, Haarlemmermeer, Purmerend, Uithoorn en Zaanstad geldig in de zes genoemde gemeenten.
8. De urgentieverklaring is geldig voor ten hoogste 52 weken.
9. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de verklaring verlengen voor bijzondere gevallen of bijzondere urgentiecategorieën.
10. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken indien:
 - a. het huishouden niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de verklaring is verleend;
 - b. indien de feitelijke omstandigheden niet overeenstemmen met de beschrijving van die omstandigheden in de Gemeentelijke Basisadministratie;
 - c. het huishouden daarom verzoekt;
 - d. de urgentieverklaring is verleend op grond van door het huishouden verstrekte gegevens waarvan de aanvrager wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - e. het huishouden een aanbieding van een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte heeft geweigerd, of
 - f. de termijn waarvoor de verklaring is verstrekt, is verstreken.

Artikel 15 Nadere uitwerking

1. Burgemeester en wethouders stellen in ieder geval nadere regels op met betrekking tot:
 - a. de procedure voor het aanvragen;
 - b. wanneer de urgentie wordt verstrekt of geweigerd;
 - c. bemiddeling voor woonruimte;
 - d. af te geven zoekprofielen voor aanvragers;
 - e. de wijze van volgordebepaling van huishoudens met een urgentieverklaring.
2. Burgemeester en wethouders wijzen complexen aan, waar huishoudens stadsvernieuwingsurgent kunnen worden.
3. Burgemeester en wethouders stellen voor de op grond van het tweede lid aangewezen complexen een peildatum vast.

Paragraaf 5 Leegmelding en voordracht

Artikel 16 Werkingsgebied

Deze paragraaf is van toepassing in de gemeenten:

- a. Amstelveen;
- b. Amsterdam;
- c. Diemen;
- d. Landsmeer;
- e. Oostzaan;
- f. Ouder-Amstel.

Artikel 17 Leegmelding

1. De eigenaar van een woonruimte aangewezen in artikel 2, is verplicht het ter beschikking komen van die woning binnen vijf werkdagen aan burgemeester en wethouders te melden. De melding geschiedt op een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Het eerste lid niet van toepassing voor eigenaren van woonruimte die deelnemen aan het Convenant.
3. Een woonruimte wordt geacht ter beschikking te zijn gekomen, wanneer:
 - a. degene die de woonruimte in gebruik heeft, aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
 - b. de woonruimte is ontruimd op basis van een uitspraak van de burgerlijke rechter of op last van de officier van justitie, dan wel vaststaat dat ontruiming rechtens mogelijk is;
 - c. de woonruimte niet langer als zodanig in gebruik is;
 - d. op enigerlei andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur of vrij van huur te koop is;
 - e. de woonruimte niet langer wordt bewoond door de laatste bewoner die de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik had overeenkomstig de regels, gesteld bij of krachtens de Huisvestingswet;
 - f. de woonruimte na woningverbetering of verbouwing weer voor bewoning geschikt is.
4. De eigenaar is verplicht tot leegmelding van woonruimte aan burgemeester en wethouders, op het moment dat een woonruimte langer dan twee maanden leegstaat of zal leegstaan.

Artikel 18 Voordracht

1. De eigenaar kan bij de melding als bedoeld in artikel 17, eerste lid een huishouden voordragen.
2. De eigenaar draagt in ieder geval binnen vier weken na melding van beschikbaar komen van de woning een huishouden voor.
3. Burgemeester en wethouders verlenen een huisvestingsvergunning, indien het voorgedragen huishouden voldoet aan de criteria genoemd in artikel 8.
4. Burgemeester en wethouders kunnen in door hen bepaalde gevallen binnen twee weken na de melding van beschikbaar komen, bij de eigenaar van een ter beschikking gekomen woonruimte een woningzoekende voordragen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de voordrachtsregeling genoemd in het vierde lid.
6. Burgemeester en wethouders weigeren de voordracht indien door de eigenaar is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de wet zijn gesteld.

AFDELING II VERDELING VAN STANDPLAATSEN WOONWAGENS**Paragraaf 6 Standplaatsen voor woonwagens****Artikel 19 Werkingsgebied**

In de gemeenten Amstelveen, Amsterdam, Oostzaan, Ouder-Amstel en Purmerend worden alle standplaatsen aangewezen als woonruimte als bedoeld in artikel 1, derde lid onder a, van de wet.

Artikel 20 Reikwijdte vergunningplicht

Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een aangewezen standplaats in gebruik te nemen of te geven.

Artikel 21 Inschrijving register

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden. Het register vermeldt de standplaatszoekenden in volgorde van inschrijvingsdatum.
2. Om op de in het eerste lid genoemde lijst te kunnen worden ingeschreven moet de standplaatsgerechtigde aantonen dat hij voldoet aan de criteria genoemd in artikel 4.
3. De inschrijving in het register is geldig voor één jaar. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn van de inschrijving verlengen.
4. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de standplaatszoekende een bewijs van inschrijving, waarop in ieder geval de volgende gegevens zijn vermeld:
 - a. inschrijvingsnummer;
 - b. datum van inschrijving;
 - c. naam en adres van aanvrager.
5. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register indien:
 - a. de standplaatszoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - b. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
 - c. de standplaatszoekende is overleden;
 - d. de geldigheidstermijn van de inschrijving is verstreken;
 - e. de standplaatszoekende een standplaats of woning in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;
 - f. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzen en acceptatie van een woning;
 - g. de standplaatszoekende gegevens heeft verstrekt bij de inschrijving waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - h. de standplaatszoekende niet binnen tien dagen zijn inschrijving heeft gecontinueerd door inzending van een door burgemeester en wethouders te verstrekken enquêteformulier.

