Inspraakvoorstel Huisvestingsverordening Amsterdam 2024

Zoals door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam op 15 mei 2026 vrijgegeven voor inspraak,

Gelet op artikel 6 Participatieverordening gemeente Amsterdam, artikel 160 Gemeentewet, artikel 4 Huisvestingswet,

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Adres: het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
b. Basisregistratie Personen (BRP): de basisregistratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
c. Bed & Breakfast (B&B): het tegen betaling in gebruik geven van een ruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;
d. Betaalbare koopwoning: nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs tot maximaal het bedrag genoemd in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet;
e. Bewoner: een persoon die zijn of haar hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte;
f. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten in de woningmarktregio Amsterdam;
g. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument, als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, te huur is aangeboden;
h. Eigenaar van een woonruimte: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden, of de eigenaar van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging dat deze eigenaar het gebruiksrecht op een woonruimte geeft;
i. Gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
j. Hoofdverblijf: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde ten minste 183 nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt;
k. Huisbewaring: het in gebruik geven van woonruimte bij tijdelijke afwezigheid van de bewoner;
l. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen. Gehuwden en geregistreerde partners worden verondersteld een huishouden te vormen;
m. Huisvestingsvergunning: de vergunning bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet;
n. Huisvestingswet: de Huisvestingswet 2014, met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;
o. Huurprijs: het bedrag dat bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
p. Huurpunten: het totaal aantal punten dat op basis van het woningwaarderingsstelsel aan een woonruimte kan worden toegekend;
q. Huurwaarde: de maximale maandelijkse huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel, erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of het omgevingsplan;

r. Huurwoning met erfpachtafspraken: alle woonruimte waarvoor op grond van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of een omgevingsplan, voor een periode van ten minste twintig jaar een huurwaarde is overeengekomen die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;
s. Indicatie: een beoordeling van de mate van sociale en medische beperkingen van een woningzoekende, gemaakt door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
t. Inkomen: huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet;
u. Jongere: een persoon met een leeftijd van ten minste 18 en ten hoogste 27 jaar;
Laaggelegen woonruimte: woonruimte bestaande uit twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau. Een woonlaag betreft een bouwlaag waar zich tenminste een verblijfsruimte in bevindt of bevond. Daarnaast is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse bij de toegangsdeur van de woonruimte en een woonlaag niet meer dan 2,1 meter;
v. Liberalisatiegrens: grens waarbij de huurwaarde van zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek de huurwaarde van een middenhuurwoning overschrijdt;
w. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
x. Middenhuurwoonruimte: middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Huisvestingswet 2014;
y. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;
z. Pand: pand als bedoeld in artikel 1, onderdeel k, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, dat wil zeggen de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
aa. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
bb. Rekenhuur: de rekenhuur bedoeld in de Wet op de huurtoeslag;
Short stay: het tegen betaling in gebruik geven van een woonruimte voor een periode van maximaal zes maanden, niet zijnde B&B of vakantieverhuur;
cc. Sociale huurwoning: zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek:
1°. met een waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, die leidt tot een maximale huurprijs die niet hoger is dan het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; of
2°. waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs is overeengekomen die niet hoger is dan het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag
dd. Splitsingsvergunning: vergunningen in de zin van artikel 22 van de Huisvestingswet;
ee. Statushouders: houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, d, g en h van de Vreemdelingenwet 2000;
ff. Student: iemand die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio;
gg. Toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de Basisregistratie Personen;

hh. Tweede woning: een zelfstandige woonruimte die naast een hoofdverblijf wordt gebruikt als verblijf mits en zolang deze zelfstandige woonruimte uitsluitend door de eigenaar of huurder, of personen die op hetzelfde adres als de eigenaar of huurder staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen, wordt gebruikt;
ii. Urgentieverklaring: de door burgemeester en wethouders verleende beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie wordt ingedeeld;
jj. Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte;
kk. Verblijfsruimte: in een verblijfsgebied gelegen ruimte voor het verblijven van personen als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
ll. Volwassene: een persoon met een leeftijd van ten minste 18 jaar;
mm. Voorraadvergunningen: vergunningen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet;
nn. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Amsterdam een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet (in 2024: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad);
oo. Wet maatschappelijke ondersteuning: de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, ~~met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving~~;
pp. Woning: een zelfstandige woonruimte, of een geheel aan onzelfstandige woonruimten die onderdeel uitmaken van hetzelfde adres;
qq. Woningwaarderingsstelsel: het in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde waarderingsstelsel op grond waarvan aan de hand van een puntenstelsel het maximale maandelijkse huurbedrag voor een woonruimte kan worden vastgesteld;
rr. Woonoppervlak: de gezamenlijke oppervlakte van woonvertrekken berekend aan de hand van het Besluit huurprijzen woonruimte;
ss. Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal vier soorten punten: wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten en startpunten;
tt. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden alsmede standplaatsen;
uu. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
vv. Zorgregio: het gebied waarvoor Amsterdam de functie van centrumgemeente vervult voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen blijkend uit een gezamenlijk budget van de Rijksoverheid (in 2024: Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel).

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING HUURWONINGEN: NIET ZIJNDE STANDPLAATSEN VOOR WOONWAGENS

Paragraaf 1 Werkingsgebied woonruimteverdeling

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. In de gemeente Amsterdam worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Huisvestingswet aangewezen,:
    a. alle sociale huurwoningen;

b. alle middenhuurwoningen die niet vallen onder c; en
c. Huurwoningen met erfpachtafspraken die niet vallen onder de onderdelen a of b.

2. Bij de toepassing van eerste lid, onderdelen a, b en c gaat het om de huur die is overeengekomen met de hoofdhuurder.
3. In afwijking van het eerste lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
    a. onzelfstandige woonruimten en woonruimten gebruikt voor inwoning;
    b. woonruimten in woongemeenschappen die zijn aangewezen in bijlage 1;
    c. woonruimten in eigendom van woningcorporaties die middels intermediaire verhuur door een zorginstelling worden bemiddeld of worden verhuurd aan een bewoner met een erkende zorgindicatie en die voorgedragen wordt door de preferente zorgaanbieder.
    d. woonruimten als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning voor tijdelijke verhuur is afgegeven;
    e. erkende studentenwoningen;
    f. woonruimten die om niet in gebruik worden gegeven als bedoeld in artikel 1777 van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek;
    g. woonruimten in de wooncomplexen die zijn aangewezen in bijlage 1, onder 6.
4. Burgemeester en wethouders kunnen studentenwoningen in de zin van het derde lid, onderdeel e, erkennen indien deze op basis van een campuscontract als bedoeld in artikel 274d, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden verhuurd of indien het woningen zijn die door instellingen voor hoger onderwijs als bedoeld in artikel 1.1. onderdeel g van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek zijn gereserveerd als landingsplek voor internationale studenten.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte huisvestingsvergunningplicht

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.
3. De verboden als opgenomen in het eerste en tweede lid gelden niet voor woonruimte in eigendom van een corporatie die in het kader van huisbewaring met toestemming van de corporatie in gebruik wordt genomen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimte, anders dan in eigendom van een corporatie, een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste en tweede lid verlenen indien de woonruimte in gebruik wordt gegeven of genomen in het kader van huisbewaring.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over het derde en vierde lid.

Paragraaf 2 Toelating tot een gereguleerde woonruimte

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. tenminste één van de personen behorend tot het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
b. de woningzoekende en alle personen behorend tot het huishouden van de woningzoekende verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet;
c. er is toestemming van de eigenaar van de woonruimte of vervangende toestemming van de rechter om de woonruimte door de woningzoekende in gebruik te nemen.

Artikel 2.2.2 Aanvullende toelatingscriteria

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 3 van toepassing is, de volgende voorwaarde:
    a. het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 57.926 (prijspeil: 2025), voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b;
    b. het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 81.633 voor een eenpersoonshuishouden en maximaal € 89.821 voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil: 2025) voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen c en d.
2. De in het eerste lid, onderdeel b, genoemde voorwaarde geldt niet indien een huishouden een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat en verhuist naar een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen c of d.
3. Het bedrag in het eerste lid, onderdeel a wordt jaarlijks aangepast conform artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
4. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt, om toegelaten te worden tot een huurwoning met tenminste één ruimte in het bijzonder geschikt voor kunstproductie (atelierwoning), de voorwaarde dat het huishouden geregistreerd staat in het door burgemeester en wethouders hiervoor aangewezen register en de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (op basis van het regelement CAWA) een positief advies heeft afgegeven voor ingebruikname van de atelierwoning door het huishouden.
5. De bedragen, genoemd in het eerste lid, onderdeel b worden met ingang van 1 januari van elk jaar gewijzigd met het percentage waarmee per 1 januari van het peiljaar het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag is gewijzigd.

Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.
2. Voor een aanvraag als bedoeld in het eerste lid dienen de volgende gegevens te worden verstrekt:
    a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
    b. een uittreksel uit de Basisregistratie Personen van het woonadres van aanvrager;
    c. een kopie van een geldig verblijfsdocument van de woningzoekende of andere personen behorende tot het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, indien van toepassing;
    d. een rapport waaruit de waardering van de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, op de datum van ingang van de huurovereenkomst en de krachtens dat lid bepaalde bijbehorende maximale huurprijs blijkt, en indien krachtens die wet ten aanzien van de woonruimte een prijsopslag geldt, tevens de bewijsstukken waaruit het gelden van deze opslag blijkt;
    e. een akkoordverklaring van de eigenaar om de woonruimte in gebruik te nemen of een vonnis waaruit blijkt dat er vervangende toestemming is van de rechter om de woning in gebruik te nemen.
3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle personen behorende tot het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft te tonen.
4. Indien de aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.8.1, tweede lid, eerste kolom, vierde rij, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de

woonruimte tegemoetkomen aan de medische beperkingen van één of meerdere personen behorend tot het huishouden.

5. Burgemeester en wethouders kunnen om nadere gegevens vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.
6. Het tweede lid, onderdeel d is niet van toepassing op woonruimten in eigendom van woningcorporaties.

Artikel 2.2.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op een aanvraag voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2.3.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 2.2.5 Gegevens op vergunning

1. De beschikking houdende een huisvestingsvergunning bevat ten minste:
    a. de persoonsgegevens van de aanvrager;
    b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
    c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
    d. het voorschrift dat de woonruimte in gebruik wordt genomen binnen vier weken na verlening van de vergunning of, in geval het een nieuwbouw- of transformatieproject betreft, binnen vier weken na eerste oplevering van de woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in een beschikking als bedoeld in het eerste lid opnemen dat de huisvestingsvergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betrekt.

Paragraaf 3 Vergunningverlening sociale huurwoningen in particulier bezit, huurwoningen met erfpachtafspraken en middenhuurwoningen

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op de in artikel 2.1.1 aangewezen woonruimten met uitzondering van in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a ~~en b~~, aangewezen woonruimte in eigendom van een corporatie.

Artikel 2.3.2 Algemene weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
    a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikelen 2.2.1 en 2.2.2; of,
    b. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning weigeren indien de toepasselijke volgordebepalingen niet conform deze verordening zijn toegepast.

Artikel 2.3.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen; of,
b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.3.4 Algemene volgordebepaling

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c, waarop artikel 2.3.5, derde lid, en artikel 2.9.3, niet van toepassing zijn, komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
    a. woningzoekenden die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaten in de woningmarktregio;
    b. overige woningzoekenden.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimten waar bijzondere erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties op van toepassing zijn.

Artikel 2.3.5 Passendheidscriteria huurwoningen met erfpachtafspraken

1. Het bepaalde in dit artikel is uitsluitend van toepassing op woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimten wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimten.

Kolom 1: Categorie woonruimten (labels)	*Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)*
a. Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 61 vierkante meter	Huishoudens met één of meer minderjarige kinderen
b. Woonruimte met een huurprijs tot € 1.029,22 (prijspeil: 2023)	Huishoudens met een inkomen tot maximaal € 57.207,- (prijspeil: 2023)
c. Seniorenwoning met een woonoppervlak tot 70 vierkante meter	Huishoudens waarvan ten minste één persoon een leeftijd heeft van ten minste 55 jaar

3. Het bedrag in het tweede lid, kolom 1, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
4. Het bedrag in het tweede lid, kolom 2, wordt jaarlijks per 1 januari aangepast conform artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 2.3.6 Bijzondere volgordebepaling

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte waarop de labels als bedoeld in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdelen a en b, van toepassing zijn, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
    a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen beide categorieën woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdelen a en b;
    b. woningzoekende die past binnen beide categorieën woningzoekenden in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdelen a en b;
    c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel a;
    d. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel a;
    e. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b;

f. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b;
g. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
h. overige woningzoekenden.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte waarop de labels als bedoeld in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdelen b en c, van toepassing zijn, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
    a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen beide categorieën woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b en c;
    b. woningzoekende die past binnen beide categorieën woningzoekenden in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b en c;
    c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel c;
    d. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel c;
    e. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b;
    f. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b;
    g. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
    h. overige woningzoekenden.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel a, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
    a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel a;
    b. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel a;
    c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
    d. overige woningzoekenden.
4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
    a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b;
    b. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel b;

c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
d. overige woningzoekenden.

5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel c, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
   a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel c;
   b. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, tweede lid, onderdeel c;
   c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
   d. overige woningzoekenden.
6. Het eerste lid, onderdelen a, c, e en g, het tweede lid, onderdelen a, b, c, d, e, en g, het derde lid, onderdelen a en c, het vierde lid, onderdelen a en c, en het vijfde lid, onderdelen a, b en c, zijn niet van toepassing op woonruimten waar bijzondere erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties op van toepassing zijn.

Artikel 2.3.7 Volgordebepalingen voor sociale huurwoningen ~~bepaalde huurwoningen onder de liberalisatiegrens~~ in particulier bezit

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimten in de in bijlage 1 aangewezen flexcomplexen, kunnen ook algemene en bijzondere volgordebepalingen van toepassing zijn als bedoeld in de artikelen 2.8.1, 2.8.2, tweede lid en 2.8.3, eerste tot en met het achtste lid.
2. Bij toepassing van het eerste lid krijgen uitsluitend houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 10 van hoofdstuk 2 die direct bemiddeld worden voorrang op woonruimten in de in bijlage 1 aangewezen complexen.

Paragraaf 4 Vergunningverlening sociale huurwoningen van woningcorporaties

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a ~~en b~~, aangewezen woonruimte in de woningmarktregio in eigendom of in beheer van een corporatie.

Artikel 2.4.2 Algemene weigeringsgronden huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
   a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1;
   b. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen;
   c. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager kon weigeren; of
   d. het inkomen van het huishouden hoger is dan het bij of krachtens artikel 48 van de Woningwet bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning weigeren indien de toepasselijke volgordebepalingen niet conform deze verordening zijn toegepast.

Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
    a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen;
    b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.

Artikel 2.4.4 Bekendmaken en aanbieden van sociale huurwoningen van corporaties

1. Corporaties bieden hun voor nieuwe verhuur beschikbare woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b, eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke voorwaarden de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.

Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen met een leeftijd van tenminste 18 jaar kunnen zich als woningzoekende inschrijven via het in artikel 2.4.4, eerste lid, bedoelde aanbodinstrument in de woningmarktregio. De inschrijving in een in de regio gebruikte aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen, waarbij alle aan de inschrijving verbonden woonpunten vervallen.
3. Wachtpunten die zijn verkregen op basis van de Overgangsregeling of Coulance-regeling vervallen woonduur, gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de wachtpunten zijn opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde wachtpunten behouden:
    a. indien een jongere een jongerenwoning in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
    b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
    c. indien een huurder na 1 januari 2024 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst die opgezegd kan worden tegen de dag dat de omgevingsvergunning komt te vervallen als bedoeld in artikel 274, eerste lid, onder g van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
5. Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument.

Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor het aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, kunnen voorwaarden aan de in artikel 2.4.5, eerste lid, bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen op de website van het aanbodinstrument.

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

Type punt en opbouw	*Voorwaarden voor opbouwen inzet punten*
Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximum aantal punten.	Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.
Zoekpunten: opbouw één punt per kalendermaand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan ingevolge artikel 2.4.8 punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.8.1 passende woonruimte.
Situatiepunten: opbouw één punt per kalendermaand, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per kalendermaand, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten voor jongeren'. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Startpunten voor jongeren: tien startpunten. Startpunten zijn maximaal 2,5 jaar geldig.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring startpunten. Startpunten kunnen alleen worden ingezet voor woonruimte in de eigen gemeente.

Artikel 2.4.8 Opbouw en afname van zoekpunten

1. Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.8.1 passende woonruimte heeft gereageerd, tot een maximum van dertig zoekpunten.
2. Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt:
    a. Voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt één punt aftrek;
    b. Bij weigering van of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek;
    c. Bij afmelding van een afgesproken bezichtiging voor het tijdstip van de bezichtiging of het intrekken van de interesse voor een woning na het tijdstip van de bezichtiging, volgt één punt aftrek;
    d. Bij weigering van of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
    e. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
    f. Bij herhaling door woningzoekende van het genoemde onder onderdeel d of onderdeel e binnen twee jaar trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.

