Inspraakvoorstel Nadere regels bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024

Zoals door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam op 23 mei 2025 vrijgegeven voor inspraak,

Gelet op artikel 2, eerste lid, Algemene inspraakverordening Amsterdam, artikel 160 Gemeentewet, artikel 4 Huisvestingswet, Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Let op: Voorgestelde wijzigingen zijn geel gemarkeerd weergegeven.

Inhoudsopgave

1. Nadere regels urgenties

2. Nadere regels stadsvernieuwingsurgentie bij sloop en renovatiecomplexen van corporaties en bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel van particulier of privaat bezit

3. Nadere regels toewijzing standplaatsen voor woonwagens

4. Nadere regels voorraadvergunningen

5. Nadere regels splitsen in appartementsrechten

6. Nadere regels huisbewaring

7. Nadere regels beroepsgroepenregeling

8. Nadere regels woonruimteverdeling

9. Slotbepalingen

Hoofdstuk 1 Urgenties

I. Inleiding

In deze Nadere regels wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam uitvoering geeft aan de bevoegdheid tot het beslissen op een aanvraag van een urgentieverklaring op grond van artikel 2.10.1 van de Huisvestingsverordening (HVV). Paragraaf 10 van hoofdstuk 2 van de HVV bevat de artikelen die op urgentie betrekking hebben.
Artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 vormt de wettelijke grondslag voor de urgentiebepalingen in de HVV. Definities van gehanteerde termen in deze Nadere regels zijn gelijk aan de definities in artikel 1 van de HVV. Deze Nadere regels zijn opgebouwd in de volgorde van de artikelen van de HVV. De artikelen bevatten tussen haakjes het onderliggende artikel in de HVV.

II. Nadere regels urgenties

Artikel 1. Bevoegdheid en uitvoering (artikel 2.10.1 HVV)
Aanvullend op artikel 2.10.1 HVV, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om te beslissen op een aanvraag van een urgentieverklaring, geldt dat:

a. de directeur Wonen conform het Algemeen mandaatbesluit Amsterdam gemandateerd is voor het beslissen op een aanvraag van een urgentieverklaring;
b. de beoordeling van de aanvraag en het nemen van een besluit op urgentie-aanvragen wordt uitgevoerd door de directie Wonen;
c. de website www.amsterdam.nl, de Stadsloketten en het centrale informatienummer (14020) van de gemeente Amsterdam de aangewezen loketten zijn voor het verstrekken van informatie en beantwoorden van vragen;
d. de GGD is aangewezen voor het uitvoeren van eventueel medisch onderzoek en het geven van advies bij aanvragen.

Artikel 2. Aanvraagprocedure en beoordeling (artikel 2.10.2 HVV)
Voor urgentieverlening hanteert de gemeente over het algemeen de volgende zes stappen:
1. Aanmelden bij de gemeente als aanvrager.
2. Eventueel volgt een adviesgesprek met een medewerker van de gemeente Amsterdam.
3. Indienen van de urgentie-aanvraag en documenten.
4. Beoordeling en beslissing door de directie Wonen, team Indicaties.
5. Het vinden van een woning:
   - In beginsel zoekt de houder van een stadsvernieuwingsurgentieverklaring zelf naar een woning op DAK regio Amsterdam;
   - De overige urgentiecategorieën worden direct bemiddeld.
6. Verval of intrekking van de urgentieverklaring door de directie Wonen.

De aanvrager moet alle gevraagde stukken leveren waaronder tenminste:
a. Een geldig Nederlands identiteitsbewijs of geldige verblijfsvergunning;
b. De drie meest recente loon-, pensioen- of uitkeringsspecificaties en indien van toepassing een recente jaaropgave of winst- en verliesrekening;
c. Een recente inkomensverklaring van de Belastingdienst;
d. Een geldig bewijs van inschrijving en registratienummer bij DAK regio Amsterdam;
e. Een echtscheidingsbeschikking indien er sprake is van een echtscheiding;
f. het verkoopcontract van de eigen woning met een eindafrekening van de hypotheek, bewijs van overschrijving en vrijwaringsbewijs van de hypotheekverstrekker indien de aanvrager een koopwoning had;
g. een kopie van de aangifte bij de politie als de aanvraag voortkomt uit bedreiging of geweld;
h. als de aanvraag voortkomt uit medische problemen dienen verklaringen van medisch specialisten te worden overgelegd waaruit blijkt dat sprake is van ernstige en chronische medische problematiek;
i. een verklaring van de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) van maximaal drie maanden oud;
j. indien de aanvrager schulden heeft de stukken genoemd onder artikel 4 Schulden;
k. andere documenten, verklaringen of bewijsstukken die nodig zijn ter onderbouwing van de aanvraag van een urgentieverklaring;
l. een ingevuld en ondertekend formulier waarmee de directie Wonen, team Indicaties gemachtigd wordt om benodigde gegevens op te vragen waarmee de geldigheid van de aanvraag onderzocht kan worden, bijvoorbeeld bij de behandelend arts, begeleidende instelling, verhuurder van de huidige woning, maatschappelijk werk, politie of andere hulpinstellingen.

Artikel 3. Algemene weigeringsgronden (artikel 2.10.5 HVV)
Bij alle categorieën van urgentie gelden de weigeringsgronden uit artikel 2.10.5 van de HVV. De aanvraag wordt getoetst aan alle weigeringsgronden. Indien één of meerdere van deze weigeringsgronden van toepassing zijn, wordt de aanvraag geweigerd. De weigeringsgronden worden hieronder uitgewerkt en worden beoordeeld aan de hand van de onderstaande voorwaarden en criteria. Overigens is de uitwerking per weigeringsgrond niet uitputtend bedoeld (niet limitatief).

Ad a) De aanvrager is geen 18 jaar of ouder, of heeft geen Nederlandse nationaliteit of vreemdelingenstatus.

1. Met het bezit van de vreemdelingenstatus wordt bedoeld dat de aanvrager en alle leden van diens huishouden rechtmatig in Nederland verblijven zoals is bedoeld in artikel 8, aanhef en onder a tot en met e en l van de Vreemdelingenwet 2000;
2. De verantwoordelijkheid voor opvang van vreemdelingen zonder verblijfstatus ligt bij de Dienst Terugkeer en Vertrek, uitvoeringsorganisatie van het Ministerie van Justitie en Veiligheid.

Ad b) Géén urgent huisvestingsprobleem.
Indien zich uitsluitend één of een combinatie van de onderstaande problemen voordoet, is er géén urgent huisvestingsprobleem:

1. de huidige woning verkeert in slechte staat of is van onvoldoende kwaliteit, tenzij de woning onbewoonbaar is verklaard wegens bijvoorbeeld brand of instorting;
2. de huidige woning is te klein of te groot voor het huishouden van de aanvrager;
3. de aanvrager kan door medische klachten de huidige woning of daarbij behorende tuin niet meer zelf onderhouden;
4. de aanvrager wil of moet vanwege zijn werk verhuizen;
5. de aanvrager woont, met of zonder kinderen, bij een of meerdere andere huishoudens in;
6. de aanvrager of diens partner is zwanger;
7. de aanvrager is gescheiden of de samenwonings- of partnerrelatie is verbroken maar woont nog met de (ex-)partner in één woning;
8. de aanvrager wordt uit detentie vrijgelaten;
9. de aanvrager heeft een tijdelijke huurovereenkomst;
10. de aanvrager woont in onderhuur;
11. de aanvrager wil een woning met voldoende ruimte in het kader van co-ouderschap of bezoekregeling voor kinderen na scheiding of verbroken partnerschap, terwijl de kinderen elders onderdak hebben.

Ad c) Het huisvestingsprobleem was redelijkerwijs op te lossen of te voorkomen.
Van een dergelijk probleem is in ieder geval sprake als de aanvrager:

1. niet alles wat redelijkerwijs tot diens mogelijkheden behoort heeft gedaan om het huisvestingsprobleem te voorkomen of op te lossen;
2. een gezin heeft gesticht of gaat stichten zonder over daartoe passende woonruimte te beschikken;
3. een passende reguliere woning aangeboden kreeg in de periode dat aannemelijk werd dat hij een huisvestingsprobleem zou gaan krijgen, tot een jaar voorafgaand aan het indienen van de aanvraag van een urgentieverklaring;
4. zelf de financiële middelen heeft om het huisvestingsprobleem op te lossen;
5. 65 jaar of ouder is, waardoor de aanvrager een ouderen- of seniorenwoning kan krijgen;

6. een klein gezin heeft (met één of twee minderjarige kinderen) en XXX woonpunten of meer heeft;
7. een groot gezin heeft (met drie of meer minderjarige kinderen) en XXX woonpunten of meer heeft;
8. een jongere is en XXX woonpunten of meer heeft;
9. een alleenstaande of stel zonder kinderen is en XXX woonpunten of meer heeft; of
10. zich niet maximaal heeft ingespannen om zoekpunten te verkrijgen.

In algemene zin geldt dat het huisvestingsprobleem van de aanvrager dient te zijn ontstaan uit een overmachtssituatie om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring. Volledigheidshalve wordt daarboven opgemerkt dat sociale of medische problemen geen uitzondering geven op weigeringsgrond c.

Ad d) Het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening.
Met 'voorliggende voorzieningen' worden onder meer bedoeld:
1. de publieke voorzieningen op het gebied van zorg, hulp en ondersteuning zoals aanleg van een traplift of andere woningaanpassingen die de gemeente in het kader van de WMO mogelijk maakt, hulp bij het huishouden of vervoersvoorzieningen, wijkverpleging, thuiszorg, maatschappelijk werk, schuldhulpverlening, geestelijke gezondheidszorg of jeugdhulp;
2. het ondernemen van eigen juridische stappen, bijvoorbeeld het starten van een civiele procedure tegen de verhuurder of de buren van de aanvrager; of
3. andere voorzieningen en maatregelen die hier niet zijn beschreven of die vermeld staan in de regels per urgentiecategorie.

Ad e) Het huisvestingsprobleem is het gevolg van verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden, hiervan is in ieder geval sprake:
1. bij woninguitzetting in de twee jaar voorafgaand aan de aanvraag, wegens huurschuld, overlast, fraude of criminele activiteiten, veroorzaakt door de aanvrager of een lid van diens huishouden;
2. als de aanvrager in de gemeente is komen wonen zonder te zorgen voor adequate woonruimte voor zichzelf en eventuele andere leden van zijn of haar huishouden, zoals met of zonder kinderen gaan inwonen bij een ander huishouden; of
3. als de aanvrager in detentie is opgenomen en na vrijlating geen huisvesting kan vinden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat sociale of medische problemen geen uitzondering geven op weigeringsgrond e.

Ad f) Het probleem kan niet of onvoldoende opgelost worden met verhuizing naar een andere woonruimte, waarmee bedoeld wordt dat de aanvrager wegens problemen of omstandigheden meer gebaat is bij inzet van een voorliggende voorziening of medische zorg, dan met een andere woning. Een voorliggende voorziening behelst alle voorzieningen zoals opgenomen in Ad d.

Ad g) Minder dan 2 jaar geleden een urgentieverklaring is vervallen of werd ingetrokken, waarmee bedoeld wordt dat een weigering volgt als korter dan 2 jaar voorafgaand aan het moment van indienen van de aanvraag een urgentie van de aanvrager of lid van diens huishouden:
1. verviel; of
2. werd ingetrokken.

Ad h) De aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van een zelfstandige woonruimte te voorzien, waarvan sprake is als de aanvrager:
1. onvoldoende inkomen uit arbeid, onderneming of uitkering heeft, rekening houdend met eventuele aflossingsverplichtingen; of
2. schulden heeft die niet zijn geregeld zoals is beschreven in artikel 4 'Schulden; aanvullende voorwaarden' verderop in deze Nadere regel.

Ad i) De aanvrager woont minder dan vier jaar onafgebroken in de gemeente waar urgentie wordt aangevraagd, waarbij geldt dat:
1. deze eis zowel voor de aanvrager als diens huishouden geldt;
2. de vier jaar berekend wordt vanaf het moment van het indienen van de aanvraag;
3. het woonadres vastgesteld wordt op basis van de inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) en indien noodzakelijk een aanvullende controle;
4. Voor aanvragers met één of meer minderjarige kinderen die tijdelijk elders wonen wegens relatiebreuk of echtscheiding en voldoen aan de overige criteria geldt de volgende uitzondering: zij kunnen maximaal een half jaar na uitschrijving uit het BPR van Amsterdam alsnog urgentie aanvragen, bovenstaande bindingseis wordt hen in zoverre niet tegengeworpen;
5. de jaren waarbij een aanvrager en alle personen behorend tot zijn huishouden woonachtig waren in de voormalige gemeente Weesp worden ook meegeteld;
6. de urgentiecategorieën Blijf-groep (artikel 2.10.6, eerste lid, onderdeel a, HVV), mantelzorg (artikel 2.10.6, eerste lid, onderdeel b, HVV) en statushouders (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel d HVV) niet onder deze weigeringsgrond vallen; en
7. voor de urgentiecategorie Uitstroom maatschappelijke opvang een afwijkende regel van toepassing is (zie onder 8 lid e).

Ad j) Het inkomen is hoger dan de inkomensgrens voor de primaire doelgroep van corporaties of de tijdelijk hogere inkomensgrens voor de 10% doelgroep als bedoeld in artikel 48 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, waarbij geldt dat:
1. gerekend wordt met het gezamenlijk belastbaar jaarinkomen van het huishouden, uitgezonderd het inkomen van kinderen,
2. een uitzondering op deze regel wordt gemaakt voor degenen die in aanmerking komen voor een calamiteiten-urgentie op basis van artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel a, HVV 'acute noodsituatie' (zie onder 8).
3. een afwijkende inkomensgrens gehanteerd wordt voor de urgentiecategorie stadsvernieuwing (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c HVV), conform de Amsterdamse Kaderafspraken.

Ad k) In de twee jaar voor het moment van aanvraag in een onderkomen woonde welke niet bestemd is voor permanente bewoning krachtens een besluit op grond van de Omgevingswet (artikel 2.10.5, derde lid, HVV). Hiervan is in elk geval sprake als de aanvrager:
1. woont in een onzelfstandige woonruimte (zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, onderdeel v, HVV); of
2. verblijft in een bedrijfspand, caravan, een provisorisch onderkomen of een gebouw ongeschikt voor bewoning.

Aanvragen vanuit noodopvang voor gezinnen
De situatie en het handelen van de aanvrager voorafgaand aan het verblijf in de noodopvang (crisisopvang) voor gezinnen is relevant voor de beoordeling van de weigeringsgronden. Het verblijf in de noodopvang is op zichzelf geen huisvestingsprobleem waarvoor urgentie wordt gegeven en vormt verder een neutrale factor in de beoordeling. Ook telt de periode van verblijf in

de noodopvang niet mee in de periode dat de aanvrager in Amsterdam moet hebben gewoond op grond van artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel i, HVV. Alleen indien de aanvrager voorafgaand en gedurende het verblijf in de noodopvang aanvullende problemen heeft die vallen binnen de criteria voor sociale of medische urgentie, kan er een urgentieverklaring worden verleend.

Artikel 4. Schulden (artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel h, HVV)
Aanvragen van personen die niet aantonen dat ze met zekerheid kunnen voorzien in kosten van bewoning worden geweigerd op basis van artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel h, HVV. Dit betekent dat de aanvrager moet zorgen voor een situatie van langdurige financiële stabiliteit. Als er sprake is van schulden gelden de onderstaande voorwaarden:

a. De aanvrager beschikt over een overzicht van de schulden alsmede een daarop aansluitend en per schuld gespecificeerd Plan van Aanpak van de schulden, opgesteld en gewaarmerkt door een bureau voor schuldhulpverlening, erkend en gefinancierd door de gemeente.
b. Afhankelijk van de aard en omvang van de schulden, de inkomsten en verdere situatie, dient de aanvrager één of meer van de volgende regelingen te hebben getroffen:

- sanering op basis van een minnelijke regeling, met behulp van een saneringskrediet van de Gemeentelijke Kredietbank Amsterdam (GKA);
- sanering op basis van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp);
- inhouding van vaste lasten als voorwaarde vastgelegd in de beschikking van de bijstandsuitkering, indien de aanvrager inkomen uit bijstand heeft;
- een regeling voor budgetbeheer of inkomensbeheer bij team FIBU of een instelling via het Buurtteam Amsterdam;
- een door de rechter verplicht gestelde regeling voor beschermingsbewind.

c. Het college oordeelt per situatie welke van de regelingen onder b) noodzakelijk zijn als waarborg voor langdurige financiële stabiliteit van de aanvrager van urgentie.