Artikel 22 In te dienen bescheiden

1. Bij inschrijving in het register worden de volgende bescheiden overgelegd:
 - a. een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie van de woonplaats van aanvrager;
 - b. een geldig identiteitsbewijs;
 - c. een geldig verblijfsdocument indien aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit;
 - d. bewijzen van inkomsten waaruit het huidige inkomen van het huishouden blijkt;
 - e. indien de aanvrager behoort tot de groep personen genoemd in artikel 18 van de voormalige Woonwagewet: een bewonersverklaring waaruit blijkt dat de woningzoekende daadwerkelijk tot de traditionele doelgroep behoort.
2. In de gemeente Amsterdam worden eveneens bescheiden overgelegd waaruit blijkt dat:
 - a. de standplaatszoekende een bedrijf of beroep uitoefent dat verband houdt met de exploitatie van het circus- of kermisbedrijf;
 - b. minimaal 70% van zijn/haar gemiddeld jaarinkomen over de afgelopen drie kalenderjaar binnen het onder a genoemde bedrijf of beroep heeft vergaard.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de inschrijving te beoordelen.

Artikel 23 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats, indien het huishouden voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 4 en het huishouden volgens de volgordebepaling bedoeld in artikel 25 als eerste voor de standplaats in aanmerking komt.
2. Artikel 5, derde lid, artikel 6 en artikel 7, eerste lid, zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Er kan één huisvestingsvergunning per huishouden worden verstrekt.

Artikel 24 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken;
- b. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde standplaats niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
- c. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 25 Nadere uitwerking

Burgemeester en wethouders stellen regels op over de wijze van verdeling en volgordebepaling bij toewijzing van een standplaats aan een standplaatszoekende.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad**AFDELING I ONTTREKKING, SAMENVOEGING EN OMZETTING****Paragraaf 1 Werkingsgebied****Artikel 26 Werkingsgebied**

1. Het bepaalde in paragraaf één tot met drie is van toepassing in de volgende gemeenten:
 - a. Amstelveen;
 - b. Amsterdam;
 - c. Beemster;
 - d. Edam-Volendam;
 - e. Haarlemmermeer
 - f. Landsmeer;
 - g. Oostzaan;
 - h. Purmerend;
 - i. Uithoorn;
 - j. Waterland;
 - k. Wormerland;
 - l. Zeevang.
2. Het bepaalde in paragraaf vier is van toepassing in de gemeente Amsterdam.
3. Als woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de wet wordt in de gemeente Amsterdam aangewezen alle woonruimte ongeacht huur- of koopprijs met uitzondering van
 - a. tweede woning huur en tweede woning koop zoals bedoeld in artikel 1 onder w en x; en
 - b. door burgemeester en wethouders aangewezen woonruimte voor huisvesting van studenten die staan ingeschreven bij een universiteit, een hogere beroepsopleiding of een middelbare beroepsopleiding gevestigd in het gebied van de Stadsregio Amsterdam, alsmede voor promovendi verbonden aan deze instellingen, waarbij sprake is van omzetting van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte; en
 - c. woonruimte op de adressen genoemd in bijlage 6 'Adressen Solids' bij deze verordening.
4. Als woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de wet, wordt in de gemeente Amstelveen aangewezen, woonruimte onder de huur- en koopprijsgrens.

5. Als woonruimte bedoeld in artikel 30 van de wet, wordt in de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zeevang aangewezen:
 - a. alle woonruimte ongeacht huur- of koopprijs voor zover het betreft onttrekking aan de bestemming tot bewoning;
 - b. woonruimte onder de huur- of koopprijsgrens voor zover het betreft met andere woonruimte samenvoegen of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte omzetten
6. Als woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de wet wordt in de gemeente Haarlemmermeer aangewezen:
 - a. alle woonruimte ongeacht de huur- en koopprijs voor zover het betreft omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte; en
 - b. alle woonruimte onder de huur- en koopprijsgrens voor zover het betreft onttrekking aan de bestemming tot bewoning of met andere woonruimte samen te voegen.

Artikel 27 Reikwijdte vergunningsplicht

Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 26, derde tot en met zevende lid zonder vergunning aan bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen of van zelfstandig in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Paragraaf 2 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning

Artikel 28 Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt ingediend op een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier en gaat ten minste vergezeld van de in de artikelen 29 en 30 vermelde gegevens en bescheiden.
2. De aanvraag en de daarbij behorende bescheiden moeten in het door burgemeester en wethouders vastgestelde aantal worden ingediend.
3. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende gebouwen.

Artikel 29 Op te nemen gegevens

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. naam en adres van de eigenaar;
- b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. de koopprijs dan wel de feitelijk betaalde en de maximaal redelijke huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- f. in geval van samenvoeging: de naam van de toekomstige bewoner, de omvang van diens huishouden en de maximaal redelijke huurprijs van de samen te voegen woonruimte;
- g. de motivering van het verzoek.

Artikel 30 In te dienen bescheiden

Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:

- a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de

- aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
- b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester of wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
 - c. een compensatievoorstel als bedoeld in artikel 35 eerste lid onder a;
 - d. de laatste WOZ-waardebeschikking;
 - e. bescheiden betreffende eventueel verleende subsidies ten behoeve van woningverbetering.

Artikel 31 Beslistermijn

Burgemeester en wethouders beslissen binnen twaalf weken na de dag waarop de aanvraag is ingediend. Zij kunnen deze termijn eenmaal met ten hoogste vier weken verlengen.

Artikel 32 Samenloop onttrekking en bouwen

1. Indien voor het gebouw of de gebouwgedeelten waarop de aanvraag betrekking heeft, tevens een omgevingsvergunning is aangevraagd, kan bij de aanvraag voor overeenkomstige gegevens en bescheiden worden verwezen naar de coördinatiebepaling voor vergunningaanvragen uit de gemeentelijke bouwverordening voor zover die is opgenomen.
2. In de situatie als bedoeld in het eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders de beslissing over een aanvraag voor de onttrekkingsvergunning aanhouden.
3. De aanhouding eindigt uiterlijk twee weken na de beslissing op de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Artikel 33 Beschikkingsvereisten

De onttrekkingsvergunning bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 30; en
- b. de geboden reële compensatie of de verlangde financiële compensatie als bedoeld in artikel 35, eerste lid onder a en b;
- c. de overige opgelegde voorwaarden genoemd in artikel 35, eerste lid; en
- d. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel de termijn in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 3 Vergunningverlening

Artikel 34 Criteria voor vergunningverlening

1. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang dat met de onttrekking, samenvoeging of omzetting is gediend even groot is als of groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, wordt de vergunning verleend.
2. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang wordt de vergunning verleend onder het stellen van voorwaarden en voorschriften behoudens het bepaalde in het derde lid.
3. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang en dit belang niet

door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, wordt de vergunning geweigerd.