Artikel 2.4.9 Nadere regels en hardheid

1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van artikel 2.4.8.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van artikel 2.4.8 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.

Paragraaf 5 Opbouw situatiepunten

Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten

1. Een verklaring opbouw situatiepunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
    a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en die geen deel uitmaakt van het huishouden van woningzoekende; of,
    b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken.
2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
    a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijkend uit een inschrijving op een adres in de regio in de Basisregistratie Personen;
    b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en,
    c. de woningzoekende staat sinds ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
    a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijkend uit een inschrijving op een adres in de regio in de Basisregistratie Personen;
    b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de Basisregistratie Personen op het adres van de gezamenlijke woning; en,
    c. de woningzoekende heeft gezag of medegezag over ten minste één minderjarig kind en draagt de zorg voor dat kind gedurende ten minste 24 aaneengesloten uren per week of ten minste 48 aaneengesloten uren per twee weken.

Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per maand vanaf de eerste dag van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten.
2. Als op grond van artikel 2.4.8, tweede lid, onderdeel f, alle zoekpunten worden ingetrokken trekken burgemeester en wethouders tevens alle opgebouwde situatiepunten in.

Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten

1. De verklaring opbouw situatiepunten heeft een geldigheidsduur van drie jaar vanaf de datum waarop deze is afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de verklaring situatiepunten opbouw voor een tweede termijn van drie jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op grond waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend. Bij verlenging wordt niet opnieuw getoetst aan artikel 2.5.2, derde lid, onderdeel b.
3. Een aanvraag tot verlenging kan worden ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten en hardheid

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 6 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingsverklaring

Op een aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren zijn de artikelen 2.5.1, 2.5.3 en 2.5.4 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

1. Om in aanmerking te komen voor een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:
    a. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
        I. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of,
        II. hij ontvangt WMO ondersteuning indicatie voor ambulante zorg sinds een jaar of langer en de WMO ondersteuning loopt nog door voor een totale duur van ten minste 2 jaar; en
    b. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt; en
    c. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
    d. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijkend uit een inschrijving op een adres in de regio in de Basisregistratie Personen.
2. Een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.5.2.

Artikel 2.6.3 Opbouw van situatiepunten voor jongeren

Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren en hardheid

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.6.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 7 Tijdelijk experiment startpunten voor jongeren

Artikel 2.7.1 Aanvraag om een verklaring startpunten

1. Een verklaring opbouw startpunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 2.7.2 Toelatingscriteria startpunten

Om in aanmerking te komen voor een verklaring startpunten dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. de woningzoekende is een jongere met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 2.4.5, vierde lid, onderdeel a, met betrekking tot een jongerenwoning die wordt gehuurd van een woningcorporatie in de gemeente Amsterdam; en,
b. de woningzoekende staat ten minste vier jaar en zes maanden, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het adres waarop de huurovereenkomst als bedoeld in onderdeel a, betrekking heeft; en,
c. het huishoudinkomen van woningzoekende bedraagt maximaal het bedrag als bedoeld in artikel 2.4.2, eerste lid, onderdeel d; en,
d. de woningzoekende heeft aantoonbaar maximale inspanning gepleegd om op eigen kracht andere woonruimte te vinden of de woningzoekende heeft een inwonend kind of kinderen waarvan er één de leeftijd van vijf jaar nog niet heeft bereikt.

Artikel 2.7.3 Toekenning, verval en geldigheidsduur startpunten

1. Bij toekenning van de verklaring startpunten krijgt de woningzoekende tien startpunten, per de eerste van de kalendermaand volgend op de datum toekenning startpunten.
2. De verklaring startpunten heeft een geldigheidsduur van twee jaar en zes maanden, vanaf het moment dat de punten zijn verstrekt.
3. Startpunten kunnen alleen worden ingezet voor een woonruimte in de gemeente waar de startpunten zijn toegekend en worden in die gemeente toegevoegd aan de woonpunten.
4. Startpunten kunnen worden ingezet voor een woonruimte die wordt verhuurd voor onbepaalde tijd en voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.4.5, vierde lid, onderdeel a.
5. Als op grond van artikel 2.4.8, tweede lid, onderdeel f, alle zoekpunten worden ingetrokken trekken burgemeester en wethouders tevens alle startpunten in.

Artikel 2.7.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw startpunten en hardheid

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw startpunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.7.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 8 Passendheidscriteria en volgorde bij toewijzing van sociale huurwoningen

Artikel 2.8.1 Passendheidscriteria sociale huurwoningen van corporaties

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingswet worden aangewezen de categorieën woonruimten beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimten wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	*Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)*
Seniorenwoning	Huishoudens waarvan ten minste één persoon een leeftijd heeft van ten minste 55 jaar
Jongerenwoning voor 18 tot en met 22-jarigen	Huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 22 jaar en geen student zijn
Jongerenwoning voor 23 tot en met 27-jarigen	Huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 23 en ten hoogste 27 jaar en geen student zijn
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen	Huishoudens in het bezit van een urgentieverklaring welke deze categorie woonruimten in het zoekprofiel noemt vanwege medische beperkingen, huishoudens in het bezit van een beschikking van de gemeente Amsterdam voor tegemoetkoming in de verhuiskosten op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor deze woonruimte of huishoudens waarvan ten minste één persoon de leeftijd van 65 jaar of ouder heeft bereikt
Rolstoelwoning	Huishoudens in het bezit van een beschikking van een gemeente voor een indicatie voor een rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning
Rolstoelwoning met vier of meer kamers	Huishoudens met twee of meer minderjarige kinderen in het bezit van een beschikking van een gemeente voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning
Woning in een in bijlage 1 aangewezen gemengd wooncomplex	Personen die gemotiveerd zijn ondersteuning te bieden aan de in het gemengde wooncomplex wonende kwetsbare doelgroep
Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 61 vierkante meter	Huishoudens met één of twee minderjarige kinderen
Woonruimte met vier of meer kamers en ten minste	Huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen

een woonoppervlak van 70 vierkante meter	
Woonruimte voor heel grote gezinnen	Huishoudens die bestaan uit minimaal acht personen. Dit kunnen huishoudens betreffen met één volwassene en minimaal zeven kinderen tot 23 jaar oud en huishoudens die bestaan uit twee volwassenen en minimaal zes kinderen tot 23 jaar oud

3. Een minderjarig kind behoort voor de toepassing van dit artikel tot het huishouden van woningzoekende als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen of, in geval van co-ouderschap, aantoonbaar tenminste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.
4. Voor de toepassing van dit artikel en artikelen 2.8.2 en 2.8.3 worden voor de volgordebepalingen gelijkgesteld met minderjarige kinderen: inwonende kinderen bij een huishouden dat in aanmerking komt voor een stadsvernieuwingsurgentieverklaring op grond van artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c, die op de peildatum jonger zijn dan 23 jaar en vijf jaar voorafgaand aan de peildatum onafgebroken woonachtig zijn en ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het adres.
5. Bij het toepassen van de labels voor woonruimte in het bijzonder geschikt voor huishoudens met minderjarige kinderen is maatwerk mogelijk.

Artikel 2.8.2 Algemene volgordebepaling

1. Indien woonruimte wordt aangeboden via een aanbodinstrument, als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, wordt de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het tweede lid en artikel 2.8.3.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
    a. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria;
    b. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria;
    c. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria;
    d. overige woningzoekenden.

Artikel 2.8.3 Bijzondere volgordebepaling

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met vier of meer kamers en een woonoppervlak van ten minste 70 vierkante meter komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
    a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wiens huishouden bestaat uit ten minste drie minderjarige kinderen;
    b. woningzoekende wiens huishouden bestaat uit ten minste drie minderjarige kinderen;
    c. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wiens huishouden mede bestaat uit een of twee minderjarige kinderen;
    d. woningzoekenden wiens huishouden mede bestaat uit een of twee minderjarige kinderen.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met drie of meer kamers en een woonoppervlak van ten minste 61 vierkante meter komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
    a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wiens huishouden mede bestaat uit één of twee minderjarige kinderen;
    b. woningzoekende wiens huishouden mede bestaat uit één of twee minderjarige kinderen;
    c. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring;

d. overige woningzoekenden.

3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een seniorenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
    a. woningzoekende die zelf, of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 65 jaar;
    b. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en die zelf, of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
    c. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
    d. overige woningzoekenden.
4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een jongerenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
    a. een jongere in bezit van een urgentieverklaring die de afgelopen zes jaar ingezetene is van de gemeente Amsterdam dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest;
    b. een jongere in bezit van een urgentieverklaring;
    c. een jongere die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene is van de gemeente Amsterdam, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest; en,
    d. overige jongeren.
5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte die in het bijzonder geschikt is voor de huisvesting van personen met medische beperkingen komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
    a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring waarbij specifieke eigenschappen van de woonruimte zijn geïndiceerd die op medische gronden tegemoetkomen aan medische beperkingen van één of meerdere personen behorend tot zijn of haar huishouden;
    b. woningzoekende in bezit van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking ter tegemoetkoming in de verhuiskosten op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor de specifieke eigenschappen van de woonruimte;
    c. woningzoekende met een leeftijd van ten minste 65 jaar;
    d. overige woningzoekenden.
6. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte voor heel grote gezinnen komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
    a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wiens huishouden bestaat uit tenminste acht personen;
    b. woningzoekende wiens huishouden bestaat uit tenminste acht personen;
    c. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring;
    d. overige woningzoekenden.
7. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een rolstoelwoning met vier of meer kamers komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
    a. woningzoekende die in bezit is van een door een gemeente afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en wiens huishouden mede bestaat uit tenminste twee minderjarige kinderen;
    b. woningzoekende die in bezit is van een door een gemeente afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en wiens huishouden mede bestaat uit een minderjarig kind.
8. Onverminderd het bepaalde in het zevende lid komt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een rolstoelwoning achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

a. woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning, geen behandelperspectief heeft en op dit moment onnodig verblijft in een revalidatiekliniek, verpleeg- of ziekenhuis, omdat het niet mogelijk is om de huidige woonruimte in of uit te komen en tilservice geen mogelijkheid is;
b. woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en in bezit is van een stadsvernieuwingsurgentieverklaring;
c. woningzoekende die in het bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning. Daarnaast is sprake van één van de volgende situaties;
    I. in de huidige woning kunnen medische en/of verpleegkundige handelingen niet worden uitgevoerd vanwege de technische onmogelijkheden van de woning en is de woning hierop niet aan te passen;
    II. de woningzoekende kan de huidige woonruimte niet in of uit komen en tilservice is geen mogelijkheid of kan niet zodanig worden ingezet dat de woningzoekende dagelijks naar school, werk, dagbesteding of voorgeschreven medische behandelingen kan gaan;
    III. de woningzoekende heeft in diens huishouden twee of meer minderjarige kinderen die ieder in het bezit zijn van de in de eerste volzin van onderdeel c bedoelde beschikking.
d. woningzoekende die in bezit is van een door een gemeente afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
e. woningzoekende die in bezit is van een door een gemeente afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en een rolstoelwoning of rolstoelgeschikte woning achterlaat;
f. woningzoekende die door burgemeester en wethouders is aangewezen om langdurige leegstand van een rolstoelwoning te voorkomen.

9. Binnen dezelfde categorie woningzoekenden komt de woningzoekende met de meeste woonpunten als bedoeld in artikel 2.4.7, als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.
10. Indien een woonruimte geschikt is voor verschillende categorieën woningzoekenden, komt de woningzoekende binnen deze categorieën met de meeste woonpunten als bedoeld in artikel 2.4.7, als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.
11. In afwijking van het negende en tiende lid gaat binnen dezelfde categorie woningzoekenden een woningzoekende met een urgentieverklaring of beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning van een eerdere datum voor op een woningzoekende met een urgentieverklaring of een dergelijke beschikking van een latere datum, tenzij de voorziening in de behoefte aan woonruimte voor deze laatste woningzoekende, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, meest acuut of dringend is.
12. De voorrang geregeld in het vierde lid is slechts van toepassing op 30 tot 50% van de door woningcorporaties te verhuren jongerenwoningen in een kalenderjaar. De overige jongerenwoningen worden zonder voorrang op basis van lokale binding verhuurd, waarbij ten hoogste 25% van het totaal aantal vrijkomende jongerenwoningen kunnen worden toegewezen op basis van loting.
13. In afwijking van de algemene en bijzondere volgordebepalingen kan door burgemeester en wethouders bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder een huisvestingsvergunning worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen hieraan voorwaarden verbinden.
14. In afwijking van de algemene en bijzondere volgordebepalingen kan door burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verleend worden aan huishoudens die een voor verhuur

bestemde zelfstandige huurwoning in eigendom van een corporatie leeg achterlaten, om te verhuizen naar een beter passende woonruimte met een verhuissubsidie op grond van de Subsidieregeling stedelijke vernieuwing, verhuisregelingen en ouderenhuisvesting Amsterdam 2019 of in het kader van de regeling Van Hoog naar Laag.

Artikel 2.8.4 Directe bemiddeling

1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 10, met uitzondering van houders van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing als bedoeld in artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c, krijgen een woning via directe bemiddeling.
2. Woningzoekenden, als bedoeld in artikel 2.8.3, dertiende lid, kunnen in aanmerking komen voor toewijzing van woonruimte via directe bemiddeling.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure van directe bemiddeling en voorwaarden die hierbinnen gelden.

Artikel 2.8.5 Bijzondere gevallen

1. Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen een woonruimte op maat aangeboden worden mits en zolang:
    a. het huisvesting betreft van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
    b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte betreft.
2. In afwijking van artikel 2.8.2, eerste lid, zijn bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die via een aanbodinstrument overeenkomstig het eerste lid op maat wordt aangeboden, artikelen 2.8.2 en 2.8.3 niet van toepassing.

Paragraaf 9 Voorrang op grond van lokale binding

Artikel 2.9.1 Stadsdeelvoorrang op aangewezen complexen

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimten in de in bijlage 1 aangewezen complexen voor stadsdeelvoorrang geldt voor 25 procent voorrang voor woningzoekenden die binding hebben met het stadsdeel waar de woonruimte is gelegen.
2. Onder woningzoekenden met binding met een stadsdeel wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan: woningzoekenden die de afgelopen zes jaar ingezetene zijn van het stadsdeel in de gemeente Amsterdam dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van zijn geweest.
3. Onder stadsdeel wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan: de stadsdelen en het stadsgebied volgens de stedelijke gebiedsindeling van de gemeente Amsterdam.

Artikel 2.9.2 Volgordebepaling stadsdeelvoorrang

1. In afwijking van artikel 2.3.4 en 2.3.6 komt voor een huisvestingsvergunning voor een middeldure huurwoning, als bedoeld in artikel 2.1.1, onderdeel c, waar artikel 2.9.1 op van toepassing is, achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking;
    a. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.3.5 en stadsdeelvoorrang heeft op basis van artikel 2.9.1;
    b. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.3.5;
    c. woningzoekende die stadsdeelvoorrang heeft op basis van artikel 2.9.1;
    d. de woningzoekende die op grond van artikel 2.3.4 tot en met 2.3.6 als eerste in aanmerking komt;
    e. overige woningzoekenden.

2. In afwijking van artikel 2.8.3 komt voor een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie, als bedoeld in artikel 2.4.1, waar artikel 2.9.1 op van toepassing is, achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking;
    a. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.8.1 en stadsdeelvoorrang heeft op basis van artikel 2.9.1;
    b. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.8.1;
    c. woningzoekende die stadsdeelvoorrang heeft op basis van artikel 2.9.1;
    d. de woningzoekende die op grond van artikel 2.8.1 en artikel 2.8.2 als eerste in aanmerking komt;
    e. overige woningzoekenden.
3. Binnen de categorie woningzoekenden die voldoen aan de voorwaarden voor stadsdeelvoorrang in artikel 2.9.1 komt in het geval van een sociale huurwoning van een woningcorporatie degene met de meeste woonpunten in aanmerking.