Artikel 5. Urgentiecategorie Blijf-groep (artikel 2.10.6, eerste lid, onderdeel a, HVV)
De aanvraag van urgentie voor mensen die verblijven in een instelling voor tijdelijke opvang van slachtoffers van huiselijk geweld, de zogenoemde Blijf-groep , wordt beoordeeld met inachtneming van de algemene weigeringsgronden die in artikel 2.10.5 van de HVV zijn opgenomen met uitzondering van de eis dat alle personen in het huidhouden ten minste een minimale tijd in Amsterdam of in de voormalige gemeente Weesp woonachtig moeten zijn (artikel 2.10.5 eerste lid, onderdeel i, HVV). Daarnaast moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De aanvrager staat in de Basisregistratie Personen (BRP) ingeschreven op het adres van de bovengenoemde instelling;
b. In geval van een huwelijk of geregistreerd partnerschap dient formele voltrekking van de echtscheiding of verbreking van de relatie aangetoond te worden met een echtscheidingsvonnis; en,
c. Indien de aanvrager in aanmerking wil komen voor een woning die met voorrang aan personen met minderjarige kinderen wordt toegewezen moet een ouderschapsplan met door de gemeente of notaris gelegaliseerde handtekeningen van beide ouders worden ingediend, waaruit blijkt dat de zorg en verblijf van de kinderen is toegewezen aan de aanvrager.

Ten behoeve van de uitstroom uit de Blijf-groep kan het college:

- een woning met een regulier (vast) huurcontract toewijzen; of

- een urgentie onder opschortende voorwaarden verstrekken, zoals beschreven in paragraaf 8 (urgentiecategorie uitstroom en omslag maatschappelijke opvang).

  De woning wordt daarbij eerst toegewezen en verhuurd aan een zorginstelling die de cliënt de woning in gebruik geeft op basis van een intermediaire verhuur. Gedurende één of twee jaar krijgt de cliënt begeleiding en gelegenheid om te voldoen aan eventuele opschortende voorwaarden, zoals afronding van een echtscheiding, het afspreken van een ouderschapsplan of het regelen van schulden. Na afronding van het zorgtraject en het voldoen aan de vereisten voor urgentie kan het huurcontract met de instelling worden omgezet ('omgeklapt') naar een regulier vast huurcontract op naam van de bewoner.

- Cliënten met een leeftijd van 18 tot en met 27 jaar kunnen een jongerenwoning met een huurcontract voor vijf jaar toegewezen krijgen. Bij afloop van dat contract kan de bewoner urgentie krijgen voor een andere woning, op basis van de ruggensteunregeling in artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel e, van de HVV.

Artikel 6. Urgentiecategorie mantelzorg (artikel 2.10.6, eerste lid, onderdeel b HVV)
De aanvraag voor de urgentiecategorie mantelzorg wordt beoordeeld op basis van de algemene weigeringsgronden met uitzondering van artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel i, HVV (lokale binding). Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

a. Er is sprake van mantelzorg waarbij in de drie maanden voorafgaand aan het moment van de aanvraag acht uur of meer mantelzorg per week is verleend of ontvangen;
b. De onder a gestelde acht uur mantelzorg per week zijn verleend gedurende vier dagen of meer per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychische aandoeningen 24 uur per dag nabijheid vereisen en de hulp op onverwachte momenten wordt geboden;
c. De mantelzorgsituatie zal naar verwachting nog minstens één jaar voortduren;
d. De relatie tussen mantelzorggever en mantelzorgontvanger is gebaseerd op familiebanden of langdurige sociale omgang en komt niet voort uit vrijwilligerswerk ter vervulling van de mantelzorgtaken of daarmee vergelijkbare activiteiten;
e. De mantelzorgontvanger en mantelzorggever wonen zelfstandig en niet in een intramurale instelling;
f. Het betrekken van een woning in Amsterdam is de enige manier om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen;
g. De voorliggende voorzieningen worden al benut, hiermee worden bedoeld alle professionele hulp, zorg, begeleiding of ondersteuning die redelijkerwijs verkrijgbaar is en de behoefte aan mantelzorg verlicht, waaronder:
    - Hulp bij het huishouden, woonvoorzieningen en/of overige voorzieningen die de gemeente biedt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo);
    - Wijkverpleging, thuiszorg of andere zorg die verkregen worden via de zorgverzekering;
    - Zorg op basis van de Wet langdurige zorg (Wlz);
    - Overige voorzieningen, waaronder ambulante begeleiding of dagbesteding;
h. De mantelzorggever en mantelzorgontvanger wonen op minimaal vijf kilometer afstand van elkaar;
i. De mantelzorggever heeft geen medische, fysieke en/of psychische problemen die in de weg staan bij het uitvoeren van mantelzorg;
j. De aanvrager is redelijkerwijs niet in staat om het woonprobleem op te lossen door middel van:

- de reguliere toegang tot een sociale huurwoning (zie weigeringsgrond artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel c, HVV);
- inwoning bij verzorger of verzorgde, in combinatie met een regeling voor huisbewaring ten behoeve van het huis dat hierdoor tijdelijk niet meer wordt bewoond;
- een andere redelijkerwijs uitvoerbare, niet in dit artikel omschreven methode.

k. de eigen woning moet worden opgezegd of verkocht als de aanvrager een vervangende woning vindt; en
l. Er bestaat alleen recht op urgentie vanwege mantelzorg indien deze geheel onbezoldigd wordt verleend. Personen die (deels) pgb ontvangen voor de zorgactiviteiten komen niet in aanmerking voor deze urgentie. Dit volgt uit de definitie voor mantelzorg (artikel 1 HVV en artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning). Ook als een aantal uren wel onbezoldigd zorg wordt verleend wordt niet voldaan aan dit vereiste. De mantelzorg moet geheel onbezoldigd worden verleend.

Artikel 7. Urgentiecategorie vergunninghouders (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel d, onderdeel e en onderdeel g, HVV)

Vergunninghouders oftewel statushouders komen in aanmerking voor urgentie als:

a. zij direct na ontvangst van een verblijfsvergunning voor het eerst gaan uitstromen uit een COA-voorziening;
b. nog niet eerder door het COA bij een andere gemeente zijn voorgedragen voor huisvesting; en
c. nog niet eerder in het kader van uitstroom uit de COA-voorziening aangeboden woonruimte hebben geweigerd.

Woningzoekenden aan wie op grond van de voorgaande urgentiegrond een woning is toegewezen die verhuurd wordt met een tijdelijk huurcontract kunnen opnieuw in aanmerking komen voor urgentie als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het tijdelijk contract loopt af en er is geen sprake van voortijdige contractbeëindiging wegens verwijtbaar handelen van de aanvrager van de urgentie of een persoon behorend tot diens huishouden. Onder verwijtbaar handelen wordt ook het voortijdig opzeggen van het huurcontract door de woningzoekende verstaan; en
b. de aanvrager heeft geen alternatieve mogelijkheden of alternatieve toegang tot een zelfstandige woning.

Woningzoekenden aan wie op grond van de voorgaande urgentiegronden een woning is toegewezen komen in geval van gezinshereniging in aanmerking voor urgentie als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het betreft een gezinshereniging met gezinsleden uit het land van herkomst;
b. de huidige woning is niet meer passend om alle gezinsleden te huisvesten; en
c. de gezinsleden verhuizen daadwerkelijk mee naar de nieuwe woning.

Artikel 8. Urgentiecategorie uitstroom en omslag maatschappelijke opvang en beschermd wonen (artikel 2.10.7 HVV)

Deze urgentiecategorie is bedoeld voor personen die een woning nodig hebben omdat zij uitstromen uit een instelling voor Maatschappelijke Opvang (MO), Beschermd Wonen (BW) of een psychiatrische instelling in Amsterdam of in de voormalige gemeente Weesp. Ook de personen die worden toegelaten in de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen, maar worden gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) vallen onder deze urgentiecategorie.

Wegens het extramuraliseren van de zorg en uitvoering van het 'Housing First' principe, wordt deze urgentie ook toegekend aan personen die op basis van een beschikking 'zorg met verblijf' toegang krijgen tot de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen maar nog niet voldoen aan de vereisten om uit te stromen naar een huurwoning op eigen naam. De urgentie wordt hierbij onder opschortende voorwaarden verleend, deze constructie heet de 'Omslagroute'. De zorginstelling draagt de cliënten voor die geschikt worden geacht om zelfstandig in een woning hulpverlening te krijgen. De zorginstelling huurt aanvankelijk de woning zelf en verleent daar de zorg aan de cliënt. De zorginstelling en cliënt ondertekenen een Integraal Traject Plan (ITP) oftewel persoonlijk begeleidingsplan, met daarin op maat gesneden doelen. Zodra de cliënt voldoet aan de gestelde doelen van het hulpverleningstraject en psychisch, sociaal en financieel in staat is om zelfstandig te wonen, wordt deze voorgedragen voor de 'omklap' van het huurcontract naar een huurcontract op eigen naam.

Op deze urgentie zijn de algemene weigeringsgronden van artikel 2.10.5, eerste lid, onderdelen a, g, h en j, HVV van toepassing, wat betekent dat de aanvrager: tenminste 18 jaar moet zijn, legaal in Nederland moet verblijven, geen urgentieverklaring moet hebben die minder dan twee jaar geleden is vervallen of ingetrokken en geen inkomen mag hebben boven de normen gesteld in artikel 2.2.2, eerste lid, HVV. De aanvrager dient verder naar verwachting voldoende zelfredzaam te zijn, geen overlast te veroorzaken en te voldoen aan de eis van regiobinding of de alternatieve criteria.

Regiobinding
In beginsel geldt voor een urgentie op grond van artikel 2.10.7, eerste lid, onderdeel a, HVV de voorwaarde van regiobinding. Dit houdt in dat de aanvrager tenminste twee jaar van de drie jaar voorafgaand aan de opvang (zorg met verblijf) woonachtig moet zijn geweest in de zorgregio Amsterdam of in de voormalige gemeente Weesp en dit dient te worden aangetoond door een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP).
Bij het verlenen van toegang tot Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen zijn gemeenten op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) verplicht om een ruimere uitleg van regiobinding te hanteren. Het kan daarom voorkomen dat personen die tot de MO/BW zijn toegelaten en na of tijdens het zorgtraject moeten doorstromen naar een zelfstandige huurwoning, niet voldoen aan de eis van regiobinding in de HVV.

Op grond van artikel 2.10.7, derde lid, HVV kunnen burgemeester en wethouders in die gevallen de bovengenoemde voorwaarde van regiobinding in de HVV voor urgentie buiten toepassing verklaren. In die gevallen dient de aanvrager aan te tonen dat diegene:

a. in Amsterdam verbleef gedurende tenminste twee van drie jaar voorafgaand aan toelating tot de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, bijvoorbeeld aan de hand van documenten van een bank, verzekeraar, overheidsinstantie en zorginstelling; of,
b. een duurzame relatie heeft met een zorgverlener of in behandeling is bij een (GGZ) zorgaanbieder in Amsterdam; of,
c. zorg nodig heeft die in Amsterdam beschikbaar is en niet wordt aangeboden in de regio waar de aanvrager binding mee heeft; of,
d. in Amsterdam een duurzaam sociaal netwerk heeft met een aantoonbare essentiële invloed op een succesvol traject.

Voorwaarden bij start Omslagroute – toekenning urgentie onder opschortende voorwaarden

Een cliënt van de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen kan de urgentie onder opschortende voorwaarden krijgen als deze geschikt geacht wordt het hulpverleningstraject te doorlopen in een zelfstandige woning. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de cliënt geen overlast zal veroorzaken, actief zal meewerken aan de zorg en begeleiding van de zorginstelling en hiervoor de deur zal open doen. Bij toekenning van de urgentie onder opschortende voorwaarden wordt de zorginstelling huurder en de woning wordt in gebruik gegeven aan de cliënt.

Voor toekenning van de urgentie onder opschortende voorwaarden is vereist dat een Integraal Traject Plan (ITP) of persoonlijk begeleidingsplan is opgesteld en dat dit plan is ondertekend door de cliënt en de zorginstelling. Dat plan bevat gepersonaliseerde doelen om het zorgtraject goed te laten verlopen en om te zorgen dat de cliënt cumulatief gaat voldoen aan de algemene criteria voor de urgentie uitstroom. Deze voorwaarden zijn:

a. de cliënt heeft passende zinvolle dagbesteding;
b. de cliënt functioneert sociaal stabiel;
c. de cliënt functioneert psychisch stabiel; en
d. de cliënt is financieel stabiel waarmee wordt bedoeld dat deze:
    - een stabiel inkomen heeft; en
    - inzage heeft gegeven in eventuele schulden op basis van informatie van Bureau Krediet Registratie; en, in het geval er schulden zijn:
    - een overzicht heeft gegeven van alle schulden en betalingsverplichtingen;
    - inzicht heeft gegeven in eventuele openstaande CJIB-boetes en heeft aangetoond dat er geen kans is op detentie vanwege openstaande boetes; en/of,
    - in inkomensbeheer zit; en/of
    - een stabiel werkend budgetplan heeft; en/of
    - een overeenkomst heeft met een schuldhulpverleningsbureau waarbij het schuldhulpverleningstraject voorspoedig loopt.

Als blijkt dat het ITP of persoonlijk begeleidingsplan niet kan worden volbracht en een herijking van perspectief nodig is kan de urgentie die onder opschortende voorwaarden is verleend worden ingetrokken.

Definitieve urgentieverlening ('omklap')
Bij de definitieve urgentieverlening kan het huurcontract op naam van de zorginstelling worden 'omgeklapt', oftewel op naam van de cliënt worden gezet. Een besluit tot definitieve urgentieverlening wordt genomen zodra de cliënt de gepersonaliseerde doelen van het Integraal Trajectplan of persoonlijk begeleidingsplan heeft behaald en met het behalen van deze doelen wordt voldaan aan bovengenoemde algemene criteria voor de urgentie uitstroom. Bij een positieve beoordeling eindigt (meestal) het hulpverleningstraject en wordt de voormalige cliënt een zelfstandig wonende huurder.

Artikel 9. Urgentiecategorie acute noodsituatie (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel a, HVV)
Deze urgentiecategorie wordt ook de 'calamiteitenurgentie' genoemd. Calamiteiten zijn plotselinge gebeurtenissen waar de aanvrager geen invloed op kon uitoefenen en die tot een acuut woonprobleem leiden zoals brand, explosie of verzakking. De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de algemene weigeringsgronden met uitzondering van artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel j, HVV (inkomenseis) en dient daarnaast te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. de aanvrager is ingeschreven op een woning waarvan de ongeschiktheid voor bewoning is vastgesteld door, of in opdracht van, een toezichthouder die bevoegd is toe te zien op

naleving van de bouwregelgeving in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Woningwet;
b. het herstel van de woning duurt langer dan vier maanden volgens de toezichthouder;
c. alleen de hoofdbewoner komt in aanmerking van urgentie, inwoners dienen met de hoofdbewoner mee te verhuizen; en,
d. de calamiteit is niet met opzet veroorzaakt door de aanvrager.

Artikel 10.1 Urgentiecategorie medische redenen (medische urgentie artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel b, HVV)

1. Aan artikel 2.10.8 HVV wordt niet getoetst als de aanvraag moet worden geweigerd op grond van één van de algemene weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10.5 HVV.
2. Per aanvraag kan slechts één urgentiegrond worden aangevoerd. Een medische urgentieverklaring kan alleen worden verkregen op basis van medische gronden.
3. Een urgentieverklaring op medische gronden kan alleen worden verkregen indien:
   a. de aanvrager kampt met ernstige en chronische medische problematiek;
   b. het medische probleem levensontwrichtend is voor de aanvrager waardoor ernstige woonproblemen ontstaan en de aanvrager daardoor niet meer in staat is zelfstandig te functioneren;
   c. een zelfstandige woning een substantieel deel van de oplossing voor het probleem van de aanvrager vormt; en,
   d. de aanvrager zelfredzaam is wat inhoudt dat de aanvrager in staat zal zijn om duurzaam zelfstandig te wonen.
4. Indien het probleem niet of slechts beperkt opgelost wordt door een andere woonruimte, of als de aanvrager meer gebaat is bij inzet van een voorliggende voorziening (zoals medische of psychische zorg, of begeleiding) wordt de aanvraag afgewezen op grond van artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel d of onderdeel f HVV). Hiervan is in ieder geval sprake als de aanvrager beschikt over een beschikking voor een maatwerkvoorziening voor opvang of beschermd wonen.
5. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de weigeringsgronden uit artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel c en onderdeel e HVV onverminderd van toepassing zijn op een urgentieaanvraag om medische redenen. Er moet sprake zijn van een overmachtssituatie die redelijkerwijs niet te voorkomen was.