4. Het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad omvat ook de leefbaarheid.

Artikel 35 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften verbinden:
 - a. het toevoegen van een of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad (reële compensatie);
 - b. het betalen van een financiële compensatie bij onttrekking van ten hoogste 12% van de WOZ-waarde van de woonruimte waarvoor de onttrekkingsvergunning is aangevraagd;
 - c. de samenvoeging levert een woonruimte op met een huur- of koopprijs beneden de huur- of kooprijsgrens;
 - d. de samenvoeging levert een woonruimte op met een door burgemeester of wethouders vast te stellen huur- of koopprijs;
 - e. een te krap wonend huishouden woont na de samenvoeging van woonruimte overeenkomstig artikel 10 passend; .
 - f. een samengevoegde woonruimte wordt gedurende een bepaalde periode toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot een door burgemeester en wethouders bepaalde inkomensgrens; of
 - g. het waarborgen van een geordend woon- en leefmilieu waaronder in ieder geval wordt verstaan een veilige woon- en leefomgeving.
2. Indien burgemeester en wethouders de voorwaarde genoemd in het eerste lid onder b aan een vergunning willen verbinden, stellen zij de hoogte van de financiële compensatie vast.
3. Burgemeester en wethouders kunnen beslissen tot:
 - a. geheel of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie zoals bedoeld in het eerste lid onder b;
 - b. het verlenen van een vrijstelling bij samenvoeging indien door de eigenaar-bewoner een investering is gedaan ten behoeve van noodzakelijk bouwkundige herstel.
4. Indien op grond van het derde lid onder b vrijstelling wordt verleend hangt de vrijstelling af van de hoogte van de investering in relatie tot de economische waarde van de kleinste woning.
5. De te ontvangen compensatie als bedoeld in eerste lid onder b, wordt gestort in het lokale volkshuisvestingsfonds, dat wordt gebruikt voor het realiseren van nieuwe woonruimte.

Artikel 36 Intrekken vergunning

- Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken indien:
- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.

Artikel 37 Tijdelijke onttrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. Een tijdelijke onttrekkingsvergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voor tijdelijke onttrekking de voorwaarde van financiële compensatie verbinden.
4. Deze compensatie bedraagt ten hoogste 1,2 % van de WOZ-waarde van de betreffende woonruimte.

Paragraaf 4 Tijdelijke onttrekking voor short stay (kort wonen)**Artikel 38 Vergunning voor short stay**

1. In afwijking van artikel 37 kunnen burgemeester en wethouders in verband met short stay een vergunning verlenen wegens de tijdelijke onttrekking aan de bestemming tot bewoning van zelfstandige woonruimte voor een periode van maximaal 10 jaar.
2. De vergunning wordt slechts verleend indien de woonruimte geschikt blijft voor bewoning.

Artikel 39 In de aanvraag op te nemen gegevens en bescheiden

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 29 en 30 bevat de aanvraag de volgende gegevens en bescheiden:

- a. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de maximaal redelijke huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft aan de hand van een puntenwaardering van de woonruimte volgens het woningwaarderingstelsel als bedoeld in bijlage 1 behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
- d. uittreksel uit het kadaster ten bewijze dat de aanvrager eigenaar is en een kopie van een geldig identiteitsbewijs van de eigenaar;
- e. de motivering van het verzoek.

Artikel 40 Belangenafweging

1. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad alsmede de bescherming van de leefbaarheid groter is dan het belang van de aanvrager.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de voorwaarden en voorschriften genoemd in artikel 35 aan de vergunning short stay verbinden.

Artikel 41 Quotum

1. Burgemeester en wethouders kunnen per stadsdeel een quotum vaststellen voor het maximaal aantal te verlenen vergunningen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij verdeelbesluit bepalen dat uitsluitend vergunningen worden verleend in bepaalde gebieden binnen een stadsdeel.

AFDELING II SPLITSING

Paragraaf 5 Werkingsgebied

Artikel 42 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in Afdeling II is behoudens artikel 51 van toepassing in de gemeenten:
 - a. Amstelveen;
 - b. Amsterdam;
 - c. Diemen;
 - d. Oostzaan.
2. In de gemeente Amsterdam worden als gebouwen aangewezen alle gebouwen, tot stand gekomen vóór 1940 in het gebied zoals opgenomen in bijlage 4. De gebiedsafbakening is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nr. 19 (Gemeentebblad 1977, afd.3 volgnr. 145).
3. Uitgezonderd van de aanwijzing in het tweede lid zijn:
 - a. gebouwen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders door ingrijpende vernieuwbouw afdoende voldoen aan de nieuwbouweisen.
 - b. gebouwen die eigendom zijn van coöperatieve flatexploitatievereniging en waarvan de eigendom wordt gesplitst in een zelfde aantal appartementsrechten, als het aantal lidmaatschapsrechten van de flatexploitatievereniging onder de voorwaarde dat de lidmaatschapsrechten daadwerkelijk zijn uitgegeven overeenkomstig een eerder verleende splitsingsvergunning.
 - c. gebouwen waarin meerdere woonruimten aanwezig zijn, die alle samen in één appartementsrecht worden ondergebracht.
4. In de gemeente Amstelveen worden als gebouwen aangewezen alle huur- en koopwoningen beneden de huur- en kooprijsgrens.
5. In de gemeente Diemen worden als gebouwen aangewezen alle huurwoningen beneden de huurrijsgrens.
6. In de gemeenten Oostzaan worden als gebouwen aangewezen alle gebouwen bevattende woonruimte.

Artikel 43 Reikwijdte vergunningplicht

Het is verboden een recht op een gebouw dat behoort tot de in artikel 42 aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimten.

Paragraaf 6 Procedure aanvraag splitsingsvergunning

Artikel 44 Aanvraag vergunning

1. Een splitsingsvergunning moet schriftelijk worden aangevraagd op een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen als het aangrenzende gebouwen betreft.