Artikel 2.9.3 Voorrangsregeling maatschappelijke beroepsgroepen

1. In afwijking van de artikelen 2.3.4 tot en met 2.3.6 en artikelen 2.8.1 tot en met 2.8.3 worden bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor het in gebruik nemen en geven van woonruimten in de in bijlage 1 aangewezen complexen voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren voorrang verleend op basis van lokale economische binding.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op sociale huurwoningen als bedoeld in artikel 2.4.1 en middeldure huurwoningen van woningcorporaties tot een maximum van driehonderd woonruimten per jaar.
3. Binnen de groep woningzoekenden die in aanmerking komen voor de voorrangsregeling voor maatschappelijke beroepsgroepen wordt via directe bemiddeling een woningaanbod gedaan op basis van wachttijd, passendheid als bedoeld in de artikelen 2.3.4 tot en met 2.3.6 en artikelen 2.8.1 tot en met 2.8.3 en een toewijzingsquotum.
4. De volgende beroepsgroepen komen in aanmerking voor voorrang op basis van lokale economische binding:
    a. een bevoegde leerkracht (PO) of docent (VO, eerste of tweedegraads) in het primair- of voortgezet onderwijs;
    b. een bevoegde medewerker die directe zorg of ondersteuning verleent aan patiënten en cliënten en:
        I. in dienst is van een zorginstelling die toegelaten is op grond van de Wet toelating zorginstellingen en zorg verleent die op grond van de Wet langdurige zorg en de Zorgverzekeringswet in aanmerking komt voor vergoeding; of,
        II. in dienst is van een zorginstelling waarmee de gemeente een overeenkomst of subsidierelatie heeft voor zorg of ondersteuning in het kader van de Jeugdwet of de Wet maatschappelijke ondersteuning; en,
    c. een persoon werkzaam in de operationele sterkte bij de politie-eenheid Amsterdam en
        I. een functie heeft welke volgens het Landelijk Functiegebouw Nederlandse Politie tot de Uitvoering wordt gerekend; of
        II. minstens een jaar in opleiding is bij de politieacademie.
5. In aanvulling op het vierde lid dient een woningzoekende aan de volgende voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen voor voorrang op basis van lokale economische binding:
    a. een vaste aanstelling te hebben, of een aanstelling voor tenminste één jaar, voor tenminste 28 uur per week te hebben bij een onderwijs-, zorginstelling of bij de politie en bij deze instelling permanent werkzaam te zijn of worden op een locatie in de gemeente Amsterdam. Voor politieaspiranten als bedoeld in het vierde lid, onderdeel c, onder II, geldt dat een positieve beoordeling van de werkgever na Q4 van de opleiding verstrekt moet worden;

b. schriftelijk te zijn voorgedragen door de werkgever waarbij de werkgever verklaart dat de toewijzing in het geval van betreffende woningzoekende wenselijk is met het oog op het terugdringen van het tekort aan werknemers in de sectoren onderwijs, zorg of politie in de gemeente Amsterdam;
c. de inschrijving of bemiddelingsstatus niet langer dan een jaar geleden is ingetrokken vanwege gronden als bedoeld in artikel 2.9.5, derde lid, onderdeel a en b of niet eerder zijn aangemeld voor de voorrangsregeling beroepsgroepen;
d. het huishoudinkomen voldoet aan de voor de desbetreffende categorie woonruimte geldende inkomensgrens, zoals geregeld in de artikelen 2.2.2 en 2.4.2.

6. In aanvulling op het vierde en vijfde lid dient op woningzoekende ten minste één van de volgende situaties van toepassing te zijn:
    a. woningzoekende beschikt over een huurcontract met een totale duur van tenminste een jaar maar deze termijn loopt binnen een jaar af of in het geval van een campuscontract als bedoeld in artikel 274d, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, woningzoekende kan aantonen dat aannemelijk is dat de studie binnen zes maanden wordt afgerond;
    b. woningzoekende beschikt enkel over woonruimte gelegen buiten een straal van twintig kilometer van de locatie bedoeld in het vijfde lid waar hij of zij werkzaam is of wordt, waarbij na verhuizing de reisafstand tussen woonruimte en die locatie tenminste vijf kilometer wordt ingekort;
    c. woningzoekende beschikt niet over zelfstandige woonruimte; of
    d. woningzoekende laat in de gemeente Amsterdam een jongerenwoning of een sociale huurwoning van een woningcorporatie leeg achter en wil doorstromen naar een middeldure huurwoning.
7. Voor de situaties in het zesde lid, onderdelen b en c, geldt het aanvullende vereiste dat de woningzoekende zich reeds twaalf maanden in een van deze situaties bevindt.
8. Burgemeester en wethouders kunnen de functies die in aanmerking komen binnen een beroepsgroep nader bepalen en kunnen nadere regels stellen over de toepassing van dit artikel en artikel 2.9.4.

Artikel 2.9.4 Inschrijflijst voor de voorrangsregeling beroepsgroepen en latere beoordeling voor bemiddelingslijst

1. Woningzoekenden dienen zich digitaal in te schrijven bij DAK regio Amsterdam en via het portaal Urgentiewijzer gemeente Amsterdam in te schrijven voor de voorrangsregeling beroepsgroepen.
2. Voor een inschrijving voor de voorrangsregeling beroepsgroepen dient woningzoekende te voldoen aan de criteria in artikel 2.9.3, vierde tot en met zesde lid, en dienen de volgende bescheiden te worden overlegd:
    a. een verklaring van woningzoekende dat hij of zij voldoet aan de criteria in artikel 2.9.3,vierde tot en met zesde lid; en,
    b. de verklaring van de werkgever als bedoeld in artikel 2.9.3, vijfde lid, onderdeel b.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere gegevens en bescheiden verlangen voor een inschrijving bedoeld in het eerste lid en kunnen een te hanteren formulier vaststellen voor inschrijfverzoeken.
4. Op basis van datum van inschrijving voor de voorrangsregeling beroepsgroepen worden kandidaten door burgemeester en wethouders beoordeeld voor uiteindelijke bemiddeling naar een passende woning, waarbij degene die zich eerder heeft ingeschreven eerder wordt beoordeeld. Op het moment van de beoordeling voor deze zogenoemde bemiddelingsstatus wordt getoetst of de woningzoekende op dat moment voldoet aan de criteria in artikel 2.9.3,

vierde tot en met zesde lid. Kandidaten die met inachtneming van het zesde lid aan de beurt zijn worden schriftelijk uitgenodigd de gegevens te verstrekken die nodig zijn voor de beoordeling.

5. Op het moment van de beoordeling voor bemiddelingsstatus bedoeld in het vierde lid dient de woningzoekende opnieuw gegevens te verstrekken om aan te tonen dat aan de criteria in artikel 2.9.3, vierde tot en met zevende lid, wordt voldaan.
6. Kandidaten met een bemiddelingsstatus komen op de bemiddelingslijst waarbinnen op grond van een toewijzingsquotum wordt bepaald welke kandidaat een woonruimte krijgt aangeboden en een huisvestingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 2.9.3, eerste en tweede lid. Er geldt een toewijzingsquotum per beroepsgroep welke gebaseerd is op de omvang van de sectoren.
7. Binnen het toewijzingsquotum voor de beroepsgroepen wordt op grond van wachttijd en passendheid woonruimten aangeboden aan de kandidaten met een bemiddelingsstatus.
8. Onverminderd het bepaalde in het zevende lid komen binnen het toewijzingsquotum voor de beroepsgroep onderwijs voor de volgorde waarin een kandidaat een passende woonruimte krijgt aangeboden achtereenvolgens de volgende kandidaten met een bemiddelingsstatus in aanmerking:
    a. leerkrachten in het speciaal onderwijs en in het primair onderwijs op een school met een schoolweging van ten minste 35;
    b. leerkrachten in het primair onderwijs op overige scholen;
    c. docenten in het voortgezet onderwijs.
9. In het geval geen kandidaat beschikbaar is binnen de beroepsgroep voor aanbieding van een passende woonruimte, wordt op grond van wachttijd en passendheid de woonruimte aangeboden aan een kandidaat van een andere sector.
10. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen hoeveel kandidaten nodig zijn om te beoordelen voor de bemiddelingslijst om doelmatig en passend woonruimten te kunnen bemiddelen.
11. In afwijking van het bepaalde in dit artikel zijn de aangewezen woonruimten in bijlage 1, onder 3.2, primair bestemd voor één van de in artikel 2.9.3 genoemde beroepssectoren. Indien voor deze woonruimten geen geschikte kandidaat beschikbaar is binnen de beoogde beroepsgroep, wordt op grond van wachttijd en passendheid de woonruimte aangeboden aan een kandidaat uit een andere sector.

2.9.5 Weigerings- en intrekkingsgronden inschrijving en bemiddelingsstatus voorrangsregeling beroepsgroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen een inschrijving voor de voorrangsregeling beroepsgroepen weigeren en intrekken indien een aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.9.3 genoemde criteria.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een kandidaat weigeren voor de bemiddelingslijst indien niet wordt voldaan aan de in artikel 2.9.3 genoemde criteria en kunnen oordelen dat een kandidaat op basis van de inschrijfduur nog niet aan de beurt is voor beoordeling voor de bemiddelingslijst en verzoeken op grond hiervan weigeren.
3. Burgemeester en wethouders trekken een bemiddelingsstatus in de volgende gevallen in:
    a. bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende zonder afmelding vóór het tijdstip van de bezichtiging;
    b. bij de derde weigering van een aangeboden woning; en,
    c. als de woningzoekende niet langer voldoet aan de criteria genoemd in artikel 2.9.3.
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over welke woonruimten passend worden beschouwd voor de verschillende typen woningzoekenden binnen de voorrangsregeling beroepsgroepen.

2.9.6 Geldigheidsduur bemiddelingsstatus voorrangsregeling beroepsgroepen

1. Een bemiddelingsstatus bedoeld in artikel 2.9.4, vierde lid, heeft een geldigheidsduur van één jaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek besluiten tot verlenging van een bemiddelingsstatus met een jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria in artikel 2.9.3 voldoet.
3. De houder van een bemiddelingsstatus kan vanaf twee maanden voor afloop van de status een verzoek doen om verlenging als bedoeld in het tweede lid en dient hiervoor aan te tonen dat nog steeds wordt voldaan aan de criteria genoemd in artikel 2.9.3.

2.9.7 Inachtneming limieten regionale en lokale binding op grond van de Huisvestingswet

[vervallen]

Paragraaf 10 Urgentie

Artikel 2.10.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag van een urgentieverklaring

Burgemeester en wethouders bij wie een aanvraag als bedoeld in artikel 2.10.2, eerste lid wordt ingediend beslissen op de aanvraag.

Artikel 2.10.2 Aanvraag urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
    a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de Basisregistratie Personen zijn woonadres heeft; of,
    b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio woont.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
    a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid;
    b. informatie over de aard en oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
    c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.
4. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef jo. onderdeel a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.10.6 inhoudt.
5. Burgemeester en wethouders kunnen in aanvulling op het derde lid, nadere gegevens en bescheiden eisen waar een aanvraag in ieder geval van vergezeld moet gaan en kunnen een aanvraagformulier vaststellen.

Artikel 2.10.3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel en zoekgebied voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het type woonruimte waar het huishouden met inachtneming van artikelen 2.8.1 tot en met 2.8.3 voorrang op krijgt of welke anderszins naar het oordeel van burgemeester en wethouders geschikt is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over het aantal personen waar bij bepaling van het type woonruimte in het zoekprofiel rekening mee wordt gehouden, over aanpassing van het type woonruimte in het zoekprofiel naar aanleiding van medische problematiek en over het zoekgebied.
4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:

a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;
b. de geboortedatum van aanvrager;
c. het dossiernummer van de aanvraag; en,
d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 2.10.4 Het zoekgebied

1. Het zoekgebied omvat de gemeente Amsterdam of een deel daarvan indien burgemeester en wethouders een kleiner zoekgebied hebben vastgesteld.
2. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:
    a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen; en,
    b. de in het zoekprofiel opgenomen woonruimte wijzigen in de woonruimte waarop het huishouden op grond van de huisvestingsverordening in de ontvangende gemeente voorrang krijgt.
3. Burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente kunnen de in het tweede lid, onderdeel a, bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen.
4. Burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van een verzoek om wijziging van het zoekgebied als bedoeld in het tweede lid op het verzoek. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.

Artikel 2.10.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
    a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;
    b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
    c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
    d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een andere voorziening die gelet op aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
    e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of van een persoon behorend tot zijn of haar huishouden;
    f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;
    g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of persoon behorend tot zijn of haar huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.10.9 of artikel 2.10.10;
    h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
    i. de aanvrager en alle personen behorend tot zijn huishouden, die in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de Basisregistratie Personen niet ten minste vier jaar onafgebroken in de gemeente waar

de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was, tenzij één of meerdere personen behorend tot het huishouden van aanvrager minderjarige kinderen zijn en de aanvrager en zijn of haar huishouden vanwege een relatiebreuk tussen aanvrager en diens partner zijn verhuisd naar een inwoonadres buiten Amsterdam en binnen een half jaar na vertrek uit Amsterdam een urgentieverklaring heeft aangevraagd;

j. het huishoudinkomen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep van corporaties of de tijdelijk hogere inkomensgrens voor de 10-procentdoelgroep als bedoeld in artikel 48 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 overschrijdt.

2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het eerste lid en de toepassing van de urgentiecategorieën in artikel 2.10.6 tot en met 2.10.8.
3. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.10.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het eerste lid, onderdeel i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Omgevingswet voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
4. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde indien de aanvrager niet in één van de in artikel 2.10.6 tot en met 2.10.8 opgenomen urgentiecategorieën valt.
5. Statushouders of woningzoekenden die voldoen aan de voorwaarden voor een urgentieverklaring op grond van artikel 2.10.6 worden geacht te voldoen aan de voorwaarden in artikel 2.10.5, onderdeel i.

Artikel 2.10.6 Wettelijke urgentiecategorieën

Burgemeester en wethouders verlenen een urgentieverklaring indien de aanvrager tot ten minste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:

a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.

Artikel 2.10.7 Urgentie uitstroom en omslag

1. In afwijking van artikel 2.10.5 kan een urgentieverklaring voor uitstroom en omslag worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend of ter vervanging van verblijf in een instelling voor opvang of beschermd wonen op grond van een beschikking voor een maatwerkvoorziening of aansluitend op verblijf in een zorginstelling waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroom of omslagurgentie, indien:
    a. de aanvrager, blijkens de inschrijving in de Basisregistratie Personen, tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was in de zorgregio; en
    b. geen van de in artikel 2.10.5, eerste lid, aanhef jo. onderdelen a, g, h of j, genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
    c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.

2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.10.1 en artikel 2.10.2, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de opvanginstelling is gevestigd waar de aanvrager verblijft, op de aanvraag om urgentie.
3. Het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied betreft de gemeente behorend tot de zorgregio waar aanvrager ten minste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de opvanginstelling heeft gewoond.
4. Burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring afgeven, kunnen in het geval de aanvrager beschikt over een beschikking voor een maatwerkvoorziening voor opvang of beschermd wonen afwijken van het eerste lid, onderdeel a, en het derde lid. Burgemeester en wethouders stellen hiervoor nadere regels.
5. Bij huisvesting van deze woningzoekenden wordt gebruik gemaakt van directe bemiddeling als bedoeld in artikel 2.8.4.

Artikel 2.10.8 Overige urgentiecategorieën

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.10.5 kan een urgentieverklaring worden verleend indien de aanvrager tot ten minste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
    a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;
    b. woningzoekenden die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.10.7 bedoelde urgentiecategorie;
    c. woningzoekenden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders moeten worden bemiddeld naar een andere woonruimte vanwege sloop, onderhoud of herstel van de huidige woonruimte en waarvoor burgemeester en wethouders een peildatumbesluit hebben afgegeven (stadsvernieuwingsurgentie);
    d. statushouders;
    e. personen die op basis van onderdeel d, artikel 2.10.6, onderdeel a, of artikel 2.10.7 met een tijdelijke huurovereenkomst zijn gehuisvest en die bij beëindiging van deze huurovereenkomst niet op eigen kracht een andere woonruimte kunnen vinden;
    f. personen die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, vallen binnen de aanpak voor multiprobleemgezinnen, het beleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast, het Uitstapprogramma Prostitutie, het beleid voor slachtoffers van mensenhandel of het beleid voor personen die gehuisvest moeten worden na herstel in een revalidatiecentrum;
    g. personen die op basis van onderdeel d of e zijn gehuisvest in een woonruimte die door gezinshereniging met gezinsleden uit het land van herkomst niet meer passend is;
    h. personen zonder vaste woon- of verblijfplek, die afgewezen zijn voor de MO/BW en worden voorgedragen door HVO Querido of de Regenboog Groep;
    i. personen met een openbare orde en veiligheidsachtergrond die worden voorgedragen door het Actiecentrum Veiligheid en Zorg.
2. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en c, is het bepaalde in artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel j, en het bepaalde in artikel 2.10.3, tweede lid, niet van toepassing.
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, onderdelen d, f en g, is het bepaalde in artikel 2.10.5, eerste lid, onderdelen b, c, d, e, f, g, en i niet van toepassing en op personen die gehuisvest moeten worden na herstel in een revalidatiecentrum als bedoeld in het eerste lid, onderdeel f, is aanvullend artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel j, niet van toepassing.
4. Op de urgentiecategorie bedoeld in het eerste lid, onderdeel i, is het bepaalde in artikel 2.10.5, eerste lid, onderdelen b, c, d, e, f en i niet van toepassing.
5. In afwijking van artikel 2.10.5, eerste lid, aanhef kunnen burgemeester en wethouders de aanvraag voor een urgentieverklaring op grond van het eerste lid, onderdeel h, weigeren op grond van artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel c of e. De overige weigeringsgronden zijn onverkort van toepassing.