Artikel 10.2 Urgentiecategorie sociale redenen (sociale urgentie artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel b HVV)

1. Aan artikel 2.10.8 HVV wordt niet getoetst als de aanvraag moet worden geweigerd op grond van één van de algemene weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10.5 HVV.
2. Per aanvraag kan slechts één urgentiegrond worden aangevoerd. Een sociale urgentieverklaring kan alleen worden verkregen op basis van één van de sociale gronden als bedoeld in het derde lid.
3. Een urgentieverklaring op sociale gronden kan alleen worden verkregen indien:
   a. de aanvrager met één of meer van de volgende problemen wordt geconfronteerd:
      I. Dakloosheid met zorg voor minderjarige kinderen door relatiebreuk, echtscheiding en/of inkomensval;
      II. Geweld of ernstige bedreiging.
   b. bovengenoemd probleem (of problemen) levensontwrichtend is (zijn) voor de aanvrager, dat wil zeggen dat de aanvrager vanwege ernstige woonproblemen niet meer in staat is zelfstandig te functioneren;
   c. een zelfstandige woning een substantieel deel van de oplossing voor het probleem van de aanvrager vormt; en,

d. de aanvrager zelfredzaam is wat inhoudt dat de aanvrager in staat zal zijn om duurzaam zelfstandig te wonen.

4. Indien het probleem niet of slechts beperkt opgelost wordt door een andere woonruimte, of als de aanvrager meer gebaat is bij inzet van een voorliggende voorziening (zoals begeleiding) wordt de aanvraag afgewezen op grond van artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel d of onderdeel f HVV. Hiervan is in ieder geval sprake als de aanvrager beschikt over een beschikking voor een maatwerkvoorziening voor opvang of beschermd wonen.

5. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de weigeringsgronden uit artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel c en onderdeel e HVV onverminderd van toepassing zijn op een urgentieaanvraag op sociale grond zoals genoemd onder 1. Er moet sprake zijn van een overmachtssituatie en het probleem moet niet redelijkerwijs te voorkomen zijn geweest. Dit betekent dat huisuitzetting uit een inwoonsituatie geen recht geeft tot een sociale urgentie, of problemen nadat een gezin is gesticht zonder in passende woonruimte te voorzien.

Artikel 11. Aanvullende voorwaarden bij artikel 10.1 (ernstige medische problemen)

a. De ernstige en levensontwrichtende aard van het medische probleem blijkt uit medische verklaringen van één of meer behandelend artsen of specialisten. Een verklaring van de huisarts is onvoldoende;
b. Psychische problemen zijn aantoonbaar chronisch, en de aanvrager moet op het moment van aanvraag minimaal 6 maanden onder behandeling zijn voor het betreffende medische probleem bij een specialistische, tweedelijns GGZ instelling of vrijgevestigd psychiater in Nederland. Praktijk Ondersteuner Huisartsenzorg, eerstelijns en/of basis GGZ vallen hier niet onder;
c. De huidige woonsituatie is levensontwrichtend omdat de bewegingsruimte van de aanvrager door de medische problemen teveel beperkt wordt dan wel de behandeling van het probleem wordt aantoonbaar in hoge mate ongunstig beïnvloed door de woonsituatie. Spanning, stress en/of psychische klachten samenhangend met de woonsituatie zijn geen redenen om een urgentieverklaring te verlenen;
d. Bij een chronische psychische stoornis kan de voorwaarde worden opgelegd dat de aanvrager of een lid van diens huishouden psychiatrische zorg of begeleiding aanvaardt.

Bij een verbroken relatie of echtscheiding is artikel 14 van toepassing.

Artikel 12. Aanvullende voorwaarden bij artikel 10.2, derde lid, onderdeel a, onder I (dakloosheid met minderjarige kinderen door relatiebreuk, echtscheiding en/of inkomensval)"

a. Te hoge huurlasten moeten aangetoond worden met een beschikking voor bijzondere bijstand voor woonlasten van de gemeente Amsterdam;
b. In geval van te hoge hypotheeklasten dient de aanvrager het eigen huis te verkopen en de hypotheek te beëindigen zodat getoetst kan worden of er geen alternatieve (financiële) oplossing is voor het huisvestingsprobleem;
c. In het lid b) hierboven gestelde geval wordt tevens getoetst of er na verkoop van het eigen huis een problematische restschuld optreedt welke geregeld moet worden op basis van de aanvullende voorwaarde schulden (onder artikel 4) of welke leidt tot weigering basis van artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel h HVV).

Bij een verbroken relatie of echtscheiding is artikel 14 van toepassing.

Artikel 13. Aanvullende voorwaarden ernstige bedreiging of geweld bij artikel 10.2, derde lid, onderdeel a, onder II

a. De aanvrager heeft zijn of haar woning als gevolg van een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging acuut moeten verlaten;
b. De levensbedreigende situatie moet blijken uit een proces verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door gegevens van justitie;
c. In geval van bedreiging en/of geweld door de ex-partner of huisgenoot moet de aanvrager een beroep gedaan hebben op de hierbij passende voorliggende voorzieningen, te weten inzet van een huisverbod, straatverbod of contactverbod voor de dader, of gebruik van een AWARE-veiligheidsvoorziening door de aanvrager van de urgentie en dit niet tot een oplossing heeft geleid;
d. In geval van geweld of bedreiging door een ander dan een ex-partner of huisgenoot, dient de aanvrager een verklaring van de politie te overhandigen waaruit blijkt dat de aanvrager uit veiligheidsredenen niet langer in de eigen woning kan verblijven, ook niet na een opgelegd of eventueel op te leggen straatverbod of contactverbod.

Bij een verbroken relatie of echtscheiding is artikel 14 van toepassing.

Artikel 14. Aanvullende voorwaarden scheiding en verbroken partnerschap
Indien scheiding of verbroken partnerschap de achterliggende oorzaak is achter de aanvraag van urgentie, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
a. aangetoond moet worden dat het partnerschap en de duurzaam gemeenschappelijk gevoerde huishouding is geëindigd;
b. bij echtscheiding moet een bij de Basisregistratie Personen (BRP) geregistreerde echtscheidingsbeschikking worden ingediend en in het geval van kinderen dient hieruit te blijken dat de zorg en verblijf van de kinderen is toegewezen aan de aanvrager;
c. bij een verbroken relatie zonder echtscheiding moet een ouderschapsplan met door de gemeente of notaris gelegaliseerde handtekeningen van beide ouders worden ingediend, waaruit blijkt dat de zorg en verblijf van de kinderen is toegewezen aan de aanvrager;
d. de aanvraag moet binnen één jaar na datering van de echtscheidingsbeschikking worden ingediend;
e. de echtscheidingsbeschikking moet aantonen dat er géén woning beschikbaar is voor de minderjarige kinderen;
f. bij verbroken partnerschap en samenwoning, dient de aanvrager aan te tonen minimaal twee jaar te hebben samengewoond;
g. de verbroken relatie is aangetoond doordat de aanvrager tenminste drie maanden niet meer geregistreerd staat op het samenwoonadres;
h. bij samenwoning kan de urgentie worden aangevraagd tot één jaar na geregistreerd vertrek uit de gezamenlijke woning;
i. het (tijdelijke inwoon-)adres van de aanvrager en diens kinderen moet overeenkomen met de gegevens in de Basisregistratie Personen (BRP);
j. de aanvrager gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om zich als medehuurder te laten erkennen en heeft geprobeerd om op basis van het huurrecht de voormalige gezamenlijke woning op te eisen.

Artikel 15. Stadsvernieuwing (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c HVV)
Degene die woonruimte nodig heeft in verband met de sloop, onderhoud of herstel van de huidige woning kan onder voorwaarden urgentie krijgen. Dit heet een stadsvernieuwingsurgentie. De stadsvernieuwingsurgentie is nader uitgewerkt in Hoofdstuk 2 De uitwerking in dit hoofdstuk is niet van toepassing op stadsvernieuwingsurgentie.

Artikel 16. Zoekprofiel (artikel 2.10.3, tweede lid HVV)

1. In het zoekprofiel wordt het type woonruimte en categorie van huurprijzen opgenomen waar de voorrang door urgentie op van toepassing is.
2. Als richtlijn voor het type woonruimte in het zoekprofiel gelden de passendheidlabels met bijbehorende categorieën woningzoekenden van artikel 2.8.1, tweede lid, van de HVV.
3. De categorie van huurprijzen wordt gebaseerd op de regelgeving passend toewijzen op inkomen, zoals bepaald in de Woningwet en het Besluit- en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv en Rtiv).
4. De personen waar in het zoekprofiel rekening mee wordt gehouden zijn, naast de aanvrager:
    - de partner met wie de aanvrager een huishouden vormt, en
    - eventuele minderjarige kinderen waarbij in het geval van echtscheiding of verbroken relatie de criteria van artikel 14 van toepassing zijn.
5. In het zoekprofiel van de urgentieverklaring wordt rekening gehouden met medische problematiek als dat noodzakelijk is volgens een advies van de GGD-arts. Het zoekprofiel van de urgentieverklaring geeft dan aan dat een laag gelegen woning of een woning bereikbaar met lift noodzakelijk is. Conform artikel 2.8.1 van de HVV sluit het zoekprofiel dan aan op woningen die geschikt zijn voor personen met medische problemen. Op DAK regio Amsterdam hebben deze woningen de omschrijving 'voorrang voor WMO-verhuiskostenvergoeding, leeftijd 65+'.
6. Op basis van het zoekprofiel krijgt een urgent woningzoekende een eenmalig aanbod van een woningcorporatie.
7. Als een urgent woningzoekende een aangeboden woning weigert die voldoet aan het zoekprofiel, dan wordt de urgentieverklaring ingetrokken.
8. De woningzoekende met een sociale of medische urgentie krijgt de mogelijkheid om één stadsdeel uit te sluiten. De corporaties bieden geen woningen aan in dat stadsdeel.
9. In uitzonderlijke sociale en persoonlijke omstandigheden kan het college bij de urgentieverlening vaststellen dat een kandidaat in een bepaald woongebied geplaatst moet worden. In die gevallen kan er meer dan één stadsdeel worden uitgesloten.

Artikel 17. Speciale doelgroepen (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel f HVV)

Deze urgentiecategorie is bedoeld voor speciale doelgroepen die door een gespecialiseerde tafel binnen de gemeente worden begeleid en door deze tafel aan burgemeester en wethouders kunnen worden voorgedragen voor urgentie. De doelgroepen betreffen personen die vallen binnen de aanpak voor Multiprobleemgezinnen, het beleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast (het Laatste Kanstraject, het Nieuwe Kanstraject en de Treiteraanpak), het Uitstapprogramma Prostitutie, het beleid voor slachtoffers van mensenhandel en het beleid voor personen die terugkeren na herstel in een revalidatiecentrum. Voor elke groep gelden eigen voorwaarden. Deze zijn hieronder per categorie uitgewerkt.

Urgentieverlening onder opschortende voorwaarden

Een deel van deze doelgroepen krijgt een urgentie onder opschortende voorwaarden. Een besluit tot definitieve urgentieverlening wordt genomen zodra betrokkenen voldoen aan de afspraken die zijn gemaakt afhankelijk van de individuele omstandigheden en tenminste één jaar na afgifte van de urgentie onder opschortende voorwaarden. Bij de definitieve urgentieverlening wordt het huurcontract op naam van de instelling omgezet in een huurcontract op naam van betrokkene. Als de afspraken niet worden nagekomen dan wordt niet voldaan aan de opschortende voorwaarden van de urgentie. De urgentie wordt dan niet definitief en de woning kan worden ontruimd.

Artikel 18. Multiprobleemgezinnen (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel f HVV)

Deze urgentiecategorie is bedoeld voor gezinnen, met één of meerdere kinderen, die meervoudige complexe problemen hebben en waarbij verhuizen naar een (andere) woning kan helpen om tot een duurzame bestendige oplossing te komen om de situatie van het gezin te verbeteren. De gezinnen worden geholpen door de inzet van een MPG-aanpak. De procesmanager MPG die onderdeel uitmaakt van het doorbraakteam besluit of een gezin wordt voorgedragen voor de urgentie. De urgentie wordt verleend onder opschortende voorwaarden.

De volgende procedure wordt gevolgd:

a. de procesmanager MPG besluit of een gezin wordt voorgedragen voor de urgentie onder opschortende voorwaarden;
b. team indicaties van de directie Wonen van de gemeente Amsterdam toetst of voldaan is aan de urgentiecriteria en daarmee de urgentie kan worden verleend;
c. met behulp van de urgentie krijgen de gezinnen een eenmalige aanbieding voor een woning;
d. bij aanvang komt het contract op naam van de zorgaanbieder;
e. bij aanvang wordt ook een integraal plan voor het gezin gemaakt en met het gezin afgesproken. Hierin is de begeleiding uitgewerkt en hierin staat welke gepersonaliseerde doelen het gezin moet behalen om een huurcontract op eigen naam te krijgen;
f. als het gezin de afspraken in het integraal plan niet nakomt dan wordt de woning ontruimd en wordt de urgentie niet definitief.

Artikel 19. Beleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel f HVV)

19.1 Laatste- en Nieuwe Kanstraject

Veroorzakers van extreme (buren)overlast kunnen door een ontruimingsprocedure dakloos worden. Als onderdeel van het gemeentelijk preventiebeleid kunnen zij onder strikte voorwaarden nog eenmaal (als laatste kans) een andere woning aangeboden krijgen. Bij het Laatste Kanstraject wordt een woning aangeboden aan de betrokkene na een ontruimingsvonnis van de rechter. Bij het Nieuwe Kanstraject biedt de corporatie in geval van langdurige overlast de huurder een nieuwe woning aan ter voorkoming van een ontruimingsprocedure via de rechtbank. Als de huurovereenkomst daarbij wordt beëindigd met wederzijds goedvinden, krijgt de huurder een vervangende woning. De aanpak is verder gelijk aan het Laatste Kanstraject. Het Laatste Kanstraject en het Nieuwe Kanstraject worden uitgevoerd door de GGD en de directie Wonen in samenwerking met de Meldpunten Zorg en Woonoverlast, zorgaanbieders en de woningcorporaties. Het Laatste Kanstraject en het Nieuwe Kanstraject worden voornamelijk ingezet voor alleenstaanden en stellen zonder kinderen met psychiatrische en/of verslavingsproblematiek. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

a. in aanmerking komen personen van wie het Groot Overleg Bestrijding Extreme Overlast verwacht dat zij met begeleiding in de nieuwe woonsituatie geen extreme overlast meer zullen veroorzaken, er is een Einde Interventieverklaring afgegeven en een Laatste Kans of Nieuwe Kans voorgesteld;
b. er is een ontbindingsvonnis van het bestaande huurcontract (bij het Laatste Kanstraject) of de huurovereenkomst is beëindigd met wederzijds goedvinden (bij het Nieuwe Kanstraject);
c. inkomen, schulden (incl. inkomensbeheer), dagbesteding, begeleiding en/of behandeling zijn geregeld;
d. de betrokkene gaat schriftelijk akkoord met de afspraken die horen bij het Laatste Kanstraject of het Nieuwe Kanstraject.

De volgende procedure wordt gevolgd:

a. de betrokkene krijgt een urgentie onder opschortende voorwaarden;
b. de betrokkene krijgt een eenmalige aanbieding van een woning;
c. het huurcontract van de woning komt minimaal een jaar op naam van de zorgaanbieder, die ook de begeleiding verzorgt;
d. een casemanager van de GGD ziet er op toe dat de afspraken worden nagekomen;
e. als de betrokkene zich houdt aan de afspraken en niet opnieuw overlast veroorzaakt wordt het huurcontract na minimaal een jaar overgezet op naam van de bewoner en wordt het Laatste Kanstraject of Nieuwe Kanstraject beëindigd;
f. als de betrokkene zich niet aan de afspraken houdt of opnieuw overlast veroorzaakt kan de zorgaanbieder of de verhuurder ontruiming van de woning bij de kantonrechter vorderen;
g. de eerste drie jaar na ontruiming komt de betrokkene niet in aanmerking voor urgentie voor een sociale huurwoning.

19.2 Treiteraanpak

De Amsterdamse treiteraanpak is bedoeld om ernstige woonoverlast aan te pakken. Namens de gemeente Amsterdam nemen de stadsdeelregisseurs het initiatief bij de aanpak van individuele treitersituaties. Er kan worden opgeschaald naar een multidisciplinair interventieteam. Aan daders en of slachtoffers kan een vervangende woning worden aangeboden, daarbij gelden de volgende voorwaarden:

a. er is bij herhaling sprake van overlast in de woonomgeving in combinatie met ernstige bedreigingen van personen en/of vernielingen van eigendommen;
b. de vermoedelijke dader is een direct omwonende;
c. het slachtofferschap is onbetwist.

De volgende procedure wordt gevolgd:

a. de betrokkene krijgt een urgentie onder opschortende voorwaarden;
b. de gemeente Amsterdam zoekt samen met de woningcorporaties naar een andere woning voor de betrokkene in een ander stadsdeel dan waar de overlast plaatsvond;
c. de betrokkene krijgt een eenmalige aanbieding van een woning;
d. de betrokkene gaat schriftelijk akkoord met de afspraken die horen bij de treiteraanpak;
e. het huurcontract van de woning komt twee jaar op naam van het Leger des Heils;
f. Restart begeleidt de betrokkene in de nieuwe woonomgeving;
g. als de betrokkene zich houdt aan de afspraken die in de overeenkomst zijn opgenomen, dan kan na minimaal een jaar het huurcontract op naam van de betrokkene worden overgezet;
h. als de betrokkene zich niet aan de afspraken houdt, dan kan tot ontruiming worden overgegaan;
i. de eerste drie jaar na ontruiming komt de betrokkene niet in aanmerking voor urgentie voor een sociale huurwoning.