Artikel 45 Op te nemen gegevens

1. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam en (correspondentie)adres van de aanvrager;
 - b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft en het jaar van totstandkoming;

Ingeschreven in WKP Register
Inschrijfnummer wkp register: 3851
Datum ingeschreven: 11 jun 2010
DBI Amsterdam

- c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
2. In aanvulling op het eerste lid wordt in de gemeente Amsterdam tevens de maximale huurprijs van de woonruimten van het gebouw verstrekt.

Artikel 46 In te dienen bescheiden

- 1. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende bescheiden overgelegd:
 - a. één of meer tekeningen waaruit blijkt:
 - de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
 - de lengte- en dwarsdoorsneden;
 - alle gevelaanzichten;
 - details die verband houden met de geluidwering en de brandveiligheid.
 - b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal, waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
 - c. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en de met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1 :100 en
 - d. een bouwkundig rapport waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast.
- 2. In aanvulling op het eerste lid wordt in de gemeente Amsterdam tevens een ondertekende verklaring inzake deelname aan de Gedragscode splitsen Amsterdam overgelegd.
- 3. In afwijking van het eerste en tweede lid worden in de gemeente Amsterdam bij de aanvraag voor een splitsingsvergunning door een corporatie die lid is van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, die bescheiden overgelegd die worden gevraagd in het convenant als bedoeld in artikel 52, onder c.

Artikel 47 Beslistermijn

- 1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen dertien weken na de dag waarop de aanvraag is ingediend.
- 2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslistermijn eenmalig met dertien weken verlengen.

Artikel 48 Beschikkingvereisten

- 1. De splitsingsvergunning bevat in ieder geval de volgende gegevens:
 - a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer en/of de kadastrale ligging, waarbij in ieder geval wordt verwezen naar het splitsingsplan als bedoeld in artikel 109 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
 - b. de termijn waarbinnen van de splitsingsvergunning gebruik moet worden gemaakt.
- 2. De splitsingsvergunning heeft een geldigheidsduur van één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, tenzij een langere geldigheidsduur is vermeld.

Paragraaf 7 Vergunningverlening

Artikel 49 Weigeringsgronden

In verband met woonruimtevoorraad

1. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:
 - a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest;
 - b. dan wel het gebouw of gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 dan wel een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik genomen;
 - c. de maximale huurprijs voor één of meer van die woonruimte de huurtoeslaggrens niet te boven gaat;
 - d. niet gewaarborgd is dat die woonruimte(n) na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning en
 - e. het belang dat de aanvrager heeft bij splitsing niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd.

In verband met belemmering van de stadsvernieuwing

2. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning eveneens weigeren indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen, een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is, dan wel een ontwerp voor een zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;
 - b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens artikel 50 is aangehouden, voor dat die aanhouding is geëindigd;
 - c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelig gevolgen kan hebben voor de met het plan of die verordening nagestreefde of na te streven doeleinden en
 - d. het belang dat de aanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de modernisering of vervanging.

In verband met de toestand van het gebouw

3. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning ten slotte weigeren indien:
 - a. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele verzet, en
 - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is, dat die gebreken zullen worden opgeheven.
4. Van gebreken als bedoeld in het voorgaande lid is in ieder geval sprake, indien een handhavingsbesluit ingevolge artikel 1b, tweede lid van de Woningwet is genomen of is aangeschreven ingevolge de artikelen 13 of 13a van de Woningwet.

Artikel 50 Aanhoudingsgronden

In verband met belemmering van de stadsvernieuwing

1. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op een aanvraag aan indien:

- a een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan of van een herziening daarvan;
- b dat besluit is genomen voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend;
- c redelijkerwijs mag worden verwacht dat de in het stadsvernieuwingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing, en
- d redelijkerwijs mag worden verwacht dat het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de modernisering of vervanging.
2. De aanhouding als bedoeld in het eerste lid duurt niet langer dan tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening is vervallen, waarna burgemeester en wethouders binnen vier weken beslissen op een aanvraag om een splitsingsvergunning.
- In verband met de toestand van het gebouw**
3. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op een aanvraag aan indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij de gebreken als bedoeld in artikel 49, derde lid met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen binnen een daarvoor door burgemeester en wethouders gestelde termijn.
4. Van gebreken als bedoeld in het voorgaande lid is in ieder geval sprake, indien een handhavingsbesluit ingevolge artikel 1b, tweede lid van de Woningwet is genomen of is aangeschreven ingevolge de artikelen 13 of 13a van de Woningwet.
5. In geval van het vierde lid, wordt in het besluit tot aanhouding met betrekking tot de op te heffen gebreken en de daarvoor geldende termijn verwezen naar die aanschrijving.
6. Nadat door burgemeester en wethouders is vastgesteld dat de gebreken als bedoeld in artikel 49 derde en vierde lid zijn hersteld, dan wel de noodzakelijke voorzieningen zijn getroffen binnen de daarvoor aangegeven termijn, wordt met inachtneming van de Bouwverordening van de betreffende gemeente binnen vier weken de vergunning verleend.

Artikel 51 Voorwaarden en verplichtingen

1. Dit artikel is alleen van toepassing in de gemeente Amsterdam.
2. Burgemeester en wethouders kunnen indien aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt gedaan in samenhang met een bouwplan in het kader van een complexgewijze aanpak of waarvoor een bouwvergunning is verleend, de vergunning verlenen onder de opschortende voorwaarde dat het betreffende bouwplan is uitgevoerd.
3. In afwijking van het derde lid van artikel 50, kunnen burgemeester en wethouders een zekerheidstelling eisen, waardoor de uitvoering van het door hen goedgekeurde maar nog niet uitgevoerde bouwplan, dan wel het opheffen van de bouwkundige gebreken aan het gebouw verzekerd wordt.
4. In geval van toepassing van het derde lid, wordt binnen acht weken na verlening van de splitsingsvergunning een aanvang gemaakt met de werkzaamheden.
5. De gereedmelding van de werkzaamheden wordt binnen een door burgemeester en wethouders bepaalde termijn bij hen gedaan.
6. Burgemeester en wethouders kunnen op een door aanvrager tijdig gedaan schriftelijk verzoek een van het vijfde lid afwijkende termijn vaststellen.
7. Burgemeester en wethouders kunnen in hun oordeel omtrent weigering of aanhouding van de splitsingsvergunning betrekken de wijze waarop de

aanvrager van de vergunning zich heeft gedragen conform de Gedragscode splitsen Amsterdam.