Artikel 2.10.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege:
    a. als de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
    b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring mits het tweede lid geen toepassing heeft gevonden.
2. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort besluiten dat de urgentieverklaring langer dan 26 weken geldig blijft mits en zolang:
    a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.10.5, eerste lid, zich niet voordoen;
    b. de houder van de urgentieverklaring nog steeds valt in de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
3. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege na het verstrijken van de geldigheidstermijn.
4. Het bepaalde in het eerste lid, onderdeel b, en het tweede lid, is niet van toepassing op de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 2.10.7, eerste lid, en artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c.

Artikel 2.10.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:
    a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;
    b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.10.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;
    c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt; of,
    d. de houder van de urgentieverklaring een woonruimte heeft geweigerd die past binnen het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.10.3 of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:
    a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; of
    b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
3. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

Artikel 2.10.11 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen 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.
2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat ten minste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het

geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring.

AFDELING II VERDELING VAN STANDPLAATSEN WOONWAGENS

Paragraaf 11 Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 2.11.1 Werkingsgebied

1. In de gemeente Amsterdam worden alle standplaatsen aangewezen als woonruimte als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Huisvestingswet.
2. Voor de toepassing van deze paragraaf wordt onder standplaats verstaan: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
3. Voor de toepassing van deze paragraaf wordt onder woonwerklocatie verstaan: een woonwagenlocatie waar, naast standplaatsen bestemd voor bewoning, ook pakvakken voor de opslag van kermis- en circusmaterialen zijn.

Artikel 2.11.2 Reikwijdte vergunningplicht

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

Artikel 2.11.3 Inschrijving register standplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden. Het register vermeldt de inschrijvingsdatum en de categorie als bedoeld in artikel 2.11.6 van de standplaatszoekenden.
2. De standplaatszoekende verstrekt voor inschrijving in het register de volgende gegevens:
    a. een uittreksel uit de Basisregistratie Personen van het woonadres van de standplaatszoekende;
    b. een kopie van een geldig identiteitsbewijs;
    c. een kopie van een geldig verblijfsdocument, indien van toepassing;
    d. indien de standplaatszoekende behoort tot de groep personen genoemd in artikel 18 van de voormalige Woonwagenwet kan de standplaatszoekende een bewonersverklaring verstrekken waaruit dit blijkt;
    e. indien de standplaatszoekende een bedrijf of beroep uitoefent dat verband houdt met de exploitatie van het circus- of kermisbedrijf, stukken waaruit dit blijkt.

3. De standplaatszoekende is verplicht verhuizingen door te geven die relevant kunnen zijn voor de inschrijving in het register.
4. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de standplaatszoekende een bewijs van inschrijving, waarop in ieder geval de volgende gegevens zijn vermeld:
    a. inschrijvingsnummer;
    b. datum van inschrijving;
    c. naam en adres van de standplaatszoekende.
5. Burgemeester en wethouders kunnen een inschrijving in het register verwijderen of aanpassen onder andere indien:
    a. de standplaatszoekende een standplaats of woning in gebruik neemt;
    b. de standplaatszoekende gegevens heeft verstrekt bij de inschrijving waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren of heeft verzuimd wijzigingen door te geven als bedoeld in het derde lid.

Artikel 2.11.4 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van een standplaats, indien het huishouden volgens de volgordebepaling van artikel 2.11.6 als eerste voor de standplaats in aanmerking komt.
2. Bij toepassing van het eerste lid zijn artikel 2.2.1, 2.2.3, 2.2.4 en 2.2.5, eerste lid, van overeenkomstige toepassing.
3. Er wordt ten hoogste één huisvestingsvergunning per huishouden verstrekt.

Artikel 2.11.5 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

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

Artikel 2.11.6 Volgordebepaling en toewijzing

1. Voor de toewijzing van een standplaats door burgemeester en wethouders komt achtereenvolgens de volgende standplaatszoekende die ingeschreven staat in het register als bedoeld in artikel 2.11.3 in aanmerking:
   a. starter aan wie de standplaats wordt doorgegeven, die een meerderjarig kind, kleinkind of achterkleinkind is van een overleden, of naar een verpleeghuis of zorginstelling verhuisde, huurder van een standplaats, dat in het testament als opvolger is aangewezen, woont op de locatie waar de standplaats vrijkomt en zelf niet eerder hoofdbewoner op een standplaats is geweest;
   b. doorstromer op dezelfde locatie, die een standplaats huurt op een woonwagenlocatie in Amsterdam en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, mits de eigen standplaats vrijkomt;
   c. starter op dezelfde locatie, die een meerderjarig kind is van een hoofdbewoner op de woonwagenlocatie waar een standplaats vrijkomt dat op de locatie woont of heeft gewoond, maar zelf niet eerder hoofdbewoner op een standplaats is geweest;
   d. doorstromer op een andere locatie, die een standplaats huurt in Amsterdam en wil verhuizen naar een vrijkomende standplaats op een andere woonwagenlocatie, mits de eigen standplaats vrijkomt;
   e. starter op een andere locatie, die een meerderjarig kind is van een hoofdbewoner op een andere woonwagenlocatie in Amsterdam dat op die locatie woont of heeft gewoond, maar zelf niet eerder hoofdbewoner op een standplaats is geweest;
   f. repatriant die in Amsterdam in een woonwagen heeft gewoond en door overmacht niet meer in een woonwagen woont, maar wel in Amsterdam staat ingeschreven en woonachtig is;
   g. spijtoptant die in Amsterdam in een woonwagen heeft gewoond en uit eigen keuze niet meer in een woonwagen woont, maar wel in Amsterdam staat ingeschreven en woonachtig is;
   h. overige standplaatszoekenden.
2. In afwijking van de volgordebepaling in het eerste lid gaan achtereenvolgens de volgende standplaatszoekenden voor op alle andere standplaatszoekenden:a. urgent standplaatszoekende door opheffing: een standplaatszoekende die een standplaats huurt op een woonwagenlocatie in Amsterdam en deze moet ontruimen vanwege opheffing of verkleining van die locatie;

b. urgent standplaatszoekende door sociale omstandigheden: een standplaatszoekende die woont in een woonwagen in Amsterdam en wiens sociale omstandigheden van zodanige aard zijn dat verhuizing naar een (andere) standplaats naar het oordeel van burgemeester en wethouders geboden is.

3. Binnen de categorieën genoemd in het eerste lid, onder b, d , f, g en h, geldt dat de standplaatszoekende met de langste inschrijfduur voorgaat op andere standplaatszoekenden.
4. Binnen de categorieën genoemd in het eerste lid, onder b en d, geldt dat bij gelijke inschrijfdatum degene met de langste woonduur op de locatie voorgaat.
5. Binnen de categorieën genoemd in het eerste lid, onder c en e geldt:
    a. als eerst komen in aanmerking de standplaatszoekenden die inwonen op de locatie, op volgorde van langste inschrijfduur;
    b. daarna komen in aanmerking de uitwonende standplaatszoekenden, waarbij de standplaatszoekende die het meest recent nog stond ingeschreven op de locatie als eerste in aanmerking komt.
6. De rangorde genoemd in het eerste lid, is ook van toepassing op woonwerklocaties, waarbij geldt dat de onder a tot en met h genoemde standplaatszoekende een bedrijf of beroep moet uitoefenen dat verband houdt met de exploitatie van het circus- of kermisbedrijf en minimaal 50% van zijn of haar gemiddelde jaarinkomen over de afgelopen drie kalenderjaren binnen het voornoemde bedrijf of beroep moet hebben verworven.
7. Burgemeester en wethouders kunnen in geval van zwaarwegende, objectief vast te stellen omstandigheden op de locatie afwijken van de in het eerste lid genoemde volgorde.

AFDELING III VERDELING VAN AANGEWEZEN BETAALBARE KOOPWONINGEN

Paragraaf 12 Vergunningverlening betaalbare koopwoningen

Artikel 2.12.1 Werkingsgebied

In de gemeente Amsterdam zijn de betaalbare koopwoningen in bijlage 1 aangewezen als woonruimten waar de vergunningplicht voor geldt als bedoeld in artikel 7, eerste en tweede lid van de Huisvestingswet.

Artikel 2.12.2 Reikwijdte huisvestingsvergunningplicht

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.12.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.12.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.12.3 Toelatingscriteria

1. Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning voor een betaalbare koopwoning dient de woningzoekende aan de volgende voorwaarden te voldoen:
    a. tenminste één van de personen behorend tot het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
    b. de woningzoekende en alle personen behorend tot het huishouden van de woningzoekende verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 10, tweede lid van de Huisvestingswet;
    c. het inkomen van een eenpersoonshuishouden bedraagt maximaal € 67.366 (prijspeil: 2025) en het inkomen van een meerpersoonshuishouden bedraagt maximaal € 89.821 (prijspeil: 2025).

2. De bedragen, genoemd in het eerste lid, onderdeel c worden met ingang van 1 januari van elk jaar gewijzigd met het percentage waarmee per 1 januari van het peiljaar het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag is gewijzigd.

Artikel 2.12.4 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. Op een aanvraag voor een huisvestingsvergunning voor een betaalbare koopwoning beslissen burgemeester en wethouders.
2. Voor een aanvraag voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid dienen de volgende gegevens te worden verstrekt:
    a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
    b. een uittreksel uit de Basisregistratie Personen van het woonadres van aanvrager;
    c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende, of andere personen behorend tot het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, niet de Nederlandse nationaliteit bezitten; en
    d. een (voorlopig) koopcontract ten aanzien van de betaalbare koopwoning waarvoor de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd.
3. Op de vergunningverlening voor betaalbare koopwoningen zijn de artikelen 2.2.3, vijfde lid, artikel 2.2.4 en artikel 2.2.5, eerste lid, onderdelen a en c van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.12.5 Weigerings- en intrekkingsgronden

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning voor een betaalbare koopwoning weigeren voor woningzoekenden die reeds een zelfstandige woonruimte in eigendom hebben of hadden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning voor een betaalbare koopwoning intrekken, indien:
    a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier maanden na oplevering van de betaalbare koopwoning als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen;
    b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.12.6 Voorrang voor beroepsgroepen

1. Bij 50% van de te verlenen huisvestingsvergunningen voor het in gebruik nemen en geven van betaalbare koopwoningen wordt voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren voorrang verleend op basis van lokale economische binding indien zij voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.9.3, vierde lid en het vijfde lid aanhef en onderdeel a.
2. De verkoper meldt aan burgemeester en wethouders dat betaalbare koopwoningen aangeboden zullen worden. De melding dient tenminste zes maanden voorafgaand aan de daadwerkelijke advertentie voor verkoop van de betaalbare koopwoningen te worden gedaan aan burgemeester en wethouders.
3. De verkoper houdt een inschrijvingslijst bij waarop de woningzoekenden op volgorde van binnenkomst worden aangemeld, waarna de verkoper de betaalbare koopwoningen met voorrang aanbiedt aan de beroepsgroepen als bedoeld in het eerste lid.
4. In afwijking van het eerste en derde lid wordt de huisvestingsvergunning zonder voorrang verleend als de betaalbare koopwoning door de eigenaar gedurende maximaal 13 weken lang, gerekend vanaf eerste datum van de eerste advertentie als bedoeld in het tweede lid, vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 2.12.6, eerste lid met voorrang voor die betaalbare koopwoning in aanmerking komen.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

AFDELING I VOORRAADVERGUNNINGEN

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en e van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.
2. Het is verboden om woonruimte als bedoeld in het eerste lid zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
    a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
    b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
    c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden; of,
    d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden (woningvorming).
3. De vrijstellingen op de vergunningplichten, zoals genoemd in deze paragraaf, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de Huisvestingswet zijn gesteld.

Artikel 3.1.2 Vrijstelling op de vergunningplicht voor onttrekking

1. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van een woonruimte die om niet in gebruik wordt gegeven als bedoeld in artikel 1777 van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek is geen onttrekkingsvergunning nodig als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel a.
2. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van kortdurend verblijf, zijnde korter dan zes maanden, door studenten is geen onttrekkingsvergunning nodig als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel a, mits en zolang het een woonruimte betreft die door een instelling voor hoger onderwijs als bedoeld in artikel 1.1. onderdeel g van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, is gereserveerd als landingsplek voor internationale studenten.
3. Voor het in gebruik geven van woonruimte voor kortdurend verblijf, uitsluitend tegen kortdurend verblijf in een andere woonruimte als tegenprestatie voor die ingebruikgeving, is geen onttrekkingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel a.
4. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van huisbewaring is geen onttrekkingsvergunning vereist mits en zolang:
    a. de bewoner, die de woonruimte in gebruik geeft, de betreffende woonruimte als hoofdverblijf heeft en op het adres van deze woonruimte ingeschreven staat in de Basisregistratie Personen;
    b. de woonruimte in eigendom van een corporatie maximaal één keer per vijf jaar en overige woonruimten maximaal één keer per 12 maanden in gebruik wordt gegeven voor huisbewaring;

c. de huisbewaring een aaneengesloten periode betreft van minimaal drie tot maximaal zes maanden;
d. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:
    i. sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
    ii. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

Artikel 3.1.3 Vrijstelling op de vergunningplicht voor samenvoegen

Voor het zelfstandig in gebruik nemen van een woning die eerder was omgezet in onzelfstandige woonruimten en waarvan de omzettingsvergunning is ingetrokken is geen samenvoegingsvergunning benodigd als bedoeld in artikel 3.3.10.

Artikel 3.1.4 Vrijstelling op de vergunningplicht voor omzetting

1. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang de woonruimte door ten hoogste twee volwassenen wordt bewoond.
2. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang er sprake is van inwoning. Hiervan is sprake als:
    a. een bestaand huishouden inwoning verleent aan maximaal één ander huishouden; en,
    b. op voorhand niet de wens bestaat om het adres met het inwonende huishouden te delen, blijkende uit het feit dat het eerste huishouden in dezelfde samenstelling de woonruimte minimaal één jaar zonder inwonend huishouden heeft bewoond.
3. Het vorige lid, onderdeel b, is niet van toepassing in het geval het inwoning verlenende of het inwonende huishouden getrouwd is of een geregistreerd partnerschap heeft.
4. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang er sprake is van mantelzorg of inwoning van eerste- tot en met vierdegraads familieleden.

Artikel 3.1.5 Vrijstelling op de vergunningplicht voor woningvorming

1. Voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte is geen vergunning vereist voor woningvormen als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel d, indien een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.7 is verleend voor het totale aantal onzelfstandige woonruimten, zijnde met inbegrip van de extra gevormde onzelfstandige woonruimte.
2. Indien een woonruimte met uitsluitend een aansluitpunt voor elektra wordt gebruikt voor verblijf van personen in het kader van de B&B-vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 dan is voor het vormen van een zelfstandige woonruimte geen vergunning vereist in geval een kooktoestel in deze woonruimte ontbreekt. Bij ander gebruik van deze woonruimte dan in het kader van artikel 3.7.5 geldt deze vrijstelling niet.
3. Bij de toepassing van Afdeling III Toeristische verhuur wordt de woonruimte als bedoeld in het tweede lid beoordeeld als ware deel van de zelfstandige woonruimte waar de exploitant hoofdverblijf heeft.

Artikel 3.1.6 Ontheffing op de voorraadvergunningplichten

Indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een maatschappelijk gewenste situatie, waarvan het belang zwaarder weegt dan de belangen die gediend zijn bij de

voorraadvergunningplicht, kan ontheffing worden verleend op de voorraadvergunningplicht. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden of voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 2 Algemene bepalingen voorraadvergunningen

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

1. Aanvragen voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, worden per woonruimte ingediend door de eigenaar op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.
2. In afwijking van het eerste lid kan de aanvraag in het geval van onttrekking, samenvoeging of woningvorming meer dan één woonruimte betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende woonruimten en een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling niet in de weg staat.

Artikel 3.2.2 Te verstrekken gegevens

Bij aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, worden de volgende gegevens verstrekt:

a. naam en adres van het hoofdverblijf van de eigenaar;
b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;
d. de namen en de adressen van hoofdverblijven van de bewoners van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;
e. de huurpunten van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;
f. in geval van samenvoeging: de naam van huidige en toekomstige bewoner, de omvang van diens huishouden en de huurpunten van de samen te voegen woonruimten; en,
g. de motivering van het verzoek.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

1. Bij aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, worden de volgende bescheiden overgelegd:
    a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van de woonruimte, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde wijziging en/of het beoogde gebruik; en,
    b. een situatietekening, gebaseerd op door burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit de situering van de woonruimte blijkt ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken.
2. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.2.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn als bedoeld in het eerste lid eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.2.5 Beschikkingsvereisten

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, bevat ten minste de volgende gegevens:

a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging; en,
b. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning is afgegeven van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt dan wel de termijn genoemd in de vergunning in geval van een tijdelijke vergunning.

2. In afwijking van het eerste lid, onderdeel b, geldt voor vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdelen c en d, ingevolge artikelen 3.3.9 en 3.3.10 een termijn van zes maanden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere omstandigheden afwijken van de termijn van één jaar als genoemd in het eerste lid, onderdeel b, en uitstel verlenen.