Artikel 20. Uitstapprogramma prostitutie (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel f HVV)

De gemeente Amsterdam heeft in 2012 het uitstapprogramma voor prostituees verbeterd, onder meer wat betreft huisvesting. De directie Wonen heeft in samenwerking met de GGD en HVO-Querido (P&G292) twee routes naar huisvesting ingesteld voor vrouwen die geen eigen woning hebben: één voor vrouwen met OGGZ-problematiek en één voor vrouwen zonder OGGZ-problematiek. Huisvesting is een voorwaarde voor het bieden van zorg en begeleiding om de zelfstandigheid van de betrokkene te ondersteunen.

1. Met OGGZ-problematiek
De aanmelding van uittredende prostituees wordt gedaan door P&G292 bij de Instroomtafel Volwassenen voor plaatsing in de Maatschappelijke Opvang of in Begeleid Wonen. Verder gelden de volgende voorwaarden:

a. op het moment van aanmelden woont de betrokkene en diens huishouden minimaal twee jaar gedurende de drie jaar direct voorafgaand aan de aanmelding in Amsterdam;
b. een betrokkene, die wordt geplaatst in Begeleid Wonen, moet naast aan de instroomcriteria ook voldoen aan de criteria van de Omslagroute.

De volgende procedure wordt gevolgd:
i. de betrokkene krijgt een urgentie onder opschortende voorwaarden;
ii. de betrokkene krijgt een eenmalige aanbieding van een woning via de Veldtafel MO Volwassenen;
iii. het huurcontract van de woning komt voor minimaal een jaar op naam van HVO-Querido;
iv. de betrokkene wordt begeleid door P&G292 van HVO-Querido;
v. zodra de cliënt voldoet aan de gestelde doelen van het hulpverleningstraject en psychisch, sociaal en financieel in staat is om zelfstandig te wonen, wordt deze voorgedragen voor de "omklap" van het huurcontract naar een huurcontract op eigen naam.

2. Zonder OGGZ-problematiek
De aanmelding van uittredende prostituees wordt gedaan door P&G292 bij de Instroomtafel Volwassenen voor tijdelijke plaatsing in één van de drie woningen die HVO-Querido permanent huurt voor de opvang van prostituees die gebruik maken van het uitstapprogramma. Tevens gelden de volgende voorwaarden:

a. op het moment van aanmelden woont de betrokkene minimaal twee jaar gedurende de drie jaar direct voorafgaand aan de aanmelding in Amsterdam;
b. stabiele leefgebieden: woonvaardigheden, financiën, dagbesteding en zorg/begeleiding;
c. er is een regulier inkomen en de schulden zijn geregeld;
d. inschrijving bij DAK regio Amsterdam.

De volgende procedure wordt gevolgd:
i. de betrokkene verblijft niet langer dan ongeveer een jaar in de woning die HVO/Querido verhuurt;
ii. daarna draagt P&G292 de betrokkene voor bij het team Indicaties van de directie Wonen voor de eenmalige aanbieding van een woning.

Artikel 21. Slachtoffers van mensenhandel (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel f HVV)
Slachtoffers van mensenhandel kunnen een tijdelijke verblijfsvergunning op humanitaire gronden krijgen als ze aangifte doen tegen de mensenhandelaar en meewerken aan het strafrechtelijk onderzoek. Daarbij worden ze eerst in de Maatschappelijke Opvang geplaatst. Vervolgens kunnen ze met voorrang uitstromen naar een woning via het initiatief 'Doorstroomwoningen' van de Stadsregio Amsterdam, het Amsterdams Coördinatiepunt Mensenhandel (ACM), HVO-Querido en de gemeente Amsterdam. Er wordt een urgentieverklaring verleend onder opschortende voorwaarden. Daarbij geldt de volgende procedure:

a. slachtoffers met een verblijfsvergunning "humanitair tijdelijk"(voorheen B-9 vergunning) worden per tweetal geplaatst in een tijdelijke woning voor de duur van de verblijfsvergunning in Amstelveen, Haarlemmermeer, Purmerend of Zaanstad (niet in Amsterdam);

b. de onder a) genoemde woningen worden gehuurd door HVO-Querido;
c. slachtoffers met een vergunning 'humanitair niet tijdelijk' van vijf jaar of meer kunnen doorstromen naar een zelfstandige woning met contract op eigen naam.

Artikel 22. Huisvesting na revalidatie (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel f HVV)
Volwassenen kunnen voorrang krijgen op een sociale huurwoning in het kader van de 'verkeerde beddenproblematiek' (op grond van medische of sociale redenen). Hierbij gaat het om tijdelijk verblijf in een intramurale instelling en de onmogelijkheid om na revalidatie terug te keren naar de eigen woning in Amsterdam. De snelle toewijzing van een andere woning is nodig om een dure intramurale plek vrij te maken. De instelling geeft bij de directie Wonen aan dat er sprake is van de verkeerde beddenproblematiek. Bij deze urgentie gelden de volgende voorwaarden:

a. de aanvrager is minimaal 18 jaar oud; en
b. de aanvrager is in het bezit van een functiegerichte zorgindicatie (niet: hulp bij het huishouden).

Voor deze urgentiecategorie gelden er geen aanvullende voorwaarden voor gezinssamenstelling, inkomen en binding aan Amsterdam.

De aanvrager wordt door de directie Wonen via directe bemiddeling begeleid naar een woning (bijvoorbeeld wibo of seniorenwoning).

Artikel 23. Economisch daklozen (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel h HVV)
Deze urgentiecategorie is bedoeld voor economisch daklozen die door een zorgcoördinator vanuit HVO Querido of maatschappelijk werker uit het Stedelijk Team Economisch Daklozen van De Regenboog Groep worden voorgedragen voor urgentie. Het betreft personen die geen toegang hebben tot de Maatschappelijk Opvang / Beschermd Wonen (MO/BW), maar ook na het aanbod in de keten van economisch daklozen van tijdelijk wonen en ondersteuning onvoldoende stappen kunnen zetten in de richting van een duurzame woonplek, oplossing van schulden, vinden van werk, herstellen van netwerk en financiële rust wegens het ontbreken van een stabiele woonsituatie in combinatie met een kwetsbaar profiel. De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de algemene weigeringsgronden uit artikel 2.10.5 van de HVV. In het geval van de weigeringsgronden c en e uit artikel 2.10.5, eerste lid, kan het college beslissen de urgentieaanvraag op deze gronden te weigeren. Daarnaast dient de aanvrager te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. Aanvrager is op moment van de urgentieaanvraag in het afgelopen jaar door de Centrale Toegang zelfredzaam verklaard;
b. Aanvrager is minimaal een half jaar cliënt bij het Stedelijk Team Economisch Daklozen van De Regenboog Groep of minimaal een half jaar bewoner van het Passantenhotel of een van de pensions van HVO Querido;
c. Aanvrager wordt voorgedragen door een zorgcoördinator vanuit HVO Querido of maatschappelijk werker uit het Stedelijk Team Economisch Daklozen van De Regenboog Groep voor een urgentie vanwege de constatering dat iemand niet vooruitgeholpen kan worden met het tijdelijke woonaanbod in de richting van een duurzame woonplek, oplossing van schulden, vinden van werk, herstellen van netwerk en financiële rust en overeenkomst vertoont met een of een combinatie van de volgende profielen:
    i. Laag IQ, maar komt niet in aanmerking voor Beschermd Wonen, of is licht verstandelijk beperkt. Er is aantoonbaar behoefte aan tijdelijke ondersteuning richting zelfredzaamheid en participatie. Verhuizen naar buiten de stad leidt hoogstwaarschijnlijk tot afglijden of extreem risico op vereenzaming;

ii. Onbehandelde trauma's en/of angststoornis. Psychologische behandeling is onmogelijk door instabiele woonsituatie en kunnen vanwege trauma's/angsten niet samenwonen met een onbekende, waardoor het aanbod Tijdelijk Wonen niet passend is of averechts uitpakt. Er is sprake van sterke afhankelijkheid van een klein steunend netwerk in Amsterdam; of
iii. Gediagnosticeerde persoonlijkheidsproblematiek waardoor iemand weinig sociale vaardigheden heeft en niet groepsgeschikt is. Om dezelfde reden is het niet mogelijk om ergens buiten de stad een nieuwe start te maken.

d. Aanvrager accepteert begeleiding van minimaal zes maanden na het verkrijgen van de woning.

Artikel 24. Doelgroep Actiecentrum Veiligheid en Zorg (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel i HVV)

Deze urgentiecategorie is bedoeld voor personen die door het Actiecentrum Veiligheid en Zorg worden voorgedragen voor een urgentieverklaring. Het betreft personen die bij het Actiecentrum Veiligheid en Zorg in een persoonsgerichte aanpak zijn opgenomen en voor wie een eigen woning met begeleiding cruciaal is om de doelstellingen van het persoonlijke Plan van Aanpak te bereiken (waaronder te stoppen met crimineel handelen en het vergroten van iemands toekomstperspectief). De personen hebben geen toegang tot de MO/BW.

De aanvrager dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. Aanvrager is in regie bij het Actiecentrum Veiligheid en Zorg;
b. Aanvrager is op moment van de urgentieaanvraag in het afgelopen jaar door het Actiecentrum Veiligheid en Zorg zelfredzaam verklaard;
c. Aanvrager wordt voorgedragen door het Actiecentrum Veiligheid en Zorg voor een urgentie vanwege de constatering dat een woning kan bijdragen aan positieve gedragsverandering;
d. Aanvrager heeft afstand genomen van criminele activiteiten en er zijn geen aanwijzingen dat aanvrager gedetineerd raakt;
e. Aanvrager toont aan dat:
    i. hij blijkens diens inschrijving in de Basisregistratie Personen ten minste vier jaar onafgebroken in de gemeente woont waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd; of
    ii. een duurzame relatie heeft met een zorgverlener of (GZZ) zorgaanbieder in Amsterdam of regisseur van het Actiecentrum Veiligheid en Zorg; of
    iii. zorg nodig heeft die in Amsterdam beschikbaar is en niet wordt aangeboden in de regio waar de aanvrager binding mee heeft; of,
    iv. in Amsterdam een duurzaam sociaal netwerk heeft met een aantoonbare essentiële invloed op een succesvol traject.

Omslagroute

De urgentie wordt onder opschortende voorwaarden verleend: 'de Omslagroute'. Het Actiecentrum Veiligheid en Zorg draagt de personen voor die geschikt worden geacht om zelfstandig in een woning hulpverlening te krijgen. Een zorginstelling huurt aanvankelijk de woning en verleent daar de zorg aan de persoon. De zorginstelling en persoon ondertekenen een persoonlijk begeleidingsplan, met daarin ook de doelstellingen van de persoonsgerichte aanpak van het Actiecentrum Veiligheid en Zorg. Zodra de persoon voldoet aan de gestelde doelen in het persoonlijk begeleidingsplan, passende zinvolle dagbesteding heeft en psychisch, sociaal en financieel in staat is om zelfstandig te wonen, wordt deze voorgedragen voor de 'omklap' van het huurcontract naar een huurcontract op eigen naam.

Als blijkt dat het persoonlijk begeleidingsplan niet kan worden volbracht en een herijking van perspectief nodig is kan de urgentie die onder opschortende voorwaarden is verleend worden ingetrokken.

Weigeringsgronden
Op deze urgentie zijn de algemene weigeringsgronden van artikel 2.10.5, eerste lid, onderdelen a, g, h en j, HVV van toepassing, wat betekent dat de aanvrager: tenminste 18 jaar moet zijn, legaal in Nederland moet verblijven, geen urgentieverklaring moet hebben die minder dan twee jaar geleden is vervallen of ingetrokken en geen inkomen mag hebben boven de normen gesteld in artikel 2.2.2, eerste lid, HVV.

Artikel 25. Hardheidsclausule (artikel 2.10.11 HVV)
Indien een aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden voor urgentieverlening kunnen burgemeester en wethouders alsnog een urgentieverklaring verlenen indien:

a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,
b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening, onvoorziene omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.

Toelichting op de hardheidsclausule bij medische problematiek
Onder een schrijnende situatie bij medische problematiek wordt verstaan een uitzonderlijke noodsituatie waar een urgentieverklaring voor noodzakelijk is. De aanvrager die een beroep doet op de hardheidsclausule vanwege ernstige medische problematiek dient met bewijsstukken aan te tonen dat sprake is van een acuut levensbedreigend probleem. Hiervoor is een verklaring van een medisch specialist noodzakelijk, een verklaring van de huisarts is onvoldoende.

Hoofdstuk 2 Stadsvernieuwingsurgentie bij sloop en renovatiecomplexen van corporaties en bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel van particulier of privaat bezit

Inleiding
Op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c, Huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders een urgentieverklaring verlenen aan woningzoekenden die naar een andere woonruimte moeten verhuizen vanwege sloop, onderhoud of herstel van de huidige woonruimte (stadsvernieuwingsurgentie). Deze nadere regel is een uitwerking van deze urgentiecategorie. Deze urgentiecategorie is van toepassing in het geval van sloop of renovatie van corporatiewoningen en bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel van sociale huurwoningen van particuliere of private verhuurders. Deze regeling is niet van toepassing op wooncomplexen met een tijdelijke bestemming.
Als huurders hun woning (tijdelijk) moeten verlaten door een geplande sloop, renovatie of noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel krijgen zij onder voorwaarden een stadsvernieuwingsurgentie. Burgemeester en wethouders geven voorafgaand aan het verlenen van de urgentieverklaring een peildatumbesluit af. Met de stadsvernieuwingsurgentieverklaring kunnen de huurders vervolgens met voorrang andere woonruimte zoeken.

Bij woningcorporaties gaat het hier om een regulier proces dat uitgewerkt is in de Kaderafspraken. De woningcorporatie verkent de mogelijkheden en draagvlak voor haar renovatie/sloop plannen en maakt daarover afspraken met belanghebbenden. De woningcorporatie volgt bij dit traject de

Kaderafspraken. Daarna wordt in principe een peildatum afgegeven door burgemeester en wethouders, waarna een stadsvernieuwingsurgentie kan worden verleend.

Bij particuliere sociale huur wordt slechts in uitzonderlijke gevallen een stadsvernieuwingsurgentie verleend door burgemeester en wethouders. Particuliere of private verhuurders zijn in beginsel zelf verantwoordelijk voor het aanbieden van vervangende woonruimte aan de huurders, ook als zij een aanschrijving van burgemeester en wethouders of een ander verzoek ontvangen tot herstel op basis van de gebrekenlijst en het onderhoud of herstel moet in onbewoonde staat plaatsvinden. Alleen in uitzonderlijke gevallen en onder de voorwaarden in deze regeling kan een beroep worden gedaan op stadsvernieuwingsurgentie.

Paragraaf 1 Algemene bepalingen
Artikel 1. Begrippen

a. **Besluit bouwwerken leefomgeving**: de algemene maatregel van bestuur waarin de eisen en technische voorschriften voor zowel het bouwen van nieuwe bouwwerken als voor de staat van bestaande bouwwerken zijn vastgelegd.
b. **Kaderafspraken**: de stedelijk geldende afspraken van de gemeente, woningcorporaties en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels over hoe corporaties en huurders het participatieproces dienen in te richten bij sloop of renovatie van woonruimten.
c. **Noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel**: een gebouw met woonruimten die in een zodanige staat verkeerd dat burgemeester en wethouders handhavend kunnen optreden op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
d. **Onuitvoerbaar in bewoonde staat**: indien werkzaamheden ten behoeve van noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel een verhuurde woonruimte voor een periode van tenminste zes maanden onbewoonbaar maakt.
e. **Peildatum**: de datum die door burgemeester en wethouders in een besluit wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van huurders vanwege stadsvernieuwing als bedoeld in de Kaderafspraken.
f. **Oriëntatiefase**: het verkennen van verschillende mogelijkheden van de vernieuwing of verbetering van een bepaald complex en het opzetten van de bewonersparticipatie zoals voorgeschreven in de Kaderafspraken.
g. **Renovatie**: gedeeltelijke vernieuwing van een woonruimte door veranderingen van of toevoegingen aan de woonruimte.
h. **Semi-stadsvernieuwingsurgentie**: een specifieke vorm van stadsvernieuwingsurgentie voor gezinsleden, zijnde eigen kinderen ouder dan 23 jaar, en hoofdbewoners van onzelfstandige woningen met een regulier huurcontract.
i. **Stadsvernieuwingsurgentie**: de urgentiecategorie als bedoeld in de Huisvestingsverordening waarmee een huurder met voorrang kan zoeken naar een woonruimte.
j. **Verhuiskostenvergoeding**: vergoeding als bedoeld in artikel 220, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk wetboek.
k. **Wisselwoning**: een (al ingerichte) woning waar de huurder tijdelijk verblijft gedurende de sloop- of renovatiewerkzaamheden.