Artikel 52 Vergunningverlening corporaties

Een aanvraag voor een splitsingsvergunning door een corporatie wordt niet geweigerd, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er geen bezwaar is van de kant van burgemeester en wethouders op grond van een zwaarwegend volkshuisvestingsbelang;
- b. er van de zijde van de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties geen bezwaar is als bedoeld in artikel 11e, derde lid, onder b, van het Besluit beheer sociale huursector tot verkoop van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de woningcorporatie voldoet aan de bepalingen van een tussen burgemeester en wethouders en de corporatie(s) overeengekomen of overeen te komen convenant inzake splitsing en verkoop van huurwoningen.

Artikel 53 Quotum

1. Burgemeesters en wethouders kunnen per gebiedsdeel een quotum vaststellen voor het aantal te verlenen vergunningen per jaar.
2. Een besluit als bedoeld in het eerste lid wordt genomen voor 1 september van het kalenderjaar.

Artikel 54 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Paragraaf 1 Wijzigingen

Artikel 55 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening pleegt het dagelijks bestuur overleg met burgemeester en wethouders en met de in de Stadsregio werkzame corporaties en met andere daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de Stadsregio werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Artikel 56 Overeenkomsten

De Stadsregio Amsterdam kan met eigenaren van woonruimten een overeenkomst sluiten over de verdeling van woonruimte.

Paragraaf 2 Verslaglegging en monitoring

Artikel 57 Verstrekken van inlichtingen

Burgemeester en wethouders verstrekken het dagelijks bestuur alle door haar verlangde inlichtingen, die naar zijn oordeel nodig zijn voor een juiste bepaling van de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Paragraaf 3 Handhaving en toezicht

Artikel 58 Handelen in strijd met onttrekkingsvergunning

Hij die handelt in strijd met enig aan de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de wet verbonden voorschrift, wordt geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

Artikel 59 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van artikel 7 en artikel 30 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders leggen een boete op
 - a. voor de eerste overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid overeenkomstig kolom A van de in bijlage vijf opgenomen tabel;
 - b. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid binnen drie jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom B van de in bijlage 5 genoemde tabel.

Paragraaf 4 Restbepalingen

Artikel 60 Mandaat

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van hun bevoegdheden krachtens hoofdstuk 2 te mandateren aan corporaties en eigenaren van particuliere huurwoningen.

Artikel 61 Uitleg verordening

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, gehoord het dagelijks bestuur, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Artikel 62 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 63 Experimenten

De regio raad is bevoegd, op voorstel van burgemeester en wethouders, voor een bepaalde periode af te wijken van (onderdelen van) deze verordening ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting, mits niet in strijd met de wet of het besluit.

Artikel 64 Overgangsbepalingen

1. Aanvragen voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 5, een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 14, een onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 28 of 38 en een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 44, die vóór de dag van inwerkingtreding van onderhavige verordening zijn

ingediend, worden behandeld volgens de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010.

2. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening verleend krachtens de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
3. Indicaties met inbegrip van de daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften verleend vóór het tijdstip van de inwerkingtreding van de onderhavige verordening blijven gelden als indicaties op grond van voordien geldende regionale huisvestingsverordeningen.
4. Indien een bezwaarschrift wordt of is ingediend met betrekking tot een beslissing bedoeld in het tweede lid, wordt op het bezwaar eveneens beslist met toepassing van de ten tijde van de aanvraag geldende bepalingen.
5. De voor de inwerkingtreding gedane inschrijvingen van standplaatszoekenden, worden geacht inschrijvingen te zijn als bedoeld in artikel 21 van deze verordening.
6. Wanneer het aantal aanvragen voor een vergunning als bedoeld in artikel 38 (short stay) die binnen een door burgemeester en wethouders vast te stellen termijn voor de eerste keer zijn gedaan meer bedraagt dan op grond van artikel 41 vastgestelde quotum, zal loting plaatsvinden.
7. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.

Artikel 65 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013.

Artikel 66 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2013.
2. De Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 wordt per 1 januari 2013 ingetrokken.

Bijlage 1

Behorende bij artikel 2, vijfde lid

Gemeente Amstelveen

1. Bejaardenwoningen met dienstverlening op indicatie van de Stichting Welzijn Ouderen
2. Woonruimten geleden in het complex 'Aemstelsteijn' aan de Laan van de Helende Meesters

Gemeente Purmerend

3. Woonruimten in de Oude Stad boven het Willem Eggert Centrum
4. Woonruimten in beheer bij AFC vastgoed en Hoorn, De Vos, Metselaar en Sturop

Bijlage 2
Behorende bij artikel 9

Voor alle regiogemeenten

Huishouden	Max. Inkomen €	Max. huur € (prijspeil 1 januari 2012)
Alle huishoudens	43.000	664,66

Nb prijspeil 2013 invoegen

Bijlage 3
Behorende bij artikel 10

Gemeente Amstelveen

Woning met woonoppervlak of aantal kamers	Huishouden met minimaal
1 kamer , 2 kamer en 3 kamerwoningen	1 persoon
4 kamerwoning < 60 m2	1 persoon
4 kamerwoning > 60 m2	2 personen
5 kamerwoning	5 of meer personen

Overige gemeenten uitgezonderd Amstelveen, Amsterdam en Diemen

Woning met aantal kamers	Huishouden met minimaal
1	1 persoon
2	1 persoon
3	1 persoon
4	2 personen
5	3 personen

Bijlage 4

Werkingsgebied splitsingsvergunning per gemeente

Gemeente Amstelveen

Alle huur- en koopwoningen beneden huur- of kooprijsgrens.