Artikel 3.2.6 Overdracht voorraadvergunning

1. Bij verkoop of andere vorm van overdracht van woonruimten(n) waarvoor een vergunning is verleend als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, wordt de instemming van de nieuwe eigenaar met de vergunde wijziging van de woonruimte(n) verondersteld. De nieuwe eigenaar wordt van rechtswege de nieuwe vergunninghouder.
2. De nieuwe vergunninghouder, als bedoeld in het eerste lid, kan op verzoek een afschrift krijgen van de afgegeven vergunning.

Paragraaf 3 Vergunningverlening voorraadvergunningen

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, wordt geweigerd indien:
   a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
   b. niet wordt voldaan aan de in ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden; of,
   c. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.3.9, tweede lid, onderdeel c.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld, weigeren indien:
   a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden of voorschriften aan de vergunning;
   b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de beoogde handeling een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden of voorschriften aan de vergunning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het tweede lid.
4. Ingevolge het eerste lid, onderdeel b, worden vergunningen als bedoeld in artikel 3.3.7 geweigerd indien:
   a. een voor de vergunning geldend quotum is bereikt; of,
   b. het een aanvraag betreft die ziet op een aanmelding die is uitgeloot.
5. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdelen b, c en d, weigeren indien de aanvraag betrekking heeft op een woonruimte die onder het werkingsgebied valt van artikel 3.11.1 en waarvoor geen ontheffing of vergunning is verleend als bedoeld in artikel 3.11.2 en 3.11.3.

Artikel 3.3.2 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, intrekken indien:
    a. niet binnen één jaar nadat de beschikking is afgegeven, is overgegaan tot onttrekking of samenvoeging;
    b. niet binnen zes maanden nadat de beschikking is afgegeven, is overgegaan tot omzetting of woningvorming;
    c. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
    d. niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden of voorschriften;
    e. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of,
    f. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.
2. Wanneer de omzettings- of onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdelen a en c, is ingetrokken, dient de woonruimte die respectievelijk is omgezet in onzelfstandige woonruimten of is onttrokken weer als zelfstandige woonruimte in gebruik te worden genomen. In het geval van een situatie als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, is daarna opnieuw een vergunning vereist.
3. Burgemeester en wethouders kunnen verleende voorraadvergunningen wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging nodig maken.

Artikel 3.3.3 Tijdelijke voorraadvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, tijdelijk verlenen.

Artikel 3.3.4 Onttrekkingsvergunning voor sloop

1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van sloop wordt verleend als wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:
    a. de sloop vindt plaats op grond van schriftelijke afspraken tussen de gemeente en de eigenaren in het kader van stedelijke vernieuwingsplannen, gebiedsgerichte aanpak, convenanten of prestatieafspraken; of,
    b. burgemeester en wethouders hebben een positief advies over de sloop afgegeven met inachtneming van de weigeringsgronden in het derde lid.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de vergunning als bedoeld in het eerste lid, zoals dat binnen een bepaalde termijn na afgifte van de vergunning een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager.
3. In aanvulling op artikel 3.3.1 kan een vergunning als bedoeld in het eerste lid worden geweigerd indien:
    a. er geen bouwtechnische noodzaak tot sloop aanwezig is, onder meer blijkend uit de optie tot renovatie, tenzij deze renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht;
    b. sloop voor het realiseren van een beleidsdoelstelling in het kader van gebiedsgerichte aanpak niet noodzakelijk is;

c. sloop schade oplevert met het oog op de sociale samenhang of identiteit van een gebied;
d. het een woonruimte betreft met cultuurhistorische waarde;
e. het een woonruimte betreft dat is opgenomen in de Ordekaarten uit de Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam'; of,
f. het een woonruimte betreft waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingsplan is opgenomen.

4. Bij een aanvraag van een vergunning voor het onttrekken van een woonruimte ten behoeve van sloop dienen in aanvulling op artikel 3.2.2 in ieder geval de volgende gegevens te worden verstrekt:
    a. bescheiden waaruit de bouwtechnische noodzaak voor sloop blijkt;
    b. in het geval de eigenaar van mening is dat renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht: een motivering hierbij en een raming van renovatiekosten.

Artikel 3.3.5 Onttrekkingsvergunning voor ander gebruik

1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van ander gebruik kan worden verleend, indien de woonruimte wordt onttrokken ten behoeve van een naar het oordeel van burgemeester en wethouders gewenste maatschappelijke functie of ten behoeve van een functie die gewenste versterking biedt aan de economische structuur van de buurt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbinden, bedoeld in het eerste lid, zoals dat binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning, een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager.

Artikel 3.3.5a Onttrekkingsvergunning voor een tweede woning

1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik van een woonruimte als tweede woning kan worden verleend indien:
    a. de woonruimte, indien gehuurd, geen woonruimte betreft zoals genoemd in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a en b;
    b. de woonruimte, indien gehuurd, geen middeldure huurwoning betreft;
    c. de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam houdt; en
    d. het om ten hoogste één woonruimte per eigenaar of huurder gaat.
2. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in het eerste lid dient de eigenaar of huurder aan te tonen dat verlening van de vergunning noodzakelijk is omdat de eigenaar of huurder:
    a. voor werkdoeleinden minimaal twee keer per week in Amsterdam dient te overnachten voor een minimale termijn van zes maanden;
    b. acht uur per week verdeeld over minimaal drie dagen per week in Amsterdam mantelzorgtaken voor een naaste dient te verrichten; of
    c. verhuist naar het buitenland maar wel binding heeft met Amsterdam, blijkend uit het feit dat de aanvrager minimaal drie jaar in Amsterdam ingeschreven heeft gestaan en de periode tussen uitschrijving uit de Basisregistratie Personen en datum van de aanvraag niet langer is dan zes maanden.
3. Aan een vergunning als bedoeld in het eerste lid kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
    a. de vergunning heeft een geldigheidsduur van maximaal drie jaren;

b. de woonruimte waar de vergunning op ziet mag alleen door de eigenaar of de huurder voor wie de vergunning is verleend en het huishouden gebruikt worden als tweede woning; en
c. de woonruimte waar de vergunning op ziet mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden dan het gebruik als tweede woning door de eigenaar of de huurder voor wie de vergunning is verleend en hun huishouden.

4. Artikel 3.2.6 is niet van toepassing op een vergunning als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.3.6 Vergunning voor samenvoegen

1. Voor een vergunning voor het samenvoegen van woonruimten als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden toepassen:
    a. dat binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager;
    b. dat de samengevoegde woonruimte gedurende een bepaalde periode wordt toegewezen aan een huishouden met een inkomen tot het in artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a, genoemde bedrag wanneer één van de samen te voegen woonruimte huurpunten heeft tot en met 200;
    c. dat de samengevoegde woonruimte ten hoogste 200 huurpunten heeft wanneer één van de samen te voegen woonruimten huurpunten heeft tussen de liberalisatiegrens en de 200; of,
    d. dat een krap wonend huishouden in een zelfstandige huurwoning onder de liberalisatiegrens na samenvoeging passender woont.
2. Een samenvoegingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel b kan worden geweigerd indien voor een of meer van de woonruimten die worden samengevoegd al een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c of een B&B vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 is verleend.

Artikel 3.3.7 Quotumvoorwaarden omzettingsvergunning

1. Vergunningen voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten worden met inachtneming van een door burgemeester en wethouders per wijk vastgesteld quotum verstrekt.
2. In aanvulling op het eerste lid geldt dat indien er sprake is van een rij aaneengesloten eengezinswoningen, niet zijnde panden met meerdere zelfstandige woonruimten per pand, 25% van het aantal woningen in die rij kan bestaan uit omgezette woonruimten.
3. Indien er sprake is van een pand met meerdere zelfstandige woonruimten geldt in aanvulling op het eerste lid dat 25% van het aantal woningen in dat pand kan bestaan uit omgezette woonruimten, waarbij geldt dat:
    a. bij minimaal vier zelfstandige woonruimten per verdieping een maximum van 25 procent van het totaal aantal woningen per verdieping uit omgezette woonruimte kan bestaan;
    b. bij minder dan vier zelfstandige woonruimten per verdieping een maximum van 25 procent van het totaal aantal woningen per pand uit omgezette woonruimten kan bestaan; en
    c. bij minder dan vier woningen per pand er maximaal sprake kan zijn van één omgezette woonruimte.

4. In situaties waar het tweede of derde lid geen toepassing vindt, omdat sprake is van een afwijkende indeling, ontsluitingssystematiek, interne indeling of plattegrond, wordt door burgemeester en wethouders een individuele afweging gemaakt.
5. Indien het aantal aanvragen voor een wijk hoger is dan het quotum, geschiedt de verdeling middels loting. Alleen wanneer aan alle vergunningsvoorwaarden ingevolge artikel 3.3.9 wordt voldaan kan de aanvrager in de loting meedingen naar een vergunning.
6. Burgemeester en wethouders stellen in nadere regels de hoogte van het quotum als bedoeld in het eerste lid vast alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.
7. Indien het quotum voor omzettingsvergunningen in een wijk als bedoeld in het eerste lid is bereikt geldt voor aanvragen voor omzettingsvergunningen naar maximaal drie onzelfstandige woonruimten, het plusquotum zoals opgenomen in de tabel in bijlage 4.

Artikel 3.3.8 In te dienen bescheiden bij en na de aanvraag van een omzettingsvergunning

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c, dienen in afwijking van artikel 3.2.2 en 3.2.3 de volgende gegevens en bescheiden te worden verstrekt:
    a. naam en het adres van het hoofdverblijf van de eigenaar;
    b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft; en,
    c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarop is aangegeven welke ruimtes worden omgezet in onzelfstandige woonruimten.
2. De plattegrond als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele woonruimte en het aantal vierkante meters van elke onzelfstandige woonruimte alsmede van de gezamenlijke verblijfsruimte moet zijn weergegeven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.3.9 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning

1. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.7 de volgende voorwaarden:
    a. de om te zetten zelfstandige woonruimte heeft een gezamenlijke verblijfsruimte van minimaal elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter;
    b. er is geen sprake van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid; en,
    c. het betreft geen zelfstandige woonruimte die is gevormd op basis van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel d die na 31 december 2019 is aangevraagd.
2. Aan een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten worden de volgende voorschriften verbonden:
    a. elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één volwassene bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract voor de betreffende onzelfstandige woonruimte tussen eigenaar, of degene namens deze, en huurder;
    b. er is vanaf ingebruikname van de vergunning geen sprake van een aaneengesloten periode van drie maanden waarin twee of minder bewoners in de Basisregistratie Personen staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder

door burgemeester en wethouders op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie Personen;

c. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de eerste volzin indien:
    I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
    II. de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid;
d. er wordt niet in meer onzelfstandige woonruimten omgezet dan het aantal onzelfstandige woonruimten waarvoor de vergunning is verleend;
e. de omgezette onzelfstandige woonruimten kunnen niet worden verbouwd tot zelfstandige woonruimten;
f. voor het omzetten naar vier onzelfstandige woonruimten of meer moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen; en,
g. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.

3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluidseisen als bedoeld in het tweede lid, onderdeel f.
4. In afwijking van het tweede lid, onderdeel a, kan een onzelfstandige woonruimte in het geval van wettelijk dwingend bepaald medehuurderschap mede bewoond worden door een tweede volwassene, zijnde de echtgenoot of geregistreerde partner.
5. Een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c kan worden geweigerd indien het een woonruimte betreft waarvoor al een vakantieverhuurvergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 of een B&B vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 is verleend.

Artikel 3.3.10 Vergunning woningvormen

1. Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel d, gelden de volgende voorwaarden:
    a. de woonruimte waaruit wordt gevormd, is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste:
        I. in het geval van een niet laaggelegen woonruimte, honderd vierkante meter; of,
        II. in het geval van een laaggelegen woonruimte, tweehonderd vierkante meter;
    b. de nieuw te vormen woonruimten hebben gemiddeld een gebruiksoppervlak van ten minste:
        I. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een niet laaggelegen woonruimte, veertig vierkante meter; of,
        II. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een laaggelegen woonruimte, honderd vierkante meter;
    c. elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;
    d. het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wethouders in de nadere regels aangewezen stadsdelen;
    e. de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die is ontstaan als gevolg van woningvorming op basis van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel d die na 31 december 2020 is aangevraagd.
2. Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1 tweede lid, onderdeel d, gelden de volgende voorschriften:

a. er moet vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluids- en kwaliteitseisen voor woningvormen; en,
b. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.

3. De oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid onderdelen a, b en d gelden niet in het geval van een externe ruimte die verbonden is via een gemeenschappelijke verkeersruimte.
4. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluids- en kwaliteitseisen als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a.

AFDELING II SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Artikel 3.4.1. Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden een recht op een gebouw met woonruimte zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet te splitsen in appartementsrechten.
2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is deze afdeling van overeenkomstige toepassing.
3. Op een ondersplitsing als bedoeld in artikel 106, derde lid van boek 5 van het burgerlijk wetboek zijn de bepalingen uit deze afdeling van overeenkomstige toepassing, tenzij anders bepaald.

Artikel 3.4.2 Werkingsgebied

1. De vergunningplicht als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet geldt voor alle gebouwen in de gemeente Amsterdam die op 1 januari van het kalenderjaar waarin de aanvraag wordt ingediend ouder zijn dan 30 jaar.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
    a. gebouwen die in de 30 jaar voorafgaand aan de splitsing met vergunning zijn gesplitst, tenzij de al bestaande, reeds met vergunning gesplitste appartemensrechten met daarin minimaal twee woonruimten individueel overdraagbaar worden die dat voorheen niet waren;
    b. gebouwen waar hetzelfde aantal appartementsrechten en zelfstandige woonruimten behouden blijft;
    c. indien twee of meer appartementsrechten die recht geven op het gebruik van woonruimte worden samengevoegd;
    d. een (onder)splitsing waarbij enkel een garage die niet verbonden is met de woonruimte wordt afgesplitst van een appartementsrecht met daarin een woonruimte.

Artikel 3.4.3 Aanvraag splitsingsvergunning

1. Aanvragen voor een splitsingsvergunning worden ingediend door de eigenaar op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.
2. Bij de aanvraag worden ten minste de volgende bescheiden overgelegd:
    a. één of meer tekeningen met daarop de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw, de lengte- en dwarsdoorsneden van de verdiepingen van het gebouw, alle gevelaanzichten en details die verband houden met de geluidwering en de brandveiligheid;
    b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal, waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
    c. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek met schaal 1 :100;

d. een bouwkundig rapport conform de NTA 8060:2021 norm, niet ouder dan 18 maanden, waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;
e. het (voorlopige) energielabel van iedere afzonderlijke woonruimte in het gebouw;
f. een puntentelling waaruit de huurwaarde blijkt van de huidige situatie op het moment van de aanvraag, per woonruimte, conform het woningwaarderingsstelsel.
g. een funderingsrapport niet ouder dan 18 maanden waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft;
h. indien aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar onderhoud behoeft, voor zover van toepassing, een omgevingsvergunning voor het vernieuwen of herstellen van de fundering;
i. een keuringsrapport conform de NEN 1078 norm voor gas indien een gasaansluiting aanwezig is en een keuringsrapport conform NEN 1010 voor elektra, niet ouder dan 18 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
j. een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 4.54a, derde lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit opgesteld door een erkend asbest-inventarisatiebureau, waaruit blijkt of en waar asbest aanwezig is in het gebouw.
k. Een onherroepelijke woningvorming- en omgevingsvergunning indien het gebouw verbouwd is voorafgaand aan de aanvraag.

3. Bij een aanvraag voor ondersplitsing dienen enkel de bescheiden als genoemd in het tweede lid worden ingediend voor de op de in de ondersplitsing betrokken woonruimten,
4. In afwijking van het tweede lid, onderdeel i kan het keuringsrapport worden ingediend kort voor de eindinspectie uitgevoerd door de bouwkundig inspecteur van het stadsdeel.
5. In afwijking van tweede lid worden bij de aanvraag voor een splitsingsvergunning door een corporatie die lid is van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, die bescheiden overgelegd die worden gevraagd in de Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2024 t/m 2028 tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
6. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.4.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag is ingediend.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslistermijn eenmalig met zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.4.5 voorwaarden en voorschriften

1. Aan een splitsingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden en voorschriften verbinden, over onder andere:
   a. de termijn waarbinnen van de splitsingsvergunning gebruik moet worden gemaakt;
   b. de verplichting voor de aanvrager om bouwtechnische werkzaamheden uit te voeren;
   c. de verplichting voor de aanvrager om te waarborgen dat de huurwoningen na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur tot bewoning, waarbij de aanvrager voldoende zekerheid biedt dat huurders na splitsing van het gebouw de door hen gehuurde woonruimte ten tijde van de aanvraag ook kunnen blijven bewonen;

Artikel 3.4.6 Weigeringsgronden

In verband met woonruimtevoorraad

1.Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:

a. één of meer sociale huurwoningen betrokken worden in de splitsing ;

b. het belang dat de aanvrager heeft bij splitsing niet opweegt tegen het belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd;

c. de rechten van huurders van de te splitsen woonruimten in onvoldoende mate zijn beschermd voorafgaand aan de aanvraag tot splitsing of indien aanvrager onvoldoende zekerheid biedt dat huurders na splitsing van het gebouw de door hen gehuurde woning ten tijde van de aanvraag ook kunnen blijven bewonen;

d. door de splitsing een onzelfstandige woonruimte ontstaat;

e. er sprake is van een onvergunde wijziging of gebruik van het gebouw of gedeelte van het gebouw dat in de splitsing betrokken wordt.

f. de onder a genoemde weigeringsgrond geldt niet voor woonruimten gelegen is in een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument en woonruimten die zijn gevormd onder toepasselijkheid van artikel 3.3.10, derde lid .