Paragraaf 2 Corporatiewoningen
Artikel 2.1. Aanvragen peildatum

1. De woningcorporatie vraagt de peildatum aan voor het complex waar sloop- of renovatiewerkzaamheden zullen plaatsvinden nadat de oriëntatiefase overeenkomstig de Kaderafspraken is afgerond.
2. De volgende stukken dienen bij de aanvraag te worden aangeleverd:
    a. het renovatieplan;
    b. het sociaal plan;
    c. het advies van de bewonerscommissie op het renovatieplan en sociaal plan;
    d. de reactie van de corporatie op het advies van de bewonerscommissie; en
    e. (indien aanwezig) het verslag van de laatste vergadering met de bewonerscommissie.

Artikel 2.2. Beoordeling peildatumaanvraag corporatiebezit

1. Burgemeester en wethouders stellen de peildatum vast indien:
    a. de werkzaamheden van het sloop- of renovatieproject binnen anderhalf jaar starten vanaf de peildatum aanvraag;
    b. de bewonersparticipatie volgens de Kaderafspraken is afgerond.
2. Burgemeester en wethouders geven de peildatum als bedoeld in het eerste lid slechts af indien het complex waar de sloop- of renovatiewerkzaamheden gaan plaatsvinden geen tijdelijk wooncomplex betreft.
3. Na afgifte van het peildatumbesluit kunnen burgemeester en wethouders een stadsvernieuwingsurgentie verlenen aan huurders die voldoen aan de voorwaarden in artikel 2.3, eerste lid.

Artikel 2.3. Voorwaarden stadsvernieuwingsurgentie corporatiebezit

1. Huurders van een woonruimte in corporatiebezit met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, die de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en rechtmatig bewonen, komen in aanmerking voor de stadsvernieuwingsurgentie na afgifte van het peildatumbesluit.
2. De volgende personen komen niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie:
    a. huurders die een woonruimte betrekken waar reeds een peildatumbesluit voor is afgegeven die in het verleden ligt;
    b. huurders met een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandwet;
    c. huurders met een gebruiksovereenkomst;
    d. huurders met een campuscontract als bedoeld in artikel 274, vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (zij worden direct bemiddeld naar een andere woonruimte met een campuscontract);
    e. huurders jonger dan 18 jaar;
    f. huurders met een belastbaar huishoudinkomen van € 55.113,- of meer (prijspeil 2020, jaarlijkse indexatie CPI) deze bewoners worden wel begeleid door de woningcorporatie bij het zoeken naar vervangende woonruimte in de vrije sector; en
    g. inwonenden (zij kunnen blijven inwonen in de nieuwe woonruimte van het huishouden dat in aanmerking komt voor stadsvernieuwingsurgentie).

Artikel 2.4. Jongerencontracten

1. Huurders met een jongerencontract als bedoeld in artikel 274c, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek komen alleen in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie als zij ten tijde van het sluiten van het nieuwe huurcontract een leeftijd hebben van ten minste 28 jaar.
2. Huurders met een jongerencontract als bedoeld in artikel 274c, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek die ten tijde van het sluiten van het nieuwe huurcontract een leeftijd

hebben onder 28 jaar komen niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie maar worden wel bemiddeld naar een andere jongerenwoning, waarbij er maximaal drie passende woonruimten worden aangeboden.

3. In afwijking van het eerste lid komen huurders met een jongerencontract dat afloopt tussen de peildatum en de datum van de aanvang van de werkzaamheden en huurders waarvan het huurcontract niet wordt opgezegd, omdat tijdelijk verbleven kan worden in een wisselwoning, niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie.

Artikel 2.5. Voorwaarden semi-stadsvernieuwingsurgentie corporatiebezit

De volgende personen komen in aanmerking voor een semi-stadsvernieuwingsurgentie:

a. Inwonende kinderen bij een huishouden dat in aanmerking komt voor een stadsvernieuwingsurgentieverklaring die op de peildatum 23 jaar of ouder zijn en langer dan vijf jaar onafgebroken met dit huishouden wonen (aantoonbaar met een uittreksel uit de Basisregistratie Personen en vastgesteld door de corporatie tijdens het huisbezoek). Met inwonende kinderen wordt gelijk gesteld kinderen die tot aan hun 18e als pleegkind onderdeel vormden van het huishouden dat in aanmerking komt voor een stadsvernieuwingsurgentieverklaring en aan de overige voorwaarden voor semi-stadsvernieuwingsurgentie voldoen.
b. Huurders van een onzelfstandige woonruimte: als de huurder op de peildatum een leeftijd heeft van ten minste 18 jaar en op de peildatum meer dan twee jaar in de woonruimte woonde (aantoonbaar met een uittreksel uit de Basisregistratie Personen en vastgesteld door de corporatie tijdens het huisbezoek). Bewoners zonder individueel huurcontract of bewoners die bedrijfs- of andere gebouwen zonder woonbestemming in gebruik nemen waar burgemeester en wethouders of corporatie woningbouwplannen ontwikkelt, komen niet in aanmerking voor een semi-stadsvernieuwingsurgentieverklaring.

Artikel 2.6. Geldigheid stadsvernieuwingsurgentieverklaring corporatiebezit

1. Een stadsvernieuwingsurgentieverklaring voor huurders van corporatiewoningen is anderhalf jaar geldig vanaf de datum van afgifte.
2. Personen met een stadsvernieuwingsurgentieverklaring zoeken zelf op DAK regio Amsterdam naar een andere woonruimte.

Paragraaf 3 Sociale huurwoningen in particulier of privaat bezit

Artikel 3.1. Aanvragen peildatum en stadsvernieuwingsurgentie particulier of privaat bezit

1. De eigenaar van de woonruimte vraagt de peildatum en de stadsvernieuwingsurgentieverklaring aan door een schriftelijk verzoek in te dienen bij burgemeester en wethouders.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval bescheiden overlegd waaruit blijkt dat:
   a. de eigenaar al contact heeft gehad met burgemeester en wethouders over de werkzaamheden in de woonruimte, de noodzakelijkheid en de uitvoering van de werkzaamheden en de noodzaak tot het uitplaatsen van de huurders;
   b. de eigenaar niet zelf in andere huisvesting van de huurder kan voorzien en inspanningen heeft verricht om de huurder uit te plaatsen;
   c. de huurder op het adres is ingeschreven en de rechtmatige huurder is;
   d. de huurder schriftelijk heeft verklaard in te stemmen met de uitplaatsing;
   e. de huurder is ingeschreven bij DAK regio Amsterdam, de eigenaar de inschrijfkosten heeft vergoed en de huurder heeft uitgelegd dat de huurder met de stadsvernieuwingsurgentie

zelf op DAK regio Amsterdam dient te zoeken naar een andere woonruimte en indien nodig hulp kan vragen aan Stichting !WOON;
f. de huurder een inkomen heeft onder de inkomensgrens van € 55.113,- (prijspeil 2020, jaarlijkse indexatie CPI);
g. de huurder desgewenst kan terugkeren na de bouwkundige ingreep onder de eerder overeengekomen (huur)voorwaarden tussen eigenaar en huurder;
h. de eigenaar een juridische procedure zal starten als de huurder niet binnen een jaar met stadsvernieuwingsurgentie andere (tijdelijke) woonruimte heeft gevonden; en
i. minimaal de wettelijke verhuiskostenvergoeding wordt betaald aan de huurder als een andere woonruimte is gevonden.

Artikel 3.2. Beoordelen peildatumaanvraag particulier of privaat bezit
Burgemeester en wethouders stellen de peildatum vast en verlenen de stadsvernieuwingsurgentieverklaring aan de huurder indien is voldaan aan de voorwaarden in artikel 3.3.

Artikel 3.3. Voorwaarden stadsvernieuwingsurgentie particulier of privaat bezit
1. Huurders van een woonruimte met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag in particulier of privaat bezit komen onder de volgende voorwaarden in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie:
a. het betreft een woonruimte of wooncomplex met maximaal vier woonruimten;
b. het betreft noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel;
c. de bouwkundige ingreep kan niet in bewoonde staat plaatsvinden;
d. de eigenaar kan niet zelf in vervangende huisvesting voor de huurder voorzien en heeft aantoonbaar inspanning verricht om de huurder zelf (tijdelijk) alternatieve woonruimte aan te bieden;
e. de huurder kan na de bouwkundige ingreep terugkeren tegen de (huur)voorwaarden die de eigenaar met de huurder voor de uitplaatsing is overeengekomen;
f. de huurder is ingeschreven bij DAK regio Amsterdam;
g. de huurder stemt in met de uitplaatsing.
2. In afwijking van het eerste lid komen de volgende huurders niet in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentieverklaring:
a. huurders die jonger zijn dan 18 jaar;
b. huurders met een campuscontract als bedoeld in artikel 274, vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
c. huurders met een jongerencontract als bedoeld in artikel 274c, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek die jonger zijn dan 28 jaar op de peildatum;
d. huurders die zonder toestemming van de eigenaar de woonruimte in gebruik hebben genomen;
e. huurders die een woonruimte betrekken na een op die woonruimte betrekking hebbende peildatum;
f. huurders met een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandwet;
g. huurders met een gebruiksovereenkomst;
h. huurders met een belastbaar jaarinkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen € 55.113,- of meer (prijspeil 2020, jaarlijkse indexatie CPI).

Artikel 3.4. Geldigheid stadsvernieuwingsurgentieverklaring particulier of privaat bezit

1. De stadsvernieuwingsurgentieverklaring voor huurders van particuliere sociale huurwoningen is een jaar geldig vanaf datum afgifte.
2. Personen met een stadsvernieuwingsurgentieverklaring zoeken zelf op DAK regio Amsterdam naar een andere woonruimte.

Hoofdstuk 3 Toewijzing standplaatsen voor woonwagens

1. Voor de toewijzing van een standplaats door burgemeester en wethouders komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

- de woningzoekende die een standplaats huurt op een locatie in Amsterdam en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, mits de eigen standplaats vrijkomt;
- de woningzoekende die op de peildatum een standplaats huurt op een locatie in Amsterdam en deze moet ontruimen vanwege opheffing of verkleining van die locatie;
- de woningzoekende die behoort tot de traditionele doelgroep en wiens sociale omstandigheden van zodanig ernstige aard zijn, dat verhuizing van de huidige standplaats/woning in Amsterdam naar een (andere) standplaats geboden is;
- een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie in Amsterdam waar een standplaats vrijkomt;
- de woningzoekende die in Amsterdam een standplaats huurt en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op een andere locatie, mits de woningzoekende de eigen standplaats leeg achterlaat;
- een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op een andere locatie in Amsterdam;
- een spijtoptant die in Amsterdam in een woonwagen heeft gewoond, niet langer dan drie jaar geleden;
- overige woningzoekenden.

2. De rangorde bedoeld in het eerste lid, is van overeenkomstige toepassing op woonwerklocaties, met dien verstande dat de onder a tot en met g genoemde woningzoekende een bedrijf of beroep moet uitoefenen dat verband houdt met de exploitatie van het circus- of kermisbedrijf en minimaal 70 % van zijn/haar gemiddeld jaarinkomen over de afgelopen drie kalenderjaren binnen het voornoemde bedrijf of beroep heeft vergaard.
3. Binnen de categorieën genoemd in het eerste lid, onder a en e, geldt dat de woningzoekende die het langst op de locatie woont, voorgaat op andere woningzoekenden uit de desbetreffende categorie, en dat bij gelijke woonduur de oudste in leeftijd voorgaat.
4. Binnen de categorie genoemd in het eerste lid, onder b en c, geldt dat de woningzoekende met de oudste urgentiedatum voorgaat op andere woningzoekenden uit deze categorie, en dat bij gelijke urgentiedatum degene met de langste woonduur voorgaat.
5. Binnen de categorieën genoemd in het eerste lid, onder d, f, g en h, geldt dat de woningzoekende met de oudste inschrijfdatum voorgaat op andere woningzoekenden uit de desbetreffende categorie.
6. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de leefbaarheid op een locatie afwijken van de in het eerste lid genoemde rangorde.

Hoofdstuk 4 Voorraadvergunningen

Artikel 1. Oppervlakte-eisen vergunning voor Bed & Breakfast (B&B)
1. Maximaal 40 % van de gebruiksoppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor de B&B tot een maximum van 61 vierkante meter, als opgenomen in artikel 3.9.6, eerste lid, onder b, van de Huisvestingsverordening.
2. Voor de gebruiksoppervlakte uit het eerste lid geldt dat de ruimten die exclusief aan de toerist(en) ter beschikking worden gesteld volledig meetellen en de gemeenschappelijke ruimten, die worden gedeeld door de bewoner met de toerist(en), voor de helft meetellen.

Artikel 2. Geluidseisen voor de omzettingsvergunning en vergunning woningvorming
1. De geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.
2. De geluidseisen als bedoeld in het eerste lid gelden ook ten aanzien van de geluidsoverdracht tussen de nieuw te vormen woningen.

Artikel 3. Uitgesloten stadsdelen woningvorming
1. Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan 40m2 is niet toegestaan als het aandeel woningen dat kleiner is dan 40m2 in het desbetreffende stadsdeel hoger is dan het aandeel in de gemeente Amsterdam.
2. De stadsdelen als bedoeld in het eerste lid zijn op basis van de laatst beschikbare cijfers 2023: Oost, Centrum en Zuidoost.

Artikel 4. Kwaliteitseisen
1 Het kwaliteitsniveau van de gevormde woonruimten dient te voldoen aan hetgeen is bepaald in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
2 In aanvulling op het eerste lid dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Asbest:
   i. Voor de woonruimte(n) in bouwwerken die voor 1 januari 1994 zijn gebouwd wordt een asbestinventarisatie als bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit uitgevoerd; en,
   ii. Onveilige asbesthoudende materialen inclusief beschadigde hechtgebonden asbesthoudende materialen op kwetsbare (voor bewoner bereikbare) plaatsen worden verwijderd, behalve omkokerde leidingen voor ventilatie, rookgasafvoer of riolering mits het asbest in hechtgebonden staat is.
b. Elektriciteitsvoorziening: De aanwezige voorziening voor elektriciteit dient veilig in gebruik te zijn. De elektrische installatie dient door middel van een keuringsrapport te zijn goedgekeurd door een erkend installatiebedrijf, dat is aangesloten bij een vakorganisatie. In het keuringsrapport dient te staan dat de installatie voldoet aan de eisen van NEN 1010:2015+C2:2016. De adressen die zijn gekeurd, moeten duidelijk staan vermeld met de huisnummers en keuringsdatum. Het keuringsrapport moet gewaarmerkt en ondertekend zijn.
c. Gasvoorziening: De aanwezige voorziening voor gas dient, tenzij de woonruimte volledig gasloos is, veilig in gebruik te zijn. De installatie dient door middel van een keuringsrapport te zijn goedgekeurd door een erkend installatiebedrijf, dat is aangesloten bij een vakorganisatie. In het keuringsrapport dient te staan dat de installatie voldoet aan

de eisen van NEN 1078. De adressen die zijn gekeurd, moeten duidelijk staan vermeld met de huisnummers en keuringsdatum. Het keuringsrapport moet gewaarmerkt en ondertekend zijn.

d. Eigen meterkast: Iedere gevormde woonruimte dient te beschikken over een eigen meterkast.
e. Loden waterleidingen: Loden waterleidingen worden buiten gebruik gesteld.
f. Sterkte bij brand: Besluit bouwwerken leefomgeving paragraaf 3.2.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de bouwconstructie, indien de vloer van het verblijfsgebied hoger ligt dan 7 meter en niet hoger dan 13 meter boven meetniveau, ook 60 minuten moet zijn.

Artikel 5. Vaststelling wijkquota voor de vergunning voor Bed & Breakfast (B&B) en de omzettingsvergunning voor kamerverhuur

1. Voor de omzettingsvergunning voor kamerverhuur en de vergunning voor B&B gelden de in de hieronder opgenomen tabel vastgelegde quota per wijk.2. Indien het quotum voor omzettingsvergunningen in een wijk is bereikt geldt voor aanvragen voor omzettingsvergunningen naar maximaal drie onzelfstandige woonruimten, het plusquotum zoals in de hieronder opgenomen tabel.