Gemeente Amsterdam

Gebouwen van vóór 1940 in

- a. het gebied omgrend door Javaplantsoen-Kramatweg-Valentijnkade-Molukkenstraat-het spoorwegemplacement-Kruislaan-de Weespertrekvaart-de Amstel- President Kennedylaan-Europaplein-Wielingenstraat-Diepenbrockstraat-het Zuider Amstelkanaal-Stadionplein-de noordzijde van het Olympisch stadion-de Stadiongracht-het Olympiakanaal-de Schinkel-Riekerhaven-Westlandgracht-Theophile de Bockstraat-Warmondstraat-Postjeskade-een lijn geprojecteerd in het noordelijk verlengde daarvan-Orteliuskade-Robert Scottstraat-Erasmusgracht-Rijksweg no.10-Basisweg-Tranformatorweg-Spaarndammerdijk-Tasmanstraat-de steiger van de derde pontverbinding-het IJ-het Zijkanaal I-Klaprozenweg-Floraweg-Sneeuwbalweg-Buiksloterdijk-Purmerweg-Dirkshornplantsoen-Medemblikstraat-Watergangseweg-de Schellingwouderbreek-Zuiderzeeweg-Flevoweg-Javaplantsoen;
- b. het gedeelte van Tuindorp Watergraafsmeer dat wordt omgrend door Zaaierweg-Middenweg-Onderlangs-Duivendrechtselaan;
- c. het gedeelte van Tuindorp Oostzaan voor zover dit wordt omgrend door de Meteorensingel en de Kometensingel;
- d. het gedeelte van de bebouwing geleden ter weerszijden van de Oostzanerdijk, de Landsmeerdijk, de Kadoelenweg, de Stoombootweg en het Zuideinde.

Gemeente Diemen

Alle huurwoningen met een rekenhuur beneden de huurrijsgrens.

Gemeente Oostzaan

Gebouwen bevattende woonruimte.

Bijlage 5
Behorende bij artikel 59

Tabel bestuurlijke boete	Kolom A	Kolom B
	Boetebedrag 1^e keer	Boetebedrag 2^e e.v. keer binnen 3 jaar na de 1^e keer
In gebruik <u>nemen</u> van woonruimte zonder vergunning	340* *wettelijk maximum	340* *wettelijk maximum
In gebruik <u>geven</u> van woonruimte zonder vergunning bij niet-bedrijfsmatige exploitatie (door huurder of door eigenaar met één woning in de verhuur)	3000	4500
In gebruik <u>geven</u> van woonruimte zonder vergunning bij bedrijfsmatige exploitatie (eigenaar/verhuurder met meer dan één woning)	6000	9000
In gebruik <u>geven</u> van woonruimte zonder vergunning door een huurder tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald	12000	18500*
Onttrekken zonder vergunning	12000	18500*

Bijlage 6

Behorend bij artikel 26 lid 3c, adressen Solids

kadastrale_nummer	technisch type	bouwjaar	adres	postcode	plaats
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 10 A	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 10 E	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 10 G	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 14 A	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 16 A	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 18 A	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 20 A	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 20 B	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 20 C	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 20 D	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 20 E	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 20 G	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 22 A	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 22 B	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 22 D	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 22 E	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 22 F	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 24 A	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 24 B	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 24 D	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 24 E	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 24 F	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 26 A	1054 BR	AMSTERDAM

AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 26 B	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 26 D	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 26 E	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 28 A	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 28 B	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 28 C	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 28 D	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 28 E	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 28 G	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 30 A	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 30 B	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 30 G	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 32 A	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 32 B	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 32 C	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 32 G	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 34 A	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 34 C	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 20 F	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 22 C	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 26 C	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Casco woon/werkruimte	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 26 G	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Winkelruimte	2011	IJburglaan 467	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011	IJburglaan 509 A	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011	IJburglaan 525 B	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011	IJburglaan 531	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011	IJburglaan 539	1087 BE	AMSTERDAM

AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 517 B	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 477	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 507 B	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 519	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 511	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 Cas Oorthuyskade 24 A	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 523 B	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 509 B	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 527	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 517 A	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 525 A	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 507 A	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 513	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 515 A	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 515 B	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 521	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 523 A	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 529	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	Bedrijfsruimte	2011 Eerste Constantijn Huygensstraat 2	1054 BR	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 473	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 481	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 483	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 499	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 IJburglaan 503	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 Cas Oorthuyskade 16 A	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 Cas Oorthuyskade 20 A	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Casco woon/werkruimte	2011 Cas Oorthuyskade 26 A	1087 BB	AMSTERDAM

AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 4 A	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 4 B	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 6 A	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 6 B	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 6 C	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 6 D	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 8 A	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 8 B	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 10 A	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 10 B	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 10 C	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 10 D	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 12 A	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 12 B	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 14 A	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 14 B	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 14 C	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 14 D	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 16 A	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 16 B	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 18 A	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 18 B	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 18 C	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 18 D	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 22 A	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 22 B	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011	Cas Oorthuyskade 22 C	1087 BB	AMSTERDAM

AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 Cas Oorthuyskade 22 D	1087 BB	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 483 A	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 483 B	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 485 A	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 485 B	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 487	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 489	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 491 A	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 491 B	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 493 A	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 493 B	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 495	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 497	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 499 A	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 499 B	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 501 A	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 501 B	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 503	1087 BE	AMSTERDAM
AMSTERDAM AU AU 2813	Portiekflat	2011 IJburglaan 505	1087 BE	AMSTERDAM

Toelichting Regionale huisvestingsverordening

Algemeen

Inleiding

De regio raad van de Stadsregio Amsterdam bevoegd een regionale huisvestingsverordening vast te stellen (artikel 2, derde lid van de Huisvestingswet). Doel van de wetgever is om te bewerkstelligen dat er binnen een Stadsregio een samenhangend woonbeleid wordt gevoerd.

In de verordening zijn regels gesteld voor:

- o *de verdeling van (schaarse) woonruimte (huisvestingsvergunning), en*
- o *het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad (vergunningenstelsels voor het samenvoegen, onttrekken en splitsen van woonruimte).*

Opzet en beleidsuitgangspunten verordening

De nieuwe regionale verordening beoogt één eenduidige, samenhangende, transparante regeling te zijn met oog voor de lokale verschillen in aard en samenstelling van de woningvoorraad tussen de gemeenten in de stadsregio. Het bestaande beleid dat was neergelegd in de voorgaande verordening is op enkele onderdelen gewijzigd. De regionale bindingseisen zijn vervallen en de gemeente Haarlemmermeer heeft verzocht te worden opgenomen in hoofdstuk 3, afdeling I van de verordening. De bezettingsnormen voor de gemeente Amsterdam en Diemen zijn vervallen. Gemeenten hebben zelf bepaald van welke hoofdstukken en afdelingen in de verordening zij gebruik maken. Aan het begin van elke afdeling in de verordening is aangegeven in welke gemeenten de betreffende bepalingen van toepassing zijn.