In verband met de toestand van het gebouw

2. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:

a. een van de afzonderlijke woonruimte die in de aanvraag betrokken wordt niet minimaal energielabel C heeft;

b. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele verzet; of

c. het gebouw of de daarin gelegen woonruimten niet voldoen aan de in het Bbl gestelde kwaliteitseisen.

3.Burgemeester en wethouders kunnen tegelijk met de beslissing op de aanvraag om splitsingsvergunning een besluit nemen tot het opleggen van een verplichting als bedoeld in artikel 13 van de Woningwet, dan wel artikel 3.7, vierde lid van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 3.4.6 Weigeringsgronden

In verband met de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

4.Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.4.7 Intrekking vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken:

a. indien niet binnen één jaar nadat de beschikking is afgegeven, is overgegaan tot overschrijving in openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;

b. indien de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

c. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; en,

d. indien niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden of voorschriften.

AFDELING III TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 7 Werkingsgebied

Artikel 3.7.1 Werkingsgebied

Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

Artikel 3.7.2 Registratieplicht

Het is verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 3.7.3 Nachtencriterium en meldplicht vakantieverhuur

1. Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur.
2. Onverminderd artikel 3.7.2 en het eerste lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande elektronische melding van de nachten van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders.
3. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders gebieden aanwijzen waar het verboden is om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor meer dan vijftien nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur of waar een nachtencriterium van nul nachten geldt, betekende een verbod op vakantieverhuur.
4. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de aanwijzing als bedoeld in het derde lid.

Artikel 3.7.3a Vergunningplicht en vrijstellingen toeristische verhuur

1. Onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor toeristische verhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.
2. De in het eerste lid genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend voor vakantieverhuur, B&B of short stay.
3. Voor toeristische verhuur van woonruimte ten behoeve van studenten die korter verblijven dan zes maanden geldt een vrijstelling van de vergunningplicht, mits en zolang het een woonruimte betreft die door een instelling voor hoger onderwijs, als bedoeld in artikel 1.1. onderdeel g van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, is gereserveerd als landingsplek voor internationale studenten.
4. Voor toeristische verhuur van woonruimte ten behoeve van huisbewaring geldt een vrijstelling van de vergunningplicht mits en zolang:
    a. de bewoner, die de woonruimte in gebruik geeft, de betreffende woonruimte als hoofdverblijf heeft en op het adres van deze woonruimte ingeschreven staat in de basisregistratie personen;
    b. de woonruimte in eigendom van een corporatie maximaal één keer per vijf jaar en overige woonruimten maximaal één keer per 12 maanden in gebruik wordt gegeven voor huisbewaring;
    c. de huisbewaring een aaneengesloten periode betreft van minimaal drie tot maximaal zes maanden;
    d. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:

1. sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
2. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

Artikel 3.7.4 Vergunningplicht vakantieverhuur

Onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.7.5 Vergunningplicht B&B

Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 te gebruiken als B&B zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.7.6 Vergunningplicht short stay

1. Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor short stay zonder vergunning van burgemeester en wethouders.
2. De artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.5, 3.3.1 tot en met 3.3.3, 3.3.5 en 3.9.3, eerste lid onder c zijn overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat de vergunning voor short stay wordt aangevraagd door degene die de woonruimte in gebruik geeft.

Paragraaf 8 Algemene bepalingen toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 3.8.1 Aanvraag registratienummer

Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 3.7.2 worden gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.2 Melding vakantieverhuur

Een melding als bedoeld in artikel 3.7.3, tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.3 Aanvraag vergunning

1. Aanvragen voor vergunningen als bedoeld in de artikelen 3.7.4 en 3.7.5 worden ingediend door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur respectievelijk gebruikt als B&B, op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. Een aanvraag als bedoeld in het eerste lid kan, in het geval van B&B betrekking hebben op meerdere volwassen personen, mits en zolang zij tot hetzelfde huishouden behoren en allen de betreffende woonruimte als hoofdverblijf hebben.

Artikel 3.8.4 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning vakantieverhuur

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4, worden de volgende gegevens verstrekt:
    a. de naam en het adres van het hoofdverblijf van de aanvrager; en,
    b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft.
2. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning B&B

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    a. de naam (of namen) en het adres van het hoofdverblijf van de exploitant(en) van de B&B;
    b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft; en,
    c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarbij aangegeven is op welk deel van de woonruimte de aanvraag betrekking heeft.
2. De plattegrond, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele zelfstandige woonruimte met inbegrip van de ruimte van de B&B en het aantal vierkante meters van de B&B moeten zijn weergegeven.
3. Onverminderd het bepaalde in het tweede lid, dient op de plattegrond, bedoeld in het eerste lid onderdeel c, in het geval van een B&B in een zolderruimte, te worden aangegeven wat de vluchtroute is in het geval van een brand en waar de rookmelders zijn bevestigd.
4. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.6 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen als bedoeld in artikel 3.8.3, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.8.7 Beschikkingsvereisten vergunning vakantieverhuur

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 bevat ten minste de volgende gegevens:

a. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
b. de naam van de aanvrager; en,
c. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften.

Artikel 3.8.8 Beschikkingsvereisten vergunning B&B

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 bevat ten minste de volgende gegevens:
    a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
    b. de naam van de exploitant die de woonruimte gebruikt als B&B;
    c. een aanduiding van de ruimte binnen de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
    d. de mededeling dat binnen een jaar, nadat de vergunning is afgegeven, van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt; en,
    e. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften.
2. Er kunnen exploitanten op de vergunning worden bijgeschreven mits en zolang het een volwassene betreft, deze tot hetzelfde huishouden behoort en de betreffende woonruimte ook als hoofdverblijf heeft.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere omstandigheden afwijken van de termijn van één jaar als genoemd in het eerste lid, onderdeel d, en uitstel verlenen.

Paragraaf 9 Vergunningverlening

Artikel 3.9.1 Weigeringsgronden vergunning vakantieverhuur

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 wordt geweigerd, indien:
    a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
    b. de aanvrager al een vergunning voor een B&B heeft;
    c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;
    d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden; of,
    e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel f.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 kan worden geweigerd indien:
    a. ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikelen 3.1.1, tweede lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken; of
    b. het een woonruimte betreft waarvoor al een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c is verleend.

Artikel 3.9.2 Weigeringsgronden vergunning B&B

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 wordt geweigerd, indien:
    a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
    b. de aanvrager al een vergunning voor vakantieverhuur heeft;
    c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;
    d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden;
    e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.6, tweede lid, onderdeel e;
    f. het quotum, bedoeld in artikel 3.9.4, voor de vergunning is bereikt;
    g. de aanvraag ziet op een melding die is uitgeloot of ongeldig is; of
    h. de aanvraag niet in het aangewezen tijdvak is gedaan, welke na de peildatum als bedoeld in artikel 3.9.4 is bekendgemaakt.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 kan worden geweigerd, indien:
    a. ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken; of,
    b. indien het een woonruimte betreft waarvoor al een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c is verleend.

Artikel 3.9.3 Intrekken en wijzigen vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 intrekken, indien:
    a. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
    b. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden of voorschriften;
    c. niet wordt voldaan aan de registratieplicht, bedoeld in artikel 3.7.2;
    d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of

e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.

2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 intrekken, indien niet wordt voldaan aan het nachtencriterium of de meldplicht, bedoeld in artikel 3.7.3, eerste respectievelijk tweede lid.
3. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 intrekken, indien niet binnen één jaar, nadat de beschikking is afgegeven, gebruik is gemaakt van de vergunning.
4. Burgemeester en wethouders kunnen verleende vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging of intrekking nodig maken.
5. Indien een woonruimte tijdelijk verplaatst dient te worden naar een nieuwe ligplaats vanwege onderhoud- en herstelwerkzaamheden aan de bruggen of kademuren, wordt het adres op de vergunning als bedoeld in artikel 3.8.7 tijdelijk gewijzigd naar het adres van de nieuwe ligplaats. Artikel 3.9.4 is niet van toepassing op deze wijziging.

Artikel 3.9.4 Quotumvoorwaarden vergunning B&B

1. Vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.5 worden met inachtneming van een door burgemeester en wethouders per wijk vastgesteld quotum verstrekt.
2. Wanneer het aantal aanmeldingen voor een wijk op de peildatum hoger is dan het quotum, bedoeld in het eerste lid, geschiedt de vergunningverlening middels loting.
3. Burgemeester en wethouders stellen in nadere regels de hoogte van het quotum en de peildatumvast, alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de mogelijkheid om een aanvraag te doen voor een vergunning in een bepaald tijdvak in te delen.

Artikel 3.9.5 Voorwaarden en voorschriften vergunning vakantieverhuur

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorwaarden:
    a. De aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de Basisregistratie Personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
    b. de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;
    c. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;
    d. de vergunning is geldig tot 1 januari 2029; en,
    e. de vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.
2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorschriften:
    a. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de Basisregistratie Personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
    b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, het nachtencriterium en de meldplicht, bedoeld in artikelen 3.7.2 en 3.7.3;
    c. de melding als bedoeld in het vorige onderdeel en artikel 3.7.3, tweede lid, dient te geschieden door de bewoner die op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen en daar het centrum van zijn levensbelangen heeft;
    d. er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak verleend;
    e. er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven; en
    f. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:

I. sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

3. Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtencriterium van vijftien of nul nachten geldt.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel d.

Artikel 3.9.6 Voorwaarden en voorschriften vergunning B&B

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 gelden de volgende voorwaarden:
   a. de exploitant heeft de woonruimte minimaal een jaar als hoofdverblijf en staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de Basisregistratie Personen;
   b. de B&B mag maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van de woonruimte beslaan tot een maximum van 61 vierkante meter;
   c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten;
   d. de ruimte die aan toeristen wordt verhuurd is een deel van een zelfstandige woonruimte binnen het pand waarin de B&B zich bevindt, waarbij deze ruimte bouwkundig of via een gemeenschappelijke verkeersruimte verbonden is met de rest van de woonruimte;
   e. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie; en,
   f. de vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de exploitant- en de specifieke woonruimte.
2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 gelden de volgende voorschriften:
   a. de exploitant exploiteert de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
   b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, bedoeld in artikel 3.7.2;
   c. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;
   d. de toeristen slapen in het deel van de zelfstandige woonruimte zoals in de vergunning vermeld; en
   e. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige zin, indien:
      I. sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
      II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
   f. De vergunning heeft de volgende geldigheid:
      I. een vergunning met een ingangsdatum die voor 1 juli 2028 ligt is geldig tot 1 juli 2028;
      II. een vergunning met een ingangsdatum die na 31 juni 2028 ligt is geldig tot 1 juli 2036.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

Paragraaf 10 Verplichtingen voor degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur

Artikel 3.10.1 Publicatieverbod aanbiedingen

1. Het is voor degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur verboden om een aanbod tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.
2. Het is voor degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur verboden aanbiedingen van een woonruimte gedurende de rest van het jaar te tonen, indien diegene door burgemeester en wethouders ervan in kennis is gesteld dat die specifieke woonruimte reeds voor het maximum aantal nachten als bedoeld in artikel 3.7.3 in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een aanwijzing geven aan degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur om de aanbieding voor toeristische verhuur van de aanbieder, aan wie een verbod tot het in gebruik geven van een woning voor toeristische verhuur als bedoeld in artikel 4.2.2 is opgelegd, te blokkeren.

Artikel 3.10.2 Informatieplicht

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimten, informeert degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur over de registratieplicht als bedoeld in artikel 3.7.2 en het nachtencriterium en de meldplicht als bedoeld in artikel 3.7.3.

AFDELING IV Opkoopbescherming

Paragraaf 11 Werkingsgebied, verbod en vergunningplicht opkoopbescherming

Artikel 3.11.1 Werkingsgebied

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn de volgende categorieën woonruimten aangewezen:
    a. woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van € 413.000 of lager;
    b. woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben tussen de € 413.000 en € 510.000; en,
    c. woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben tussen de € 510.000 en € 637.000.
2. Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen alleen onder het werkingsgebied indien:
    a. de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte ligt na het tijdstip van inwerkingtreding, zijnde 1 april 2022;
    b. de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar:
        1° vrij is van huur en gebruik;
        2° in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden; of,
        3° verhuurd is met een ontheffing of vergunning als bedoeld in artikel 3.11.2 en artikel 3.11.3.
3. Indien de woonruimte als bedoeld in het eerste lid geen WOZ-waarde heeft zal in plaats daarvan de waarde die gehanteerd wordt voor de roerenderuimtebelasting of, bij afwezigheid ook van die waarde, de koopprijs gebruikt worden als waardebepaling voor de opkoopbescherming.
4. Woonruimten zijn uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid indien, op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, sprake is van een woonruimte:

a. die door één eigenaar wordt verkocht in een cluster van minimaal tien woningen in één pand en deze woningen gelijktijdig worden overgedragen aan één opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop ‘groot’);
b. waarvoor een verhuurverbod is opgenomen in de erfpachtvoorwaarden voor de onroerende zaak waar de gemeente bloot eigenaar van is;
c. die na 1 april 2022 is opgeleverd door nieuwbouw of transformatie met de bestemming dan wel het gebruik huurwoonruimte in de erfpachtvoorwaarden of waar op basis van een anterieure overeenkomst met burgemeester en wethouders is overeengekomen dat verhuur van die woonruimte is toegestaan of is verplicht;
d. waarvoor geldt dat voor 1 april 2022 tussen de ontwikkelaar van de woonruimte en burgemeester en wethouders aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.

5. Als gebieden waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn de volgende stadsdelen en stadsgebied aangewezen:
a. Centrum;
b. Nieuw-West;
c. Noord;
d. Oost;
e. Weesp;
f. West;
g. Zuid; en
h. Zuidoost.

Artikel 3.11.2 Verbod op in gebruik geven woonruimte en ontheffing

1. Het is verboden om zonder ontheffing of vergunning een woonruimte aangewezen in artikel 3.11.1 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte als bedoeld in artikel 3.11.1, tweede lid, onderdeel a.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten aangewezen in artikel 3.11.1 een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien:
a. zich omstandigheden voordoen die maken dat naar het oordeel van het college het redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft;
b. het naar oordeel van burgemeester en wethouders gaat om een dusdanig maatschappelijk gewenste vorm van verhuur of handeling die gepaard gaat met verhuur, dat het belang van verhuur in dat geval prevaleert boven het belang van het verbod als bedoeld in het eerste lid; of,
c. de woonruimte door één eigenaar wordt verkocht in een cluster bestaande uit vier tot en met negen woningen in één pand en deze woningen gelijktijdig worden overgedragen aan één opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop ‘klein’).
3. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het tweede lid.
4. De ontheffing is niet overdraagbaar en gebonden aan de ontheffingshouder en de specifieke woonruimte.

Artikel 3.11.3 Vergunning opkoopbescherming voor in gebruik geven van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (vergunning opkoopbescherming)

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.11.2, eerste lid, wordt verleend indien:
a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;

b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of,
c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

2. De vergunning kan worden verleend indien de eigenaar van de woonruimte een deel van de woonruimte zelf bewoont en een gedeelte van die woonruimte in gebruik geeft.
3. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.

Paragraaf 12 Ontheffing- en vergunningverlening

Artikel 3.12.1 Aanvraag ontheffing en vergunning opkoopbescherming

1. De ontheffing en vergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 3.11.2 en 3.11.3, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. Aanvragen worden gedaan middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.12.2 Te verstrekken gegevens en bescheiden ontheffing en vergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een ontheffing of vergunning als bedoeld in artikel 3.11.2 en 3.11.3 worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    a. de naam (of namen) van de eigenaar(s); en,
    b. het adres van de woonruimte.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.11.3, eerste lid, onderdeel a, en indien de aanvrager en de verwant zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen, wordt het Burgerservicenummer (BSN) van de aanvrager, alsmede die van de betreffende verwant en de relatie tussen de betreffende verwanten verstrekt. Indien de aanvrager of de verwant niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen, dient de aanvrager informatie te verstrekken waaruit het verwantschap blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.11.3, eerste lid, onderdeel b, wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.11.3, eerste lid, onderdeel c, worden bescheiden aangeleverd waar uit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. In het geval dat een aanvraag ziet op een ontheffing als bedoeld in artikel 3.11.2, tweede lid, worden bescheiden geleverd die ter motivering dienen van die aanvraag.
6. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.12.3 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag voor een ontheffing of vergunning als bedoeld in artikel 3.11.2 en 3.11.3.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.12.4 Beschikkingsvereisten

Een ontheffing of vergunning als bedoeld in artikel 3.11.2 en 3.11.3 bevatten ten minste de volgende gegevens:

a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
b. de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens ontheffing- of vergunninghouder(s); en,
c. de vorm van in gebruik geven waarvoor de ontheffing of vergunning is verleend en de mededeling dat deze ontheffing of vergunning alleen geldend blijft, mits en zolang deze vorm wordt gehanteerd en voortduurt.