Stadsdeel/ stadsgebied	**Wijk**	**Quotum omzettingsvergunning voor kamerverhuur**	**Quotum onttrekkingsvergunning voor Bed & Breakfast**	**Plus-quotum voor kamerverhuur**
Centrum	Haarlemmerbuurt	166	84	69
Centrum	Jordaan	274	170	118
Centrum	Grachtengordel-West	144	103	61
Centrum	Burgwallen-Nieuwe Zijde	69	80	30
Centrum	Burgwallen-Oude Zijde	72	64	31
Centrum	Nieuwmarkt/Lastage	175	102	74
Centrum	Grachtengordel-Zuid	116	78	50
Centrum	De Weteringschans	125	93	54
Centrum	Weesperbuurt/Plantage	122	52	58
Centrum	Oostelijke Eilanden/Kadijken	232	34	98
West	Havens-West	1	6	0
West	Coenhaven/Minervahaven	0	5	0
West	Sloterdijk-West	10	10	9
West	Spaarndammerbuurt/Zeeheldenbuurt	132	16	55
West	Houthavens	22	13	41
West	De Kolenkit	121	11	60
West	Landlust	161	25	72
West	Erasmuspark	46	13	20

West	Centrale Markt	48	11	19
West	Staatsliedenbuurt	157	28	65
West	Frederik Hendrikbuurt	99	18	41
West	Van Galenbuurt	29	14	0
West	Geuzenbuurt	71	13	0
West	Hoofdweg e.o.	62	13	6
West	Chassébuurt	100	14	40
West	Bellamybuurt	77	18	34
West	Da Costabuurt	88	24	37
West	Westindische Buurt	71	11	14
West	Van Lennepbuurt	86	19	36
West	Overtoomse Sluis	109	29	46
West	Helmersbuurt	124	36	52
West	Vondelbuurt	34	15	14
Nieuw -West	Sloterdijk Nieuw-West	2	9	5
Nieuw -West	Geuzenveld	304	21	123
Nieuw -West	Slotermeer-West	148	13	60
Nieuw -West	Slotermeer-Noordoost	92	11	39
Nieuw -West	Slotermeer-Zuidoost	87	13	13
Nieuw -West	Lutkemeer/Ookmeer	14	10	6
Nieuw -West	Middelveldsche Akerpolder	266	19	106
Nieuw -West	De Punt	85	10	34
Nieuw -West	Osdorp-Midden	278	10	112
Nieuw -West	Osdorp-Oost	296	11	126
Nieuw -West	Slotervaart-Noord	132	11	55
Nieuw -West	Overtoomse Veld	197	16	86
Nieuw -West	Slotervaart-Zuid	170	11	72
Nieuw -West	Westlandgracht	152	11	79
Nieuw -West	Sloter/Riekerpolder	277	20	117
Zuid	Hoofddorppleinbuurt	105	26	52
Zuid	Schinkelbuurt	45	10	21
Zuid	Willemspark	121	15	50
Zuid	Museumkwartier	279	40	118
Zuid	Oude Pijp	208	83	75
Zuid	Nieuwe Pijp	152	30	67
Zuid	Zuid Pijp	101	15	43
Zuid	Stadionbuurt	184	17	76
Zuid	Apollobuurt	187	14	76
Zuid	Scheldebuurt	320	20	134
Zuid	IJselbuurt	99	10	23

Zuid	Rijnbuurt	91	19	0
Zuid	Prinses Irenebuurt e.o.	32	10	13
Zuid	Zuidas	41	10	35
Zuid	Buitenveldert-West	307	14	128
Zuid	Buitenveldert-Oost	183	10	74
Oost	Oostelijk Havengebied	411	65	184
Oost	Weesperzijde	81	29	37
Oost	Oosterparkbuurt	162	19	67
Oost	Transvaalbuurt	133	14	54
Oost	Dapperbuurt	160	11	66
Oost	Indische Buurt-West	159	20	69
Oost	Indische Buurt-Oost	153	11	64
Oost	Zeeburgereiland/Bovendiep	48	15	37
Oost	IJburg-West	272	56	119
Oost	IJburg-Oost	0	10	9
Oost	IJburg-Zuid	138	12	59
Oost	Frankendael	142	11	63
Oost	Middenmeer	295	22	119
Oost	Betondorp	57	10	23
Oost	Omval/Overamstel	44	11	32
Noord	Oostzanerwerf	164	17	68
Noord	Noordelijke IJ-oevers-West	49	29	69
Noord	Tuindorp Oostzaan	163	24	73
Noord	Kadoelen	56	12	25
Noord	Banne Buiksloot	247	11	104
Noord	Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	28	30	12
Noord	Elzenhagen	49	11	30
Noord	Buikslotermeer	220	10	94
Noord	Waterlandpleinbuurt	229	11	98
Noord	Volewijck	116	10	48
Noord	IJplein/Vogelbuurt	117	30	49
Noord	Tuindorp Buiksloot	23	10	11
Noord	Tuindorp Nieuwendam	31	10	13
Noord	Noordelijke IJ-oevers-Oost	3	10	1
Noord	Waterland	37	29	16
Weesp	Driemond	30	14	13
Weesp	Bloemendalerpolder	50	15	34
Weesp	Weesp-Noordwest	175	15	70
Weesp	Weesp Binnenstad/Zuid	113	15	45

Weesp	Aetsveld/Oostelijke Vechtoever	82	15	33
Zuidoost	Amstel III/Bullewijk	1	10	8
Zuidoost	Venserpolder	131	6	53
Zuidoost	Amsterdamse Poort e.o.	98	8	44
Zuidoost	H-buurt	142	5	57
Zuidoost	Ganzenhoef e.o.	122	5	49
Zuidoost	Geerdinkhof/Kantershof	145	9	49
Zuidoost	Bijlmermuseum	151	5	60
Zuidoost	K-buurt	123	6	49
Zuidoost	Holendrecht	183	6	73
Zuidoost	Nellestein	76	10	30
Zuidoost	Reigersbos	161	5	64
Zuidoost	Gein	212	11	85
Totaal		**13.880**	**2.476**	**5851**

Artikel 6. Procedure vergunningverlening vergunning ten behoeve van een B&B

1. Aanmelden voor een vergunning ten behoeve van een B&B

1.1 Voorafgaand aan de indiening van de aanvraag van een vergunning moet de aanvrager zich melden bij burgemeester en wethouders. Na 15 februari 2020 vervalt deze aanmeldingsplicht.
1.2 Een aanmelding als bedoeld in 1.1 kan uiterlijk op 15 februari 2020 worden gedaan bij burgermeester en wethouders.
1.3 Bij de aanmelding worden de volgende gegevens verstrekt:

a. naam van de aanmelder;
b. contactgegevens van de aanmelder; en
c. het adres van de woonruimte waar de aanmelding betrekking op heeft.

1.4 Aanmeldingen als bedoeld in 1.1 kunnen worden gecontroleerd aan de hand van het Kadaster en de Basisregistratie Personen.
1.5 Voor de aanmeldingen, geldt dat ieder adres éénmaal kan meedoen aan de loting. Wanneer er meerdere aanmeldingen zijn voor één adres, worden alle meldingen gecontroleerd als bedoeld in 1.4. Alle aanmeldingen na de eerste aanmelding op dit adres worden afgewezen.
1.6 Indien na controle als bedoeld in 1.4 blijkt dat de gegevens, bedoeld in 1.3, niet overeenkomen met het Kadaster en de Basisregistratie Personen, wordt die aanmelding afgewezen.

2. Inventarisatie aanmeldingen

2.1 Aan de hand van de wijkquota, zoals opgenomen in artikel 5, wordt per wijk bepaald of voor de vergunningverlening moet worden geloot.
2.2 Indien niet wordt geloot, wordt de aanmelder hiervan per brief in kennis gesteld. In de brief wordt tevens vermeld dat de aanmelder in aanmerking komt voor het aanvragen van een vergunning.

3. Loting

3.1 De loting, bedoeld in artikel 3.9.4, tweede lid van de Huisvestingsverordening, wordt openbaar uitgevoerd door een notaris.

3.2 Alle aangemelde adressen binnen de wijken, genoemd in 1, worden willekeurig genummerd en gerangschikt. De adressen die op dezelfde positie of lager dan het voor die wijk geldende quotum staan, kunnen een vergunning aanvragen. De rangschikking loopt door voor de adressen boven dat quotum.
3.3 Of de aanvrager is ingeloot wordt per brief bekendgemaakt aan de aanvrager. In de brief wordt tevens vermeld of de aanvrager in aanmerking komt voor het aanvragen van een vergunning.

4. Vergunningaanvraag
4.1 Degene die in aanmerking komt voor het aanvragen van een vergunning moet binnen een termijn van zes weken een vergunning aanvragen.
4.2 De termijn, bedoeld in 4.1, vangt aan met ingang van de dag na verzending van de brief, bedoeld in 3.3.
4.3 Wanneer twee weken van de aanvraagtermijn zijn verstreken en nog geen aanvraag is ingediend, wordt een digitale herinnering aan de ingelote aanmelders gestuurd.
4.4 Wanneer er binnen de termijn van zes weken geen aanvraag is ingediend, vervalt de mogelijkheid tot het aanvragen van een vergunning.

5. Wachtlijst en doorschuifregeling
5.1 De gerangschikte adressen boven het quotum, bedoeld in 3.2, vormen de wachtlijst.
5.2 De wachtlijst voor het aanvragen van een vergunning wordt bij de loting opgesteld door de notaris. Indien na 15 februari 2020 het quotum vol is wordt de wachtlijst opgesteld door het college.
5.3 Indien er plaats vrijkomt voor het aanvragen van een vergunning binnen het quotum, dan komt de eerstvolgende op de wachtlijst in aanmerking voor het aanvragen van een vergunning.
5.4 Indien degene die op basis van de wachtlijst in aanmerking komt voor het aanvragen van een vergunning aangeeft daarvan geen gebruik te willen maken dan wel binnen zes weken geen vergunning heeft aangevraagd, komt de eerstvolgende op de wachtlijst in aanmerking voor het aanvragen van een vergunning. Dit herhaalt zich totdat iemand de vergunning aanvraagt.
5.5 Degene die op basis van de wachtlijst in aanmerking komt voor het aanvragen van een vergunning wordt hiervan per brief op de hoogte gesteld. Het bepaalde in 4.2 is hierop van overeenkomstige toepassing.
5.7 Indien niemand van de wachtlijst een vergunning heeft aangevraagd, komt de vergunning vrij en wordt deze niet meer actief aangeboden. Deze vergunning kan dan door een ieder worden aangevraagd.

Artikel 7. Procedure vergunningverlening omzettingsvergunning

1. Aanmelding loting voor een omzettingsvergunning
1.1 Voorafgaand aan de indiening van de aanvraag van een omzettingsvergunning moet de aanvrager zich melden bij burgemeester en wethouders. Na 11 mei 2020 vervalt deze voorwaarde.
1.2 Een aanmelding als bedoeld in 1.1 kan uiterlijk tot 11 mei 2020 worden gedaan bij burgemeester en wethouders.
1.3 Bij de aanmelding worden de volgende gegevens verstrekt:

a. naam van de aanmelder;
b. contactgegevens van de aanmelder; en
c. het adres van de woonruimte waar de aanmelding betrekking op heeft.

1.4 Aanmeldingen als bedoeld in 1.1 kunnen worden gecontroleerd aan de hand van het Kadaster en de Basisregistratie Personen.

1.5 Voor de aanmeldingen, bedoeld in 1.1, geldt dat ieder adres éénmaal kan meedoen aan de loting. Wanneer er meerdere aanmeldingen zijn voor één adres, worden alle aanmelding gecontroleerd als bedoeld in 1.4. Alle aanmeldingen na de eerste aanmelding op dit adres worden afgewezen.
1.6 Indien na controle als bedoeld in 1.4 blijkt dat de gegevens, bedoeld in 1.3, niet overeenkomen met het Kadaster en de Basisregistratie Personen, worden die aanmeldingen afgewezen.

2. Inventarisatie aanmeldingen
2.1 Aan de hand van de wijkquota, zoals opgenomen in artikel 5, wordt per wijk bepaald of voor de vergunningverlening moet worden geloot.
2.2 Indien niet wordt geloot, wordt de aanmelder hiervan per brief in kennis gesteld. In de brief wordt tevens vermeld dat de aanmelder in aanmerking komt voor het aanvragen van een omzettingsvergunning.

3. Loting
3.1 De loting, bedoeld in artikel 3.3.7, vierde lid, van de Huisvestingsverordening, wordt openbaar uitgevoerd door een notaris.
3.2 Alle aangemelde adressen binnen de wijken, genoemd in artikel 5, worden willekeurig genummerd en gerangschikt. De adressen die op dezelfde positie of lager dan het voor die wijk geldende quotum staan, kunnen een omzettingsvergunning aanvragen, met dien verstande dat het pandquotum nog niet vol is. De rangschikking loopt door voor de adressen boven dat quotum.
3.3 Of de aanvrager is ingeloot wordt per brief bekendgemaakt aan de aanvrager. In de brief wordt tevens vermeld of de aanvrager in aanmerking komt voor het aanvragen van een omzettingsvergunning.

4. Vergunningaanvraag
4.1 Degene die in aanmerking komt voor het aanvragen van een omzettingsvergunning moet binnen een termijn van vier weken een omzettingsvergunning aanvragen.
4.2 De termijn, bedoeld in 4.1, vangt aan met ingang van de dag na verzending van de brief, bedoeld in 3.3.
4.3 Wanneer twee weken van de aanvraagtermijn zijn verstreken en nog geen aanvraag is ingediend, wordt een digitale herinnering aan de ingelote aanmelders gestuurd.
4.4 Wanneer er binnen de termijn van vier weken geen aanvraag is ingediend, vervalt de mogelijkheid tot het aanvragen van een omzettingsvergunning.

5. Wachtlijst en doorschuifregeling
5.1 De gerangschikte adressen boven het quotum, bedoeld in 3.2, vormen de wachtlijst.
5.2 De wachtlijst voor het aanvragen van een omzettingsvergunning wordt bij de loting opgesteld door de notaris. Indien na 11 mei 2020 het quotum vol is wordt de wachtlijst opgesteld door het college.
5.3 Indien er plaats vrijkomt voor het aanvragen van een omzettingsvergunning binnen het quotum, dan komt de eerstvolgende op de wachtlijst in aanmerking voor het aanvragen van een omzettingsvergunning.
5.4 Indien degene die op basis van de wachtlijst in aanmerking komt voor het aanvragen van een omzettingsvergunning aangeeft daarvan geen gebruik te willen maken dan wel binnen vier weken geen omzettingsvergunning heeft aangevraagd, komt de eerstvolgende op de wachtlijst in aanmerking voor het aanvragen van een omzettingsvergunning. Dit herhaalt zich totdat iemand de omzettingsvergunning aanvraagt.

5.5 Degene die op basis van de wachtlijst in aanmerking komt voor het aanvragen van een omzettingsvergunning wordt hiervan per brief op de hoogte gesteld. Het bepaalde in 4.2 is hierop van overeenkomstige toepassing.
5.6 Indien niemand van de wachtlijst een omzettingsvergunning heeft aangevraagd, komt de omzettingsvergunning vrij en wordt deze niet meer actief aangeboden. Deze omzettingsvergunning kan dan door een ieder worden aangevraagd.

6. Procedure na loting
6.1 Een verzoeker die niet heeft meegedaan aan de in 3.1 bedoelde loting kan voor het aanvragen van een omzettingsvergunning zich vanaf 12 mei 2020 melden bij burgermeester en wethouders.
6.2 Bij de melding worden de gegevens, bedoeld in 1.3, verstrekt.
6.3 De verzoeker krijgt binnen tien werkdagen digitaal bericht of hij in aanmerking komt voor het aanvragen van een omzettingsvergunning en moet binnen een termijn van vier weken een omzettingsvergunning aanvragen.
6.4 De verzoeker, bedoeld in 6.1, komt in aanmerking voor een vergunning als het pand- en wijkquotum nog niet vol is en er geen wachtlijst voor de desbetreffende wijk bestaat.
6.5 Wanneer twee weken van de aanvraagtermijn zijn verstreken en nog geen aanvraag is ingediend, wordt er een digitale herinnering aan de verzoeker gestuurd.

Hoofdstuk 5 Splitsen in appartementsrechten

Artikel 1. Differentiatie binnen het werkingsgebied; verdeling quota particuliere huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens
Burgemeester en wethouders kunnen het vermelde maximum aantal te splitsen huurwoningen in een verdeelbesluit verdelen in vier categorieën. Voor een verdeelbesluit gelden de volgende bepalingen:
Burgemeester en wethouders kunnen bij een verdeelbesluit bepalen dat zij bepaalde gebieden aanwijzen waar quotum ingezet kan worden, mits dit beleidsmatig onderbouwd wordt. Daarnaast kunnen voor de bestaande quota dan wel voor een deel van dat quotum uitsluitend splitsingsvergunningen worden verleend voor gebouwen in de volgende categorieën:
a. complexgewijze aanpak: gebouwen met een bouwplan dat deel uitmaakt van een stedelijk vernieuwingsplan of een complexgewijze of buurtgerichte aanpak;
b. samenvoegen: gebouwen waarin ten minste één woning door het doen van een bouwkundige ingreep met ten minste 30 m² gebruiksoppervlakte wordt vergroot;
c. splitsen gewenst: gebouwen die zijn gelegen in een gebied waarvan burgemeester en wethouders hebben bepaald dat splitsen in dat gebied wenselijk is;
d. restcategorie: als burgemeester en wethouders geen verdeelbesluit nemen of zover in het verdeelbesluit niet het geheel beschikbare contingent wordt verdeeld over de overige drie categorieën.