De verordening geeft alleen bepalingen die betrekking hebben op de verlening van de huisvestingsvergunning, de onttrekkingsvergunning en de splitsingsvergunning. Daarvoor zijn inhoudelijke criteria voor de drie vergunningenstelsels alsmede procedurebepalingen opgenomen..

De overige belangrijkste beleidsuitgangspunten in de regionale huisvestingsverordening zijn als volgt samen te vatten:

- één open regionale markt waar woningzoekenden vrije toegang hebben;
- formulering van het woonruimteverdelingsbeleid voor woonruimte en standplaatsen;
- regionale bepalingen voor behoud of samenstelling woonruimtevoorraad
- één inhoudelijk kader voor urgentiecriteria.

De regionale huisvestingsverordening vormt de grondslag voor het bestuurlijk handelen bij woonruimteverdeling en bij behoud of samenstelling van de woningvoorraad. De Stadsregio stelt de verordening vast, de gemeenten (burgemeester en wethouders) voeren de verordening uit.

Op diverse plaatsen is ruimte voor het lokale bestuur om beleidsregels op te stellen op grond van artikel 4.81 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht. In deze beleidsregels kan het 'lokale' beleid worden uitgewerkt, voor zover dat past binnen het regionaal gegeven kader. Beleidsregels mogen daarmee niet in strijd zijn.

Relatie met het Convenant woonruimteverdeling

Naast de regionale verordening is ook een convenant gesloten met afspraken over woonruimteverdeling. Het Convenant is gesloten tussen de Stadsregio en de woningcorporaties, werkzaam in de stadsregio en die deel uitmaken van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad.

De regels van het Convenant woonruimteverdeling hebben alleen betrekking op de verdeling van de huurwoningen van corporaties. Voor andere woningeigenaren gelden deze afspraken niet. De huisvestingsverordening daarentegen geldt voor alle woningeigenaren met woningbezit dat valt binnen de gegeven reikwijdte van de drie vergunningstelsels.

In het Convenant zijn onderdelen opgenomen die géén betrekking hebben op de vergunningverlening. Het gaat om inschrijvings- en verdelingsstelsels en volgordebepaling bij woningtoewijzing. Deze onderdelen zijn daarom niet in de verordening opgenomen. Ook het invullen van de lokale beleidsruimte en de labeling van woonruimte gaan niet over de verdeling van de huisvestingsvergunning.

Op andere plaatsen zijn bepalingen in de verordening vrijwel identiek met die in het Convenant. Dat is het geval bij de artikelen die de vergunningverlening betreffen. Het gaat hierbij om de toelatingscriteria voor vergunningverlening (artikel 4 verordening), ten dele de passendheid (artikel 9 verordening) en de urgentiecriteria (artikel 14, tweede lid a t/m f verordening).

Gemeenten kunnen ten aanzien van het onderdeel woonruimteverdeling (hoofdstuk 2) kiezen om alleen te werken met de bepalingen uit het Convenant. De verdeling van woonruimte van de corporaties de urgentieverlening inbegrepen, vindt dan geheel plaats onder privaatrechtelijke spelregels. Andere eigenaren vallen hier niet onder. Gemeenten kunnen ook kiezen voor het toepassen van zowel de regels uit het Convenant voor de corporaties als de regels uit de verordening voor overige woningeigenaren.

Verdeling standplaatsen

De huisvestingsverordening geeft bepalingen voor het verdelen van standplaatsen voor woonwagens. Gemeenten kunnen voor het betrekken van een standplaats huisvestingsvergunningen eisen. Kandidaten moeten zich kunnen inschrijven. De manier waarop vrijkomende standplaatsen worden toegewezen aan de ingeschrevenen is niet geregeld. Gemeenten kunnen bij toewijzing voorrang geven aan personen uit de traditionele doelgroep. Kandidaten moeten dat wel aantonen.

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomsten sluiten met beheerders of woningcorporaties over de wijze van verdeling van standplaatsen. Binnen de stadsregio kent de gemeente Zaanstad een dergelijke overeenkomst.

Regionaal kader voor behoud of samenstelling woningvoorraad

In de huisvestingsverordening is regionaal beleid opgenomen ten aanzien van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad. De opgenomen bepalingen gelden voor de gemeenten in de regio die kiezen hiervan gebruik te maken. De reikwijdte van de vergunningsplicht is per (groep van) gemeenten in de verordening vastgelegd. In de Stadsregio willen elf gemeenten beleid voeren voor onttrekking van woonruimte. Dit betreft de gemeenten Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Oostzaan, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zeevang. De overige gemeenten hebben hier geen behoefte aan. De gemeente Amstelveen, Amsterdam, Diemen en Oostzaan willen splitsingsbeleid voeren.

De bepalingen over onttrekking, samenvoeging, omzetting en splitsing hebben een groter werkingsgebied dan de verdelingsbepalingen voor woonruimte. De verdelingsbepalingen gaan over huurwoningen tot de maximale huurgrens voor

huurtoeslag. Het onttrekkingsbeleid kan alle woonruimte ongeacht huur- of koopprijs omvatten. Het splitsingsbeleid kan betrekking hebben op alle gebouwen bevattende woonruimte.

Soms wil de gemeente een ander gebruik dan wonen voor een tijdelijke periode toestaan. De verordening biedt hiervoor nog twee mogelijkheden. Er kan vergunning worden verleend voor tijdelijke onttrekking van woonruimte of een vergunning voor short stay (kort wonen).

Een voorbeeld van tijdelijke onttrekking is zelfstandige woning in gebruik geven als onzelfstandige woonruimte aan studenten, totdat voor hen bestemde nieuwbouw gereed is. De zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte. De tijdelijkheid moet worden aangetoond door de aanvrager. In dat geval kan een vergunning voor tijdelijke onttrekking worden verleend. De toelichting bij de Huisvestingswet spreekt hierbij van een termijn van vijf jaar. Voor een tijdelijke onttrekking kan een financiële compensatie worden gevraagd. Dit zal wel een lager bedrag moeten zijn dan bij permanente onttrekking, omdat er sprake is van tijdelijkheid.