Artikel 3.12.5 Weigeringsgronden

De ontheffing of vergunning wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan één of meerdere vormen als bedoeld in artikel 3.11.2, tweede lid, artikel 3.11.3, eerste of tweede lid of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.12.6 Intrekkingsgronden

De ontheffing of vergunning wordt ingetrokken indien:

a. niet meer wordt voldaan aan de vorm van in gebruik geven waarvoor de ontheffing of vergunning is verleend;
b. als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of
c. de vergunning of ontheffing is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Paragraaf 1 Verslaglegging en monitoring

Artikel 4.1.1 Verstrekken van inlichtingen

Burgemeester en wethouders verstrekken het regionale portefeuillehoudersoverleg de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Paragraaf 2 Handhaving en toezicht

Artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen als bedoeld in artikel 35 en 45 van de Huisvestingswet.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op overeenkomstig de tabellen opgenomen in bijlage 3.

Artikel 4.2.2 Verhuurverbod bij recidive toeristische verhuur

Burgemeester en wethouders kunnen een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur voor ten hoogste een jaar aan een aanbieder aan wie in de afgelopen vijf jaar

ten minste tweemaal een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de regels voor toeristische verhuur zoals gesteld in deze verordening.

Paragraaf 3 Restbepalingen

Artikel 4.3.1 Experimenten

De gemeenteraad is bevoegd, op voorstel van burgemeester en wethouders, voor een bepaalde periode af te wijken van (onderdelen van) deze verordening ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting mits niet in strijd met de Huisvestingswet of het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 4.3.2 Hardheidsclausule

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

Hoofdstuk 5 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsrecht

1. Vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam zoals deze gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, gelden als vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten, als bedoeld in deze verordening.
2. In afwijking van het eerste lid is voor vergunningen verleend voor short stay de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 van toepassing.
3. Aanvragen van vergunningen, urgentieverklaringen en andere besluiten worden beoordeeld op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag.
4. Met betrekking tot een bestuurlijke sanctie genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, 2020 of 2024 of een besluit tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, dat nog niet onherroepelijk is, blijft de op het moment van het besluit geldende Huisvestingsverordening van toepassing.
5. De voor de inwerkingtreding gedane inschrijvingen van woning- en standplaatszoekenden, worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde woonpunten of inschrijfduur.
6. Voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld bij burgemeester en wethouders geldt dat zij de B&B tot 1 juli 2026 mogen exploiteren onder de tot 1 januari 2020 geldende voorwaarden, mits zij een vergunning voor een B&B hebben.
7. Ten aanzien van omzettingsvergunningen als bedoeld in artikel 3.3.9 die zijn aangevraagd voor 1 april 2020 geldt het voorschrift met betrekking tot het individuele schriftelijke huurcontract in artikel 3.3.9, tweede lid, onderdeel a, niet.
8. Voor aanbieders die hun woonruimte al voor 1 april 2021 aanboden voor toeristische verhuur, geldt het verbod als bedoeld in artikel 3.7.2, en daarmee het voorschrift ten aanzien van het vermelden van dit registratienummer als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel b, en 3.9.6, tweede lid, onderdeel b, met ingang van 1 oktober 2021.
9. Woongroepen in één zelfstandige woonruimte, zijnde drie of meer personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren, maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen die woonruimte te huren, die zich hebben gemeld bij burgemeester en wethouders vóór 1 januari 2017, zijn uitgezonderd van de omzettingsvergunningplicht als

bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c, indien zij na 1 januari 2017 blijven voldoen aan de hierna genoemde voorwaarden:

a. het betreft een zelfstandige woonruimte boven de liberalisatiegrens;
b. de groepsleden melden zich als groep voordat zij de woonruimte in gebruik nemen bij burgemeester en wethouders;
c. de groepsleden huren de woonruimte met één huurcontract;
d. de groep beschikt over het recht van coöptatie;
e. elk groepslid beschikt over een eigen kamer;
f. de groep beschikt over een gezamenlijke verblijfsruimte niet zijnde een slaapkamer;
g. de groep beschikt over een gezamenlijke rekening;
h. per groepslid sprake is van vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak voor wonen en vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak voor de gezamenlijke verblijfsruimte; en,
i. de woonruimte voldoet aan eisen voor geluid reducerende maatregelen om overlast in de leefomgeving te voorkomen.

10. Na 1 januari 2017 kan een woongroep in een zelfstandige woonruimte zich niet meer melden bij burgemeester en wethouders en zich niet meer beroepen op de voorwaarden in het negende lid.
11. Ten aanzien van woonruimten, waarvoor voor 1 januari 2021 een aanvraag voor erkenning als studentenwoning is gedaan en die als zodanig erkend zijn of worden door burgemeester en wethouders, geldt de vergunningplicht voor omzetting en woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdelen c en d, niet, mits en zolang zij in gebruik blijven als studentenwoning in de zin van artikel 2.1.1.
12. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.4.5, tweede lid, wordt op 16 januari 2023 omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
13. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.
14. Aanvragen voor voorrang op grond van lokale economische binding die voor 1 januari 2022 zijn ingediend worden beoordeeld voor een bemiddelingsstatus op grond van artikel 2.9.4, zesde lid. De volgorde van de uiteindelijke toewijzing van woonruimten wordt gedaan aan de hand van de geldende regels op moment van toewijzing.
15. Een vergunning voor toeristische verhuur verleend met toepassing van artikel 21 van de Huisvestingswet, voor het tijdstip van inwerkingtreding van Afdeling III Toeristische verhuur van woonruimte, wordt gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 23c van de Huisvestingswet. Vergunningen die voor 1 januari 2026 verleend zijn met toepassing van artikel 21 van de Huisvestingswet, maar waarbij het gebruik bij de vergunningsaanvraag kwalificeert als short stay, worden ook gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 23c van de Huisvestingswet.
16. Voor woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet geldt de WOZ-waarde zoals deze gold op grond van deze verordening op moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.
17. Aanvragen voor B&B vergunningen die zijn gedaan voor 1 januari 2024 worden getoetst aan het quotum zoals deze gold op het tijdstip van indiening van de aanvraag.
18. De voorwaarden als genoemd in artikel 3.3.5a, eerste lid, onderdeel b en het tweede lid en de voorschriften als genoemd in artikel 3.3.5a, derde lid, onderdeel a gelden niet voor aanvragers die de betreffende woonruimte reeds als tweede woning in gebruik hadden in de periode van 1 oktober 2025 tot en met 31 december 2025 en voldeden aan de overige voorwaarden als genoemd in het eerste lid van artikel 3.3.5a.

Artikel 5.1a Overgangsregeling stadsgebied Weesp

1. De Huisvestingsverordening Amsterdam geldt voor het gehele grondgebied van Amsterdam. De bepalingen in hoofdstuk 2 en 3 zijn op gelijke wijze van toepassing op het stadsgebied Weesp, met uitzondering van het bepaalde in dit artikel.
2. Voor toepassing van dit artikel, met uitzondering van het negende tot en met het elfde lid, wordt onder stadsgebied Weesp verstaan: het grondgebied van de voormalige gemeente Weesp.
3. Vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Weesp of op grond van de overgangsregeling stadsgebied Weesp zoals deze was opgenomen in bijlage 4 van deze verordening en geldig was tot 1 januari 2023, gelden als vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten, als bedoeld in deze verordening.
4. Beschikkingen die op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning zijn verstrekt door de voormalige gemeente Weesp gelden voor de toepassing van deze verordening als beschikkingen die zijn verstrekt door de gemeente Amsterdam.
5. Woningzoekenden die op 31 december 2022 woonachtig waren in het stadsgebied Weesp en ingeschreven stonden in het aanbodinstrument van de regio Gooi en Vechtstreek, krijgen van rechtswege een inschrijving met dezelfde inschrijfduur in het aanbodinstrument van de woningmarktregio.
6. Het vierde en vijfde lid van artikel 2.4.5 zijn niet van toepassing op woningzoekenden woonachtig in het stadsgebied Weesp.
7. Voor toepassing van artikel 2.8.3, vierde lid wordt voor het bepalen van de ingezetenschap om in aanmerking te komen voor een jongerenwoning, ingezetenschap in de voormalige gemeente Weesp meegerekend.
8. Voor toepassing van de artikelen 2.10.5, eerste lid, onderdeel i en 2.10.7, eerste lid, onderdeel a worden de jaren waarbij een aanvrager en alle personen behorend tot zijn huishouden woonachtig waren in de voormalige gemeente Weesp ook meegeteld.
9. In afwijking van de artikelen 2.8.3, 2.9.1 en 2.9.2 komt tot 1 januari 2031 voor een huisvestingsvergunning voor woonruimten gelegen in stadsgebied Weesp, als bedoeld in artikel 2.4.1, achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
    a. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.8.1 en ingezetene is van het stadsgebied Weesp;
    b. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.8.1;
    c. overige woningzoekenden.
10. Binnen dezelfde categorie woningzoekenden komt de woningzoekende met de meeste woonpunten als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning als bedoeld in het negende lid.
11. De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van het negende en het tiende lid wordt toegepast binnen de limiet van zestig procent van het jaarlijkse aantal toewijzingen van woonruimten in het stadsgebied Weesp als bedoeld in artikel 2.4.1.
12. Paragraaf 11 van hoofdstuk 2 van deze verordening is niet van toepassing op standplaatsen gelegen in het stadsgebied Weesp die niet in eigendom of in beheer zijn van de gemeente Amsterdam.
13. Eigenaren van zelfstandige woonruimten gelegen in het stadsgebied Weesp die voor 1 januari 2023 volgens de toen geldende regels legaal zijn omgezet naar onzelfstandige woonruimten komen in afwijking van de voorwaarden als bedoeld in de artikelen 3.3.1 en 3.3.9 in aanmerking voor een omzettingsvergunning. De voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.9, tweede lid zijn niet van toepassing op deze vergunningen.
14. In afwijking van artikel 3.11.1, tweede lid, onder a geldt voor het stadsgebied Weesp de datum 1 januari 2023.

15. Voor het stadsgebied Weesp geldt dat burgemeester en wethouders vanaf 1 juli 2023 op overtredingen van de toeristische verhuurregels, als opgenomen in Afdeling III van hoofdstuk 3, handhaven.
16. Voor exploitanten van een B&B in het stadsgebied Weesp geldt dat de B&B-vergunning ten hoogste geldig is tot 1 juli 2028.
17. De verboden ten aanzien van woningvormen, onttrekken en samenvoegen als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid onder a, b en d, gelden niet voor woonruimten gelegen in het stadsgebied Weesp die voor 1 januari 2023 volgens de toen geldende regels legaal zijn gevormd, onttrokken of samengevoegd.

Artikel 5.2 Intrekking

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 wordt ingetrokken.

Artikel 5.3 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2024.

Artikel 5.4 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 29 november 2023.

De voorzitter

Femke Halsema

De raadsgriffier

Jolien Houtman

Bijlage 1 Aangewezen categorieën woonruimten voor bepaalde voorrangsregelingen

1. Woonruimten in woongemeenschappen voor de toepassing artikel 2.1.1.	
a.	Krom Boomssloot
	– Krom Boomssloot 55
b.	7 keurvorsten
	– Tuinstraat 199, 201A t/m 201C, 203, 207, 211, 215, 219 t/m 225
c.	Copekcabana
	– Anemoonstraat 1 t/m 11, Oleanderstraat 2 t/m 20
d.	De Branderij
	– Krom Boomssloot 16
e.	De Halve Wereld
	– A.S. Onderwijzerhof 1 t/m 42, Jonas Daniel Meijerplein 10 t/m 50, Nieuwe Amstelstraat 16 t/m 51, Waterlooplein 243 t/m 309
f.	De Konijnenberg
	– Verversstraat 26
g.	De Son
	– Zwanenburgwal 122 t/m 150
h.	Woongroep Het Titushuis
	– Jodenbreestraat 24

i.	Grote Keijser
	– Keizersgracht 242 t/m 248
j.	Grote Leeuwenberg
	– Verversstraat 27
k.	Hendrikje & Cornelia
	– Jodenbreestraat 22
l.	Herengracht
	– Herengracht 267
m.	Huize de Vreede
	– Prins Hendrikkade 165 t/m 167
n.	Kloof 21
	– Kloveniersburgwal 21
o.	La Louvre
	– 1e Passeerdersdwarsstraat 32 t/m 58
p.	Nieuwe Leeuwenbergh
	– Groenburgwal
q.	NRC
	– Keizerrijk 4 t/m 8, 24 t/m 36, Nieuwezijds Voorburgwal 228 t/m 234, Paleisstraat 109 t/m 123, 139 t/m 41, Spuistraat 181 t/m 183
r.	Pampus
	– Verversstraat 13 t/m 17
s.	Prinsengracht
	– Prinsengracht 471 t/m 473
t.	SAN Westerkaap
	– Coffijboomstraat 2 t/m 20, 52 t/m 72
u.	Tapioca
	– Uilenburgerwerf 1 t/m 37
v.	Dissonant
	– Vrolikstraat 110
w.	Joubertstraat
	– Joubertstraat 4 t/m 14
x.	Onzelievevrouwebedstro
	– Woltera van Reesstraat 61 t/m 75
y.	Oostvaarder
	– Woltera van Reesstraat 39 t/m 53
z.	Open Hof
	– Waldenlaan 137 t/m 177
aa.	Tugelaweg
	– Tugelaweg 113 t/m 114
bb.	Zijwaarts
	– Domselaerstraat 74 t/m 80
cc.	4711
	– Frans Halsstraat 7 t/m 11
dd.	1e Keucheniusstraat
	– 1e Keucheniusstraat 32
ee.	Juliana van Stolbergen
	– Juliana van Stolbergstraat 20 t/m 22
ff.	Pieter vd Does

	– Pieter van der Doesstraat 15 t/m 17
gg.	De Baron
	– Van Boetzelaerstraat 60 t/m 66, Groen van Prinstererstraat 72 t/m 74
hh.	De Laatste Hendrik
	– Frederik Hendrikstraat 164 t/m 166
ii.	IMOA
	– Teldershof 88 t/m 115
jj.	Nassaustaete
	– Nassaukade 61
kk.	Lindenstraat
	– Lindenstraat 12C t/m 12G
ll.	Woongroep de Evolutie
	– Sumatrastraat 164A t/m 164H, 164K
mm.	Woongroep Meer Wonen
	– Clara Meyer-Wichmannstraat 56 t/m 76
nn.	Woongroep Ithaca
	– Troelstralaan 305 t/m 369
oo.	Woongroep Vita Nova
	– Laan van Vlaanderen 244 t/m 288
pp.	Woongroep de Doorzetters
	– Afroditekade 14 A, 14 B, 15A, 15B, 16A, 16B, 17A, 17B, 18 A, 18B, 19 A, 19B
qq.	Wiltzanghlaan/Akbarstraat
	– Wiltzanghlaan 83A t/m 83H, 83K t/m 83N, 83P, 83R t/m 83U, 87A t/m 87C, 87L, 87M, Akbarstraat 183, 185
rr.	Woongroep Tweede Helmerstraat
	– Tweede Helmersstraat
ss.	Tweede Constantijn Huygen
	– Tweede Constantijn Huygenstraat 30A t/m 30D, 32A t/m 32C, 34A t/m 34D, 36A t/m 36D, 38A t/m 38E, 40A t/m 40C, 42A t/m 42D
tt.	Kandeel
	– Eerste Helmersstraat 86A t/m 86D, 88A, 88B
uu.	Anand Joti
	– Mijehof
vv.	Bewonersvereniging De IJ-ers
	– Daguerrestraat
ww.	De Tweede Lente
	– Elckerlijcstraat
xx.	De Zes Seizoenen
	– Derde Oosterparkstraat
yy.	Woongroep A en B
	– Eikenweg 9A t/m 9H, 9K t/m 9M
zz.	Wi Makandra
	– Hudsonhof 4 t/m 28(even)
aaa.	De Amstel
	– Sajetplein 3 t/m 25(oneven), 29 t/m 37(oneven)
bbb.	WOOS
	– Oudeschans 36A t/m 36H, 36K, 36M, 36N, 36P, 36R

ccc.	Pentagon 68-80
	– Pentagon 68 t/m 80
ddd.	Wilhelmina
	– Tweede Helmerstraat
eee.	Woongroep 44
	– Schonerwoerdstraat 4 t/m 58
fff.	KNSM 10
	– KNSM-Laan 768 t/m 804, Levantkade 265
ggg.	Stadskruid
	– Tweede Constantijn Huygensstraat 14A t/m 14G, 18A t/m 18G
hhh.	Wi Kon Tren
	– Randwijkhof 20 t/m 50
iii.	Woonvereniging Possiendum
	– Singel 300B t/m 300H, 300K t/m 300P, 300R, 300T, Treeftsteeg 4 t/m 12 (even)
jjj.	Woonvereniging de Brug
	– Jacob van Lennepkade 105A t/m 105E, 107A t/m 107G, 109A t/m 109G, 111A t/m 109G
kkk.	Ramses Shaffyhuis
	– Klapmutsenveem 44 t/m 114
lll.	Vereniging Iraanse Woongroep Andishe
	– Th. Weeversweg 11, 25 ,37, 39, 51, 53, 59, 63, 65, 77, 79, 81, 91, 93, 95, Noorderhaakspad 12, 30, 62, 68, 70, 76
mmm.	Kinkerstraat 63
	– Kinkerstraat 63-1 t/m 63-3
nnn.	Woongroep Bos en Lommer
	– Waterspiegelplein 58, 62 t/m 108
ooo.	Woongroep Carpe Diem
	– Krijn Breurstraat 49 t/m 60 (even/oneven)
ppp.	Woongroep De Groene Gemeenschap
	– Barkasstraat 7A t/m 7G
qqq.	Woongroep De Roef
	– Lucien Gaudinstraat 274 t/m 322
rrr.	Woongroep De Voorde
	– Schinkelhavenkade 42 t/m 49
sss.	Woongroep De Vrije Wester
	– De Wittenkade 247 t/m 265
ttt.	Foe Ooi Leeuw - Nieuw Kempering
	– 3e Kekerstraat 2 t/m 112
uuu.	Woongroep Hof van Welna
	– Welnastraat 787 t/m 807
vvv.	Kas Dushi
	– Klaverbladstraat 2 t/m 52
www.	Woongroep Nieuwendam
	– Lucien Gaudinstraat 234 t/m 282
xxx.	Woongroepvereniging Nos Perla
	– Edith Magnusstraat 2 t/m 46
yyy.	Woongroep Parelhoenders