Artikel 2. Omgang eigenaar-verhuurder met de huurwoningen en zittende huurders
In verband met de woonruimtevoorraad en de waarborgen dat huurwoningen na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning (artikel 3.6.1, eerste lid, onderdeel d Huisvestingsverordening) nemen burgemeester en wethouders mee in haar beoordeling mee of:
a. de aanvrager, die deelnemer is aan de Gedragscode Splitsen Amsterdam, zich in overeenstemming met deze gedragscode ten opzichte van huurder(s) gedraagt;
b. het verschoonbaar is dat verhuurder zich niet conform de Gedragscode ten opzichte van de huurder(s) gedraagt;
c. de aanvrager daarmee voldoende zekerheid biedt dat huurder(s) na splitsing van het gebouw de door hen gehuurde woning ten tijde van de aanvraag van de splitsingsvergunning ook kunnen blijven bewonen; en
d. het gehele traject van de splitsingsvergunning door de verhuurder.

Burgemeester en wethouders beoordelen bovenstaande vier elementen aan de hand van de volgende aspecten:

a. is er een werkovereenkomst, gesloten tussen verhuurder en huurder;
b. is er een klacht ingediend bij de Geschillencommissie Gedragscode Splitsen en zo ja, wat is de uitspraak van de geschillencommissie; en
c. voorts andere relevante aspecten zoals bejegening van de huurders en uitvoering van de werkzaamheden ter verbetering van het gebouw. Al deze aspecten worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag en de daarvoor vereiste belangenafweging voor het al dan niet verlenen van de splitsingsvergunning.

~~**Artikel 3. Ingrijpende vernieuwbouw**~~

~~Er is sprake van ingrijpende vernieuwbouw wanneer, door het treffen van voorzieningen, de staat van het bouwwerk voldoet aan het nieuwbouwniveau zoals omschreven in hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna ook: Bbl), met de volgende aanvullingen en uitzonderingen:~~

~~1. De constructieve veiligheid, het casco en de fundering moeten van kwaliteitsklasse/niveau I zijn. De constructies dienen beoordeeld te zijn op hun veiligheid voor een beoogde gebruiksduur van ten minste veertig jaar.~~

~~2. Er mogen afwijkingen zijn op de volgende punten:~~

~~a. In afwijking van paragraaf 4.2.1 Bbl (constructieve veiligheid) moet het casco en de fundering van kwaliteitsklasse I zijn, tenzij is aangetoond dat het casco en de fundering binnen een termijn van 40 jaar geen voorziening behoeven;~~

~~b. In afwijking van paragraaf 4.2.4 Bbl (veilig overbruggen van hoogteverschillen) is bij behoud van oude vloerconstructies een lagere vrije hoogte boven een trap toegestaan indien de vereiste vrije hoogte dit niet toelaat;~~

~~c. In afwijking van paragraaf 4.3.1 Bbl (bescherming tegen geluid van buiten) geldt dat wanneer er binnen oude gevelmuren van de tweede architectuurorde wordt gebouwd, een maximaal binnen niveau van 40 dB(A) is toegestaan;~~

~~d. In afwijking van paragraaf 4.3.10 Bbl (daglicht) is bij bouw binnen oude gevelmuren een lager niveau toegestaan;~~

~~e. In afwijking van afdeling 4.5 Bbl (bruikbaarheid) is bij behoud van oude gevelmuren of oude vloerconstructies een lagere vrije hoogte van ruimten toegestaan als de vereiste hoogte dit niet toelaat;~~

~~f. In afwijking van paragraaf 4.6.2 Bbl (toegankelijkheidssector) behoeft een gebouw met maximaal vijf bouwlagen die volledig boven straatniveau zijn gelegen, geen gemeenschappelijke toegankelijkheidssector, waardoor bijvoorbeeld geen lift geïnstalleerd hoeft te worden;~~

~~g. Afdeling 4.5 Bbl (bruikbaarheid) is niet van toepassing als stedenbouwkundige randvoorwaarden het naleven van deze voorschriften belemmeren en er geen gelijkwaardig alternatief voorhanden is;~~

~~h. Het treffen van bepaalde voorzieningen is niet verplicht wanneer de monumentale waarde van een pand dit onmogelijk maakt. Bij een splitsingsaanvraag dient de aanvrager specifiek te vermelden voor welke artikelen van hoofdstuk 4 van het Bbl het gebouw niet aan het nieuwbouwniveau kan voldoen;~~

~~i. Het treffen van overige voorzieningen is niet verplicht wanneer burgemeester en wethouders van mening zijn dat dit, gezien de kosten en het verwachte resultaat, niet noodzakelijk is. De aanvrager moet bij een splitsingsaanvraag specifiek vermelden voor welke artikelen van hoofdstuk 4 een dergelijk oordeel wordt gevraagd.~~

Artikel 4. Indexnummers van bergingen, zolders of andere additionele ruimten

Zolderruimten, bergruimten en dergelijke, die in een splitsing worden betrokken moeten het

hetzelfde indexnummer hebben als de woning, waartoe de bijbehorende ruimte behoort. Deze eis wordt gesteld om te voorkomen dat de geschiktheid van de woning zou kunnen worden verminderd door afzonderlijke vervreemding van de zolderruimte of andere ruimte.
Ook anderszins mag het gebruik van de zolder- of bergruimte ten behoeve van de bijbehorende woning niet in de akte van splitsing (of een aanvullende akte) worden ingeperkt. Slechts in uitzonderlijke gevallen, ter beoordeling van burgemeester en wethouders, kan van het hiervoor bedoelde voorschrift van hetzelfde indexnummer worden afgeweken.

Artikel 5. Kwaliteitseisen aan de toestand van het gebouw
Er mag geen sprake zijn van achterstallig onderhoud. Dit komt erop neer dat de woningen en gebouwen moeten voldoen aan de eisen die golden op het moment van de oorspronkelijke bouw of de laatste grote verbouwing. Door autonome veroudering, bijvoorbeeld als gevolg van weersinvloeden of gebruik, kan het technisch kwaliteitsniveau in de loop der tijd afnemen. Dit mag zolang het op grond van het Bbl van toepassing zijnde bodemniveau voor een bestaand bouwwerk niet worden onderschreden. Op enkele onderdelen zijn kwaliteitseisen van toepassing die boven het bodemniveau van het Bbl uitgaan. Dit betreft hierna genoemde leden 1 tot en met 7. In het achtste lid is verwezen naar bepaalde kwaliteitseisen voor geluidswering die al vanuit het Bbl op nieuwbouwniveau zijn vereist.

5.1 Asbesthoudende materialen
Er mag geen gevaar voor de gezondheid ontstaan of blijven bestaan als gevolg van schadelijke concentraties asbestvezels. De aanvrager van de splitsingsvergunning dient voor alle woonruimten in het gebouw een asbestinventarisatie aan te leveren. Deze inventarisatie moet zijn uitgevoerd door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Indien van toepassing moet de inventarisatie worden aangevuld met de resultaten van een op de voorgeschreven wijze uitgevoerde eindmeting na asbestverwijdering. Uit deze documenten moet blijken dat er geen schadelijke concentraties asbestvezels (meer) vrij kunnen komen, zoals bedoeld in artikel 6.25 van het Bbl (concentratie asbestvezels).

5.2 Elektriciteitsvoorziening
De aanwezige voorziening voor elektriciteit dient veilig in gebruik te zijn. De elektrische installatie dient door middel van een keuringsrapport te zijn goedgekeurd door een erkend installatiebedrijf, dat is aangesloten bij een vakorganisatie. In het keuringsrapport dient te staan dat de installatie voldoet aan de eisen van NEN 1010. De adressen die zijn gekeurd, moeten duidelijk staan vermeld met de huisnummers en keuringsdatum. Het keuringsrapport moet gewaarmerkt en ondertekend zijn.

5.3 Gasvoorziening
De aanwezige voorziening voor gas dient veilig in gebruik te zijn. De installatie dient door middel van een keuringsrapport te zijn goedgekeurd door een erkend installatiebedrijf, dat is aangesloten bij een vakorganisatie. In het keuringsrapport dient te staan dat de installatie voldoet aan de eisen van NEN 1078. De adressen die zijn gekeurd, moeten duidelijk staan vermeld met de huisnummers en keuringsdatum. Het keuringsrapport moet gewaarmerkt en ondertekend zijn.

5.4 Fundering
Voor de fundering is kwaliteitsklasse II vereist, dat wil zeggen dat aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft.

5.5 Loden waterleidingen
Loden waterleidingen worden buiten gebruik gesteld.

5.6 Bescherming tegen muizen en ratten

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

5.7 Constructieve veiligheid bij brand

Paragraaf 3.2.2 Bbl (constructieve veiligheid bij brand) is van toepassing met dien verstande dat de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de bouwconstructie, indien een vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 7 meter en niet hoger dan 13 meter boven meetniveau, ook 60 minuten moet zijn.

5.8 Geluidswering tussen ruimten

a. Bij het uitvoeren van onderhoud of het wegwerken van achterstallig onderhoud, mag het rechtens verkregen niveau van geluidswering tussen ruimten, zoals opgenomen in paragraaf § 4.3.4 BbL (Geluidwering tussen ruimten), niet worden onderschreden. Onder 'rechtens verkregen niveau' wordt het niveau verstaan dat is bereikt door de toepassing van de relevante technische voorschriften die op het moment van de bouw van toepassing waren. Dit niveau hoeft niet hoger te zijn dan het in het Bbl voorgeschreven nieuwbouwniveau.
b. Indien in een te splitsen woning een nieuw plafond wordt aangebracht (bijvoorbeeld uit het oogpunt van brandveiligheid) mag het karakteristieke luchtdruk-geluidniveauverschil niet kleiner zijn dan 47 dB en het gewogen contact-geluidniveau niet groter dan 59 dB.

5.9 Aanvullende eisen

Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende eisen stellen, op de in eerste tot en met het achtste lid genoemde eisen, indien de aanvraag betrekking heeft op een gebouw met woningen in de categorie 'complexgewijze aanpak'.

Hoofdstuk 6 Huisbewaring

I. Inleiding

Het in gebruik geven en nemen van vergunningplichtige woonruimte zonder in bezit te zijn van een huisvestingsvergunning is verboden. Toch kunnen zich situaties voordoen waarbij een hoofdbewoner tijdelijk geen gebruik kan maken van de woonruimte en het uit doelmatigheidsoverwegingen niet zinvol is te eisen dat de woonruimte gedurende de afwezigheid niet in gebruik gegeven wordt. Door toe te staan dat woonruimte bij tijdelijke maar betrekkelijk langdurige afwezigheid van de hoofdbewoner door een huisbewaarder wordt bewoond, wordt onnodige leegstand voorkomen.

Onder huisbewaring wordt verstaan het in gebruik geven en nemen van een woning bij tijdelijke afwezigheid van de hoofdbewoner. Indien een hoofdbewoner om hieronder vermelde redenen gedurende minimaal zes maanden tot twee jaar of korter geen gebruik maakt van de woning, kan de hoofdbewoner bij de woningcorporatie om toestemming vragen voor de huisbewaring, of in het geval van particuliere verhuurders bij de directie Wonen, een verzoek indienen tot ontheffing voor het zonder huisvestingsvergunning in gebruik nemen van een woning. Huisbewaring hoeft niet te worden aangevraagd voor niet-vergunningplichtige woonruimten.

Huisbewaring wordt alleen toegestaan indien de hoofdbewoner aantoonbaar of aannemelijk:

- tijdelijk voor arbeidsdoeleinden buiten de regio woonachtig moet zijn;
- tijdelijk in verband met studie buiten de regio woonachtig moet zijn;
- tijdelijk in verband met mantelzorg afwezig is;
- tijdelijk vanwege detentie afwezig is;
- vanwege een langdurige vakantie (wereldreis) afwezig is;
- het voornemen heeft samen te gaan wonen met een partner met wie geen huwelijk of geregistreerd partnerschap bestaat;

- in verband met remigratie naar het land van herkomst vertrekt en de mogelijkheid wil hebben om binnen een jaar terug te keren indien de remigratie mislukt.

Artikel 1. Aanvragen huisbewaring
Huisbewaring voor vergunningplichtige woningen wordt bij de directie Wonen of bij de woningcorporaties aangevraagd. Bij de directie Wonen moet een akkoordverklaring worden aangeleverd, ondertekend door de verhuurder, waaruit blijkt dat de verhuurder geen bezwaar heeft tegen de huisbewaring. Bijgevoegd moet zijn (een kopie van):

- de arbeid- of studieovereenkomst, waaruit de duur van de afwezigheid blijkt; of
- een verklaring waaruit de medische noodzaak blijkt tot langdurige opname of waaruit de detentie blijkt; of
- reisbescheiden waaruit de langdurige afwezigheid kan worden vastgesteld; of
- een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie van de partner waarmee hij/zij de samenwoning mee aangaat; of
- bescheiden waaruit de remigratie aannemelijk wordt gemaakt.

Een aanvraag voor huisbewaring wordt niet in behandeling genomen als:

- de hoofdbewoner al vertrokken is én de woning al in bewaring heeft gegeven. In dat geval is sprake van clandestiene bewoning;
- het aanvraagformulier onvolledig is ingevuld;
- de gevraagde bescheiden niet zijn bijgevoegd;
- de verhuurder het aanvraagformulier niet heeft ondertekend.

Artikel 2. Verlenen van toestemming
Aanvragen voor huisbewaring voor woningen van de woningcorporaties worden door de corporatie zelf afgehandeld. Een aanvraag voor een woning van een particuliere eigenaar waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist wordt afgehandeld door de directie Wonen. De directie Wonen verwerkt de aanvraag en geeft binnen acht weken nadat de aanvraag is ontvangen uitsluitsel over het verlenen van toestemming aan de eigenaar/verhuurder en aan de inbewaringgever.

Artikel 3. Onthouden van toestemming
Met huisbewaring wordt niet ingestemd als:

- het gaat om niet noodzakelijke of niet aantoonbare afwezigheid;
- de voorgedragen huisbewaarder de leeftijd van 18 jaar nog niet heeft bereikt;
- de huisbewaarder beschikt over zelfstandige woonruimte in Amsterdam, die als gevolg van de huisbewaring leeg komt te staan;
- er bij proefsamenwonen sprake is van een tweede huur-of koopcontract;
- de aanvraag voor de tweede keer binnen vijf jaar wordt gedaan, waarbij de termijn van vijf jaar berekend wordt vanaf de ingangsdatum van de voorgaande periode van huisbewaring.

Artikel 4. Eindigen huisbewaring
Huisbewaring eindigt op het moment dat de periode van huisbewaring is verlopen, dan wel eerder als gebleken is dat de inbewaringgever definitief niet meer terugkeert op de woning door definitieve vestiging elders in Nederland, definitieve vestiging in het buitenland, definitieve beëindiging van de mantelzorg of door overlijden.

Huisbewaring eindigt in geval van (proef-)samenwonen ook door in het huwelijk treden of het aangaan van een geregistreerd partnerschap.

Artikel 5. Aanvullende bepalingen
Voor de huisbewaarder zijn geen normen voor woningbezetting of inkomenseisen van toepassing. Gedurende de periode van huisbewaring blijven de eventuele woonpunten op DAK regio Amsterdam van de inbewaringgever en van de huisbewaarder gehandhaafd.

De eigenaar/verhuurder kan bij het toestaan van huisbewaring, van de hoofdbewoner een gedateerde schriftelijke huuropzegging verlangen. Hierdoor is het voor de verhuurder mogelijk tot ontruiming over te gaan indien de oorspronkelijke hoofdbewoner niet terugkeert. Zolang de totale periode van twee jaar niet wordt overschreden, kan verlenging van huisbewaring worden aangevraagd, maar in geval samenwoning en remigratie wordt huisbewaring slechts toegestaan voor een periode van maximaal één jaar.

Hoofdstuk 7 Beroepsgroepenregeling

Artikel 1. Zorgfuncties waarop de voorrang van toepassing is

1. Als uitwerking van artikel 2.9.3 HVV stellen burgemeester en wethouders op basis van de tekorten in werknemers de volgende functies in de zorg vast waar de voorrangsregeling op van toepassing is:

a. Verpleegkundige;
b. Verzorgende IG;
c. Gezinscoach jeugd;
d. Gezinsmanager jeugd;
e. Begeleider gehandicaptenzorg;
f. Doktersassistent;
g. Apothekersassistent;
h. Operatieassistent;
i. Praktijkondersteuner; of,
j. Anesthesiemedewerker.

De functies worden nader uitgewerkt in artikel 2.

2. In aanvulling op het eerste lid moet uit het arbeidscontract en functieomschrijving blijken dat de woningzoekende een functie vervult genoemd in het eerste lid.