De gemeente Amsterdam wil "kort wonen" in de stad reguleren. Het gaat dan om verblijf in de stad voor een periode langer dan zeven nachten en korter dan zes maanden. Verblijft men langer dan zes maanden dan valt dit onder wonen als bedoeld in de Huisvestingswet. Verblijft korter dan zeven nachten in de stad valt onder hotelmatig gebruik.

Voor kort wonen is veel belangstelling bij expats en mensen die stages lopen of tijdelijke opdrachten doen bij (internationale) bedrijven. Het internationale karakter van de stad trekt deze doelgroepen aan.

Daarnaast, wil de gemeente Amsterdam mede in het kader van (inter)nationaal aantrekkelijke vestigingsstad, het mogelijk maken dat mensen die in Amsterdam permanent een woning als tweede woning willen gebruiken, dat ook kunnen doen. Uitgangspunt is daarbij dat de gebruiker buiten Amsterdam woont en de woning zelf als tweede woning gebruikt. Omdat de huurder of eigenaar zijn woning als tweede woning gebruikt, kan het niet meer dan één woning tegelijkertijd betreffen.

Rechtsbescherming

Gemeenten die de woonruimteverdeling laten plaatsvinden op grond van het Convenant, zullen voor de rechtsbescherming van woningzoekenden een onafhankelijke klachtencommissie in het leven moeten roepen.

In de gemeenten die werken met een of meer vergunningenstelsel kunnen burgers bezwaar en beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

Indeling van de huisvestingsverordening

De verordening bestaat uit vijf hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft definities. Hoofdstuk 2 geeft bepalingen over de verdeling van woonruimte en standplaatsen. Hoofdstuk 3 regelt samenvoeging, onttrekking, omzetting en splitsing van woonruimte. Hoofdstuk 4 geeft bepalingen voor handhaving en sancties. Hoofdstuk 5 tenslotte geeft overgangsbepalingen.

Artikelgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

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

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Afdeling I Woonruimteverdeling

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

Artikel 2 Werkingsgebied

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

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

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

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

Artikel 3 Reikwijdte vergunningplicht

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

Artikel 4 Toelatingscriteria

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

Artikel 5 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

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

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

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

Artikel 6 Beslistermijn vergunning

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

Artikel 7 Gegevens op de vergunning

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

Artikel 8 Criteria voor vergunningverlening

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

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

Artikel 9 Passendheid: relatie huur-inkomen

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

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

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

Artikel 10 Passendheid: bezettingsnorm

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

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

Artikel 11 Woningruil en wisselwoning

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

Artikel 12 Vruchteloze aanbieding

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

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

Artikel 13 Intrekken vergunning

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

Artikel 14 Urgentie

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

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

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

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

Urgentiecriteriën

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

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

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

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

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

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

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

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

Geldigheid

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

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

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

Artikel 15 Nadere uitwerking urgentie

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

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

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

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

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

Artikel 16 Werkingsgebied

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

Artikel 17 Leegmelding

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

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

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

Artikel 18 Voordracht

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte**Afdeling II Verdeling van Standplaatsen Woonwagens****Artikel 19 Werkingsgebied**

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

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

Artikel 20 Reikwijdte vergunningplicht

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

Artikel 21 Inschrijving register

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

Ingeschreven in WKP Register
Inschrijfnummer wkpb register: 3851
Datum ingeschreven: 11 jun 2010
ZOB Amsterdam

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

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

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

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

Artikel 22 In te dienen bescheiden

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

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

Artikel 23 Criteria voor vergunningverlening

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

Artikel 24 Intrekken vergunning

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

Artikel 25 Nadere uitwerking

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

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

Artikel 26 Werkingsgebied

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

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

verschillende reikwijdte van de vergunningplicht.

Artikel 27 Reikwijdte vergunningplicht

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

Artikel 28 Aanvraag vergunning

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

Artikel 29 Op de nemen gegevens

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

Artikel 30 In te dienen bescheiden

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

Artikel 31 Beslistermijn

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

Artikel 32 Samenloop onttrekking en bouwen

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

Artikel 33 Beschikkingsvereisten

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

Artikel 34 Criteria voor vergunningverlening

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

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

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

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

voorschriften, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

Artikel 35 Voorwaarden en voorschriften

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

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

Compensatie

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

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

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

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

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

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

Artikel 36 Intrekking vergunning

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

Artikel 37 Tijdelijke onttrekking

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

Artikel 38 Vergunning short stay

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

Artikel 39 In de aanvraag op te nemen gegevens en bescheiden

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

Artikel 40 Belangenafweging

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

Artikel 41 Quotum

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

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

Afdeling II Splitsing

Artikel 42 Werkingsgebied

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

Artikel 43 Reikwijdte vergunningplicht

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

Artikel 44 Aanvraag vergunning

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

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

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

Artikel 47 Beslistermijn

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

Artikel 48 Beschikkingseisen

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

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

Artikel 49 Weigeringsgronden

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

Artikel 50 Aanhoudingsgronden

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

Artikel 51 Voorwaarden en verplichtingen

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

Artikel 52 Vergunningverlening corporaties

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

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

Artikel 53 Quotum

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

Artikel 54 Intrekken vergunning

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

Ingeschreven in WKPB Register
Inschrijfnummer wkpb register: 3851 Datum ingeschreven: 11 jun 2010
DBI Amsterdam

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Artikel 55 Overleg bij wijziging

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

Artikel 56 Overeenkomsten

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

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

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

Artikel 57 Verstrekken van inlichtingen

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

Artikel 58 Handelen in strijd met de onttrekkingsvergunning

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

Artikel 59 Bestuurlijke boete

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

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

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

Artikel 60 Mandaat

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

Artikel 61 Uitleg verordening

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

Artikel 62 Hardheidsclausule

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

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 63 Experimenten

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

Artikel 64 Overgangsbepalingen

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

Artikel 65 Citeertitel

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

Artikel 66 Inwerkingtreding

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