Artikel 2. Nadere uitwerking zorgfuncties

a. Verpleegkundige:

Kern van de functie:

a. Het verplegen, verzorgen en begeleiden van patiënten in een ziekenhuis of zorginstelling;
b. het voeren van opname-en ontslaggesprekken;
c. het opstellen van het verpleegplan;
d. het begeleiden van patiënten en verwanten gedurende de opname;
e. het geven van informatie en instructies over het onderzoek, de behandeling en zelfzorg in de thuissituatie;
f. het verrichten van handelingen zoals subcutane intramusculair injecteren en het inbrengen van maagsondes;
g. het verrichten van handelingen zoals intraveneus injecteren en het inbrengen van infusen; en
h. het begeleiden van collega's ten aanzien van verpleegkundige handelingen.

Referentiefuncties:

Ambulanceverpleegkundige, dialyseverpleegkundige, intakeverpleegkundige, gespecialiseerd verpleegkundige, kinderverpleegkundige, maag-, darm-, leververpleegkundige, obstetrie/gynaecologieverpleegkundige, regieverpleegkundige, senior verpleegkundige, verpleegkundige, verpleegkundige dagbehandeling/kort verblijf.

Opleidingsniveau: minimaal mbo 4

b. Verzorgende Individuele Gezondheidszorg (IG):

Verzorgende IG kan binnen verpleeg-, en verzorgingshuizen en thuiszorg.

b.1 Verzorgende verpleeg- en verzorgingshuizen
Kern van de functie:

a. Het verzorgen, begeleiden en verplegen van cliënten met somatische en/of psychische problematiek zoals psychogeriatrische cliënten;
b. het verrichten van verpleegtechnische handelingen zoals tracheacanule verzorging en katheteriseren;
c. het opstellen van een zorgplan in overleg met de cliënt en verwanten;
d. het coördineren en bewaken van de zorgverlening; en,
e. het geven van meer intensieve begeleiding aan cliënten, zoals psychosociale begeleiding in een terminaal stadium.

Opleidingsniveau: mbo 3

b. 2 Verzorgende thuiszorg
Kern van de functie:

a. Het verzorgen, begeleiden en verplegen van cliënten thuis in situaties waarbij meer intensieve zorg en/of begeleiding nodig is;
b. het opstellen van een zorgplan in overleg met de cliënt en mantelzorgers;
c. het coördineren van de zorgverlening;
d. het begeleiden van de cliënt bij het zelfstandig verrichten van ADL-activiteiten en huishoudelijke werkzaamheden;
e. het verrichten van verpleegtechnische handelingen; en,
f. het geven van meer intensieve begeleiding aan cliënten, zoals begeleiding in een terminaalstadium.

Opleidingsniveau: mbo 3

c. Gezinscoach jeugd:
Kern van de functie:

a. Het geven van huishoudelijke ondersteuning;
b. het helpen bij financieel beheer;
c. het bieden van ondersteuning bij kind- en zelfzorg;
d. het geven van opvoedingsondersteuning;
e. het geven van educatie;
f. het geven van hulp bij het vinden van goede daginvulling;
g. (eventuele) orthopedagogische interventie;
h. aandacht voor psychische en/of verslavingsproblematiek;
i. het versterken van het netwerk; en,
j. het geven van begeleiding gericht op gedragsverandering.

Opleidingsniveau: hbo (Social Work, MWD, SPH, CMV, Psychologie, Pedagogiek)

d. Gezinsmanager jeugd:
Kern van de functie:

a. Het coördineren en geven van hulpverlening voor gezinnen waarin onveiligheid speelt;
b. Het, samen met het gezin/netwerk, opstellen en realiseren van een multidisciplinair plan van aanpak;
c. Het afleggen van huisbezoeken, contact opnemen met andere hulpverlenende instanties, wijkagenten, scholen en het sociale netwerk van het gezin;
d. Het optreden als wettelijke vertegenwoordiger van het kind;
e. Het adviseren van de rechter en of andere instellingen over de gezin en de situatie van het kind; en,

f. Het afleggen van verantwoording in de rechtbank.

Referentiefuncties:
Jeugdzorgwerker A, Jeugdzorgwerker 2, jeugdbeschermer of gezinsvoogd. De functienaam gezinsmanager wordt gebruikt door Jeugdbescherming, andere instellingen gebruiken de overige functienamen.

Opleidingsniveau hbo (Social Work, MWD, SPH, CMV, Psychologie, Pedagogiek)

e. Begeleider gehandicaptenzorg:
Kern van de functie:
Het begeleiden van cliënten met een verstandelijke beperking binnen een afdeling beschermd wonen.

Opleidingsniveau: mbo 3, 4 en hbo

f. Doktersassistent:
Kern van de functie:
a. Het plannen van afspraken en het daarbij inschatten van de urgentie van de hulpvraag;
b. het assisteren en ondersteunen van artsen bij onderzoeken en behandelingen; en,
c. het verrichten van administratieve en huishoudelijke werkzaamheden.

Opleidingsniveau: mbo 4

g. Apothekersassistent:
Kern van de functie:
a. Het bewaken van de medicatie van patiënten;
b. het distribueren van geneesmiddelen; en,
c. het beheren van apotheek- en afdelingsvoorraden.

Opleidingsniveau: mbo 4

h. Operatieassistent:
Kern van de functie:
a. Het voorbereiden van operatieve patiëntenzorg;
b. het instrumenteren tijdens operaties;
c. het assisteren tijdens operaties;
d. het omlopen tijdens operaties; en,
e. het verrichten van postoperatieve en overige werkzaamheden.

Opleidingsniveau: CZO opleiding

i. Praktijkondersteuner:
Onder de functie van praktijkondersteuner valt praktijkondersteuner somatiek en praktijkondersteuner GGZ.

i.1 Praktijkondersteuner somatiek
Kern van de functie:
a. Het inventariseren en analyseren van de medische, verpleegkundige of sociale problemen van de patiënt, waarbij sprake is van chronische- en/of complexe patiëntsituaties;
b. het op basis van anamnese en bevindingen doorverwijzen van de patiënt naar andere zorgverleners in de eerste lijn en, in overleg met de huisarts, naar de tweede lijn;
c. het in overleg met de patiënt opstellen van een zorgplan;

d. het uitvoeren van verpleegtechnische handelingen;
e. het geven van psychosociale begeleiding;
f. het zorgen voor afstemming en terugkoppeling aan de huisarts; en,
g. het adviseren over de best passende toedieningsvorm van door de huisarts voorgeschreven geneesmiddelen.

Opleidingsniveau: hbo verpleegkunde of post hbo

i. 2 Praktijkondersteuner GGZ
Kern van de functie:
a. Het behandelen van klachten, problemen en vragen op het gebied van psychische, psychosomatische en psychosociale problematiek;
b. het differentiëren van de klacht naar aard en ernst;
c. het beoordelen van de noodzaak tot interventie of verwijzing;
d. het in overleg met de huisarts - vanuit een werkhypothese - genereren van een behandel-/ zorgplan en het definiëren van resultaten;
e. het uitvoeren van het behandelplan uit en het bewaken van het effect;
f. het onderhouden van contact met patiënten, familie, mantelzorgers, sleutelfiguren en andere professionals;
g. het verwerken van verkregen informatie o.a. bij het geven van voorlichting en advies en het gezamenlijk opstellen en uitvoeren van een zorgplan; en,
h. het initiëren en onderhouden van een constructief dialoog met de patiënt en het zorgdragen voor een verantwoorde besluitvorming.

Opleidingsniveau: hbo verpleegkunde of post hbo

j. Anesthesiemedewerker:
Kern van de functie:
a. Het voorbereiden van anesthesie en behandelingen;
b. het verrichten van anesthesiewerkzaamheden en medisch-technische handelingen;
c. het verlenen van medische ondersteuning op andere afdelingen; en,
d. het verrichten van overige werkzaamheden.

Opleidingsniveau: hbo

Artikel 3. Toewijzingsquotum
Voor het aanbieden van een woonruimte aan een kandidaat van de bemiddelingslijst als bedoeld in artikel 2.9.4, zesde tot en met het negende lid van de HVV, gelden de in de hieronder opgenomen toewijzingsquotum per beroepsgroep.

Beroepsgroep	**Quotum**
Zorg	49% van de woonruimten
Onderwijs	32% van de woonruimten
Politie	19% van de woonruimten

Artikel 4. Maximum aantal kandidaten bemiddelingslijst
Burgemeester en wethouders stellen het maximaal aantal kandidaten om doelmatig en passend woonruimten te bemiddelen als bedoeld in artikel 2.9.4, tiende lid, HVV op 500 kandidaten.

Hoofdstuk 8 Woonruimteverdeling

I. Inleiding

Per 16 januari 2023 is de nieuwe woonruimteverdeling van start gegaan. Woningen die via DAK regio Amsterdam en Woonmatch in de woningmarktregio worden aangeboden worden nu toegewezen op basis van het aantal punten dat een woningzoekende heeft opgebouwd. Bij deze wijziging zijn verschillende categorieën punten geïntroduceerd. In deze Nadere regels wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders uitvoering geeft aan de bevoegdheid tot het beslissen op een aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten, een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren en een verklaring startpunten voor jongeren.

Deze Nadere regels zijn opgesteld volgens de opbouw van de Huisvestingsverordening (verder: HVV). De artikelen bevatten tussen haakjes het onderliggende artikel in de HVV.

II. Nadere regels woonruimteverdeling

Artikel 1. Werkwijze aanbodinstrumenten en opbouw en afname van zoekpunten (paragraaf 2.4 HVV)

Ter uitvoering van artikel 2.4.8 HVV hanteren burgemeester en wethouders de volgende werkwijze.

1. In de aanbodinstrumenten van DAK regio Amsterdam en Woonmatch wordt aan woningzoekende alle woningen getoond waarop woningzoekende kan reageren. Dit aanbod omvat zowel de woningen die passen bij het door de woningzoekende zelf opgegeven zoekprofiel, als ook de woningen die voor woningzoekende passend zijn, uitgaande van de door woningzoekende verstrekte gegevens.
2. Een woning die wordt aangeboden bevat in ieder geval:
   a. een opgave van het aantal vierkante meters en een plattegrond van de woning;
   b. opgave van de bijzondere kenmerken waaronder in ieder geval: aanwezigheid centrale verwarming, buitenruimten, lift, berging en bekende gebreken.
3. De woningzoekende kan zijn belangstelling kenbaar maken door zich aan te melden. De advertentie vermeldt de sluitingsdatum voor aanmelding, en zo mogelijk de datum dat de woning kan worden bezichtigd.
4. De woningzoekende die wordt uitgenodigd voor een bezichtiging ontvangt een e-mailbericht waarin staat vermeld:
   a. de datum en tijdstip waarop de woning bezichtigd kan worden. Dit tijdstip ligt ten minste 3 dagen, waarvan ten minste één volle werkdag, na het tijdstip van de uitnodiging;
   b. informatie betreffende de wijze en termijnen van reactie op de uitnodiging.
5. Een afmelding voor een afgesproken bezichtiging moet ontvangen zijn op het e-mailadres dat in de uitnodigingsbrief vermeldt staat, vóór het tijdstip dat de bezichtiging een aanvang neemt.
6. De woningzoekende die na bezichtiging een woning krijgt aangeboden ontvangt een e-mailbericht waarin staat vermeld:
   a. informatie betreffende de wijze en termijnen van reactie op de aangeboden woning;
   b. informatie over de stukken die moeten worden aangeleverd.
7. Het niet of niet tijdig en correct reageren op een van de genoemde termijnen geldt als niet reageren, weigering van een uitnodiging voor bezichtiging of weigering van een aangeboden woning.

Artikel 2. Bevoegdheid en uitvoering (paragraaf 2.5, 2.6 en 2.7 HVV)

Aanvullend op artikel 2.5.1 HVV waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om te beslissen op een aanvraag geldt dat:

1. een aanvraag van een verklaring voor opbouw situatiepunten, situatiepunten voor jongeren of startpunten kan worden gedaan via de website: www.vraagpuntenaan.nl;
2. de website: www.vraagpuntenaan.nl is de plaats waar alle informatie over situatiepunten, situatiepunten voor jongeren en startpunten te vinden is. Op de website staan tevens telefoonnummers die bereikbaar zijn voor het beantwoorden van vragen;
3. de aanvrager die ondersteuning wenst bij het indienen van een elektronische of papieren aanvraag kan dat aanvragen via de website: www.vraagpuntenaan.nl of via een van de daar vermelde telefoonnummers.

Aanvraagprocedure en beoordeling verklaring opbouw situatiepunten (paragraaf 2.5 HVV)

Artikel 3. Aanvraagprocedure

De aanvraag voor een verklaring opbouw situatiepunten verloopt als volgt:

1. de aanvraag wordt digitaal ingediend via het portaal als genoemd in artikel 2, eerste lid.
2. de aanvrager voegt bij de aanvraag de volgende stukken toe:
   a. opgave registratienummer bij DAK regio Amsterdam of Woonmatch;
   b. in geval van inwoning bij een huurwoning:
   - afschrift van de huurovereenkomst van de aanvrager, of, bij ontbreken daarvan;
   - afschrift van het huurcontract van (hoofd)huurder of een afschrift van de jaarlijkse huurverhoging, of, bij het ontbreken daarvan;
   - afschriften van de huur over de laatste drie maanden, voorafgaand aan de aanvraag.
   c. In geval van inwoning bij een koopwoning:
   - een afschrift van de WOZ-beschikking ten name van de eigenaar van de woning waar aanvrager inwoont.
   d. in geval van echtscheiding of relatiebreuk buiten huwelijk (aanvraag ex artikel 2.5.2, eerste lid, onderdeel b HVV):
   - een notarieel vastgelegd ouderschapsplan of een door beide ouders ondertekend en door de gemeente gelegaliseerd ouderschapsplan of een afschrift van een rechterlijke uitspraak waarin de zorgregeling voor de tot het huishouden behorende minderjarige kind of kinderen is vastgelegd. Bij legalisatie controleert de gemeente de handtekeningen van beide ouders;
   e. ingeval van relatiebreuk buiten huwelijk legt aanvrager tevens over een uittreksel uit het gezagsregister, indien het gezag is ontstaan door een rechterlijke uitspraak.

Aanvraagprocedure en beoordeling verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren (paragraaf 2.6 HVV)

Artikel 4. Aanvraagprocedure

1. De aanvraag voor een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren verloopt als volgt:
   1. de aanvraag wordt digitaal ingediend via het portaal als genoemd in artikel 2, eerste lid.
   2. de aanvrager voegt bij de aanvraag de volgende stukken/informatie toe:
   a. opgave registratienummer bij DAK regio Amsterdam of Woonmatch;
   b. een afschrift van de geldende pleegzorgbeschikking of een verklaring van de uitvoerende instantie dat aanvrager Wmo-ondersteuning ontvangt sinds een jaar of langer en dat de Wmo-ondersteuning nog doorloopt voor een totale duur van ten minste twee jaar.

2. De pleegzorgbeschikking die vervalt omdat de aanvrager de leeftijd van 23 jaar bereikt wordt voor deze regeling geacht te blijven gelden zolang de inwoning bij pleeggezin of gezinshuis wordt voortgezet.

Aanvraagprocedure en beoordeling verklaring startpunten voor jongeren (paragraaf 2.7 HVV)

Artikel 5. Aanvraagprocedure
De aanvraag voor een verklaring startpunten voor jongeren verloopt als volgt:
1. de aanvraag wordt digitaal ingediend via het portaal als genoemd in artikel 2, eerste lid.
2. de aanvrager voegt bij de aanvraag de volgende stukken/informatie toe:
   a. opgave registratienummer bij DAK regio Amsterdam of Woonmatch;
   b. een afschrift van de geldende huurovereenkomst;
   c. als tot het huishouden van aanvrager een minderjarig kind behoort dat jonger is dan 5 jaar, een uittreksel uit het gezagsregister, indien het gezag is ontstaan door een rechterlijke uitspraak;
   d. een inkomensverklaring van de Belastingdienst of bij ontbreken daarvan of een inmiddels afwijkend inkomen:
   - een jaaropgave/specificatie van het loon of uitkering en/of andere inkomstenbronnen over de aan de aanvraag voorafgaande drie kalendermaanden;
   - bij winst uit onderneming de winst- en verliesrekening van het voorgaande kalenderjaar en een prognose over het lopende jaar; of
   - een bewijs van inschrijving voor een voltijdstudie.

Artikel 6. Beoordeling
De aanvrager heeft voldoende inspanning gepleegd om op eigen kracht andere woonruimte te vinden als bedoeld in artikel 2.7.2, onderdeel d, HVV als hij ten minste 12 zoekpunten heeft.

Hoofdstuk 9 Slotbepalingen

Artikel 1. Intrekking
De Nader regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 wordt ingetrokken.

Artikel 2. Inwerkingtreding
Deze nadere regels treden in werking met ingang van 1 januari 2024.

Artikel 3. Citeertitel
Deze nadere regels wordt aangehaald als Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Ondertekening
Aldus vastgesteld in de vergadering van 17 oktober 2023.

De voorzitter

Femke Halsema

De gemeentesecretaris
Peter Teesink