	– Krijn Breurstraat 61 t/m 81 (even/oneven)
zzz.	Woongroep Reitzstraat
	– Reitzstraat 46 t/m 56
aaaa.	Woongroep Spuit 11
	– Waterbaan 328 t/m 332
bbbb.	Woongroep Waterleliegracht
	– Waterleliegracht 136 t/m 148
cccc.	Woonvereniging Abraham-Silodam
	– Silodam 327 t/m 328, 371 t/m 378,424 t/m 425
dddd.	Andalus
	– Postjesweg 142 t/m 146
eeee.	Van Breestraat 166
	– Van Breestraat 166 HV, 166 3A
ffff.	Woongroep 50+ Westerpark
	– Westzaanstraat
gggg.	Spitsbergenstraat
	– Spitsbergenstraat 2 t/m 34
hhhh.	Azartplein
	– Azartplein 3 t/m 43
iiii.	Woongroep Waaigat
	– Waaigat 20 t/m 28
jjjj.	Woongroep Non Solus
	– Marius Bauerstraat 35 t/m 63, Jan Eisenloeffelstraat 19, 25
kkkk.	C. van Eesterenlaan
	– C. van Eesterenlaan 272, 274, 278, 280, 296 t/m 300
llll.	Woongroep Ouderen Buitenveldert
	– Van Heenvlietlaan 349 t/m 391
mmmm.	Stichting L.A. Ries
	– Vinkenstraat 175 t/m 181
nnnn.	Andersensingel
	– Andersensingel
oooo.	Alfred Doblinstraat
	– Alfred Doblinstraat 99 t/m 107
pppp.	MOAVOE
	– Jan Willem Brouwersstraat 68 t/m 86
qqqq.	t Kasteeltje BG
	– Weesperzijde 33K t/m 33N
rrrr.	Bredeweg 21
	– Bredeweg 21A t/m 21E, 21G, 21K t/m 21N
ssss.	Woonvereniging Levantkade 6
	– Levantkade 7 t/m 43, KNSM-laan 202
tttt.	Woonvereniging 't Seepaert
	– Prinseneiland 323 t/m 421
uuuu.	Woonvereniging Soroti
	– Kazernestraat 1 t/m 27, 29A t/m 35C
vvvv.	Wilhelmina Blombergplein
	– Wilhemina Blombergplein 11 t/m 15
wwww.	C. van Eesterenlaan

	– C. van Eesterenlaan 512 t/m 522
xxxx.	Woongroep Helling
	– Touwslagerstraat 31 t/m 41
yyyy.	Woonvereniging Levanteijn
	– Levantkade 151 t/m 165B
zzzz.	St. de Roef
	– Pedro de Medinalaan 164 1 t/m 164-6, 166
aaaaa.	Vinkenstraat 41
	– Vinkenstraat 41A t/m 41L
bbbbb.	De Brandweerkazerne
	– Prinsengracht 237A t/m 237W
ccccc.	Vereniging woongroep de Akersingel
	– Geertruida van Lierstraat 57 t/m 87
ddddd.	Woongroep De Rozentuin
	– Akersingel 205 t/m 225, Jungfrau 3
eeeee.	Woongroep Nieuw Sloten
	– Berlaarstraat 217 t/m 283, 33
fffff.	Woongroep Binnenkadijk
	– Binnenkadijk 180 t/m 184
ggggg.	Akropolis
	– John Blankensteinstraat 1 t/m 29
hhhhh.	Woongroep Home Alone
	– Tweede Jacob van Campenstraat 4b, 6a, 6b, 8b, 10, 12
iiiii.	SffinX
	– Zeeburgerdijk 587 t/m 611
jjjjj.	Vereniging Kanaalstraat
	– Kanaalstraat 87
kkkkk.	Woongroep De Noordhollander
	– Noordhollandstraat 33A t/m 37E
lllll.	Woongroep Sint Antoniesbree
	– Sint Antoniesbreestraat 35G, 35H, 35K, 35L, 35M, 35N, 35P, 35R, 37E, 37F, 37G, 37H, 37K, 37L
mmmmm.	Woongemeenschap MIX Amsterdam
	– Louis Chrispijnstraat 64, 76 t/m 132
nnnnn.	Life
	– Revaleiland 92 t/m 168
ooooo.	House of Besma New Beginnings
	– Decartesstraat 21, 27, 45, 51, 57, 63, 81, 87, 93, 103, 111, 127, 133, 141, 147, 155 – Paulus van Hemertstraat 29, 35, 47 – Thomas á Kempisstraat 64, 66, 78, 84
ppppp.	Woongemeenschap Wildeman
	– Notweg 32 D t/m 32 Y en 34 D t/m 34 L
qqqqq.	Kolk 27
	– Nieuwezijds Kolk 27
rrrrr.	Villa des Roses
	- Robert Kochplantsoen 19
sssss.	Beheercoöperatie De Stadsveteraan 020

	- Oostermeerstraat 13 t/m 61 (alleen oneven nummers) en Rademakerstraat 344 t/m 582 (alleen even nummers)
ttttt.	Noorderzon
	- Isaac Titsinghkade 14A t/m 14W*, 16K t/m 16N (* uitgezonderd I, J, O en Q)
uuuuu.	Vereniging Iraanse Woongroep Andishe
	- Gare du Nord 122, 124, 128, 130, 132, 134, 156, 158, 162, 164
vvvvv.	Stichting Akwaaba Zorg
	- Louis Doedelstraat 234+236+254+256+274+276+294+296 - Pampuslaan 262+264+282+284+302+304+316+318+332+334+348+350 - Pampuslaan 234, 236, 252, 254, 256, 258, 262, 266, 272, 274, 276, 278, 282, 286, 292, 296, 298, 302, 306 en 312
2.	Wooncomplexen waar stadsdeelvoorrang geldt (artikel 2.9.1)
a.	De Bongerd fase 3A
	- Notarisappelstraat 3A t/m 3G, 5 t/m 27 (oneven)
b.	Johan Greivestraat
c.	Noordbaak
	- Werfkade 49–201, Werfstraat 372–650, Lincolnweg 435–437
d.	Parlevinker
e.	IJdoornschool
	- Hauwerthof 1 t/m 143
f.	Kavel 4 K-Midden
	- Karspeldreef
g.	E-buurt Oost kavel 1B
h.	Hessenbergweg
i.	Dreef Residential Tower
	- Haaksbergweg 5a t/m 43n
3.	Beroepsgroepenregeling
3.1	Wooncomplexen voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren (artikel 2.9.3)
	a. Marktplein Zuid in Bijlmer-Centrum b. Hamerkwartier c. Meerparc
3.2	Wooncomplexen waar voorrang geldt voor één beroepssector (artikel 2.9.4, elfde lid)
a.	Woongebouw voor leraren op IJburg (hoek Pampuslaan en de Maria Ulfahstraat)
4.	Gemengde wooncomplexen (voor de toepassing van artikel 2.8.1)
a.	Startblok Riekerhaven
	– Handbalstraat 500 t/m 738 (even), Korfbalstraat 2 t/m 350 (even), Voetbalstraat 1 t/m 469 (oneven)
b.	Karmijn
	– Louwesweg 5 t/m 231 (oneven)
c.	Lohuizen
	– Th. K. van Lohuizenlaan 2 t/m 164 (even)
d.	Set

	– Erich Salomonstraat 135A t/m 135P, 137A t/m 137Z, 139A t/m 139P, 141A t/m 141Z, 143A t/m 143M, 145A t/m 145X, 147A t/m 147K, 149A t/m 149T, 151A, t/m 151S.
e.	Startblok Elzenhagen
	– J.H. Hisgenpad 2 t/m 88 (even), 90 t/m 176 (even), 178 t/m 266 (even), 268 t/m 386 (even), 400 t/m 840 (even). Elzenhagensingel 1551 t/m 1813 (oneven).
f.	Stek Oost
	– Ringslangpad 1 t/m 59, 101 t/m 164, 201 t/m 264 en 301 t/m 364.
g.	Stek Zuid
	– Henrick de Keijserstraat 14A t/m 14F en 16A t/m 16G.
h.	Spark Village (Science Park)
	– Science Park 619A t/m 619H, 619K t/m 619N, 619P en 619R, 621A t/m 621H, 621K t/m 621N, 621P, 621R en 621S, 623A t/m 623H, 623K t/m 623N, 623P en 623R, 625A t/m 625H, 625K t/m 625N, 625P, 625R en 625S, 627A t/m 627F, 629A t/m 629H, 629K t/m 629N, 631A t/m 631H, 631K t/m 631N, 631P, 631R t/m 631X, 633A t/m 633H, 635A t/m 635H, 635K en 635L, 637A t/m 637H, 637K t/m 637N, 637P, 637R t/m 637X, 802A t/m 802H, 802K t/m 802N, 802P, 802R t/m 802T, 804A t/m 804H, 804K t/m 804M, 806A t/m 806H, 806K t/m 806N, 806P, 806R t/m 806T, 808A t/m 808H, 808K t/m 808M, 810A t/m 810H, 810K t/m 810N, 810P en 810R, 812A t/m 8212H, 812K t/m 812N, 814A t/m 814H, 814K t/m 814N, 814P en 814R, 816A t/m 816H, 816K t/m 816N.
i.	Stek Noord
	– Havikslaan 20A1 t/m 20A8, 20B1 t/m 20B9, 22A1 t/m 22A8 en 22B1 t/m B9.
j.	Hoogte Kadijk 401
k.	Oldskool
	– Admiraal de Ruijterweg 410A1 t/m 410A6, 410B1 t/m 410B6, 410C1 t/m 410C6, 410D1 t/m 410D6, 410E1 t/m 410E6, 410F1 t/m 410F6.
l.	Baak Zuid
	– Rijnstraat 115 en Vechtstraat 90A t/m 90R, 92A t/m 92P, 94A t/m 94L, 96.
m.	Stek West (SPDC)
	– Tweede Constantijn Huygensstraat 37, 39A1 t/m 39A18, 39B1 t/m 39B24, 39C1 t/m 39C24 en 39D1 t/m 39D24
n.	Papaverhoek 1A t/m 1H, 1K, 1L en 3A t/m 3F
o.	Sarphatistraat 92
p.	Startblok Zeeburg
q.	1e Helmerstraat 263 – 269
r.	Wormerveerstraat 15A1 t/m 15A12, 15B1 t/m 15B21, 15C1 t/m 15C21, 15D1 t/m 15D21 en 15E1 t/m 15E21.
s.	Crossover
	– Gelrestraat 28 t/m 30 even, 44 t/m 54, 58 en 62 t/m 314 even – Rozenoordpad 7 t/m 25 oneven
t.	Tafelberg
	– Tafelbergweg 8A-1 t/m 8A-51, 8B-1 t/m 8B-59, 8C-1 t/m 8C-36, 8D-1 t/m 8D-36, 8E-1 t/m 8E-36, 8F-1 t/m 8F-36, 8G-1 t/m 8G-36.

u.	Appelweg
v.	Brasa Village
w.	Makerskade
	- Makerskade 200 t/m 270 (doorlopend), 300 t/m 386 (doorlopend), 1100 t/m 1232 (doorlopend)
	- Makersstraat 200, 300 t/m 422 (even)
5.	Particuliere flexcomplexen
a.	Riekerpark
	- Handbalstraat 501 t/m 715 (oneven) - Voetbalstraat 500 t/m 714 (even)
6.	Uitgezonderde complexen als bedoeld in artikel 2.1.1, derde lid, onder g
a.	Maximaal 50% van de woonruimten in complex Campustower in deelgebied Plantijn (Schinkelkwartier).

Bijlage 2 Werkingsgebied splitsingsvergunning Gemeente Amsterdam

Gebouwen van vóór 1940 in:
het gebied omgrensd door Javaplantsoen-Kramatweg-Valentijnkade-Molukkenstraat-het spoorwegemplacement-Kruislaan-de Weespertrekvaart-de Amstel- President Kennedylaan-Europaplein-Wielingenstraat-Diepenbrockstraat-het Zuider Amstelkanaal-Stadionplein-de noordzijde van het Olympisch stadion-de Stadiongracht-het Olympiakanaal-de Schinkel- Riekerhaven-Westlandgracht-Theophile de Bockstraat-Warmondstraat-Postjeskade-een lijn geprojecteerd in het noordelijk verlengde daarvan-Orteliuskade-Robert Scottstraat-Erasmusgracht-Rijksweg no.10-Basisweg-Tranformatorweg-Spaarndammerdijk-Tasmanstraat-de steiger van de derde pontverbinding-het IJ-het Zijkanaal I-Klaprozenweg-Floraweg-Sneeuwbalweg-Buiksloterdijk-Purmerweg-Dirkshornplantsoen-Medemblikstraat Watergangseweg-de Schellingwouderbreek-Zuiderzeeweg-Flevoweg-Javaplantsoen;
het gedeelte van Tuindorp Watergraafsmeer dat wordt omgrensd door Zaaiersweg-Middenweg-Onderlangs-Duivendrechtselaan;
het gedeelte van Tuindorp Oostzaan voor zover dit wordt omgrensd door de Meteorensingel en de Kometensingel;
het gedeelte van de bebouwing geleden ter weerszijden van de Oostzanerdijk, de Landsmeerdijk, de Kadoelenweg, de Stoombootweg en het Zuideinde.

Bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete

Tabel 1 Bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Boete Particulier	Boete particulier bij onderhuur tegen hogere prijs dan oorspronkelijk	Boete bedrijfsmatig	Boete bedrijfsmatig bij onderhuur tegen hogere prijs dan oorspronkelijk
In gebruik nemen van woonruimte zonder	8, eerste lid en 35	€ 435,-	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

huisvestingsvergunning					
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	€ 2.500,-,-	€ 5.000,-- Indien huurprijs minder dan € 150 – verhoogd, dan 50% van de boete opleggen.	€ 10.000,--	€ 10.000,-- Indien huurprijs minder dan € 150 – verhoogd, dan 50% van de boete opleggen.

Tabel 2 Bestuurlijke boete Woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming	Boete eerste keer Bedrijfsmatig	Boete eerste keer Particulier	Boete tweede keer	Boete vanaf derde keer		
Structurele overtreding	Incidentele overtreding	Structurele overtreding	Incidentele overtreding	Binnen 4 jaar na laatste overtreding met maximum van € 25.750		
Woningonttrekking						
Onttrekken gehele woning zonder benodigde vergunning 21, eerste lid, onder en 35 Huisvestingswet	€ 18.000,-	€ 13.500,-	€ 9.000,-	€ 4.500,-	15o%boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Onttrekken deel van de woning zonder benodigde vergunning 21, eerste lid, onder en 35 Huisvestingswet	€ 10.000,-	€ 7.500,-	€ 5.000,-	€ 2.500,-	15o%boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Onttrekken met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften 21, eerste lid, onder b, 24, 26 en 35 Huisvestingswet	€ 8.000,-	€ 6.000,-	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Samenvoegen						

Samenvoegen zonder benodigde vergunning 21, eerste lid, onder b en 35	€ 18.000,-	n.v.t.	€ 9.000,-	n.v.t.	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Samenvoegen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften 21, eerste lid, onder b, 24, 26 en 35	€ 5.000,-	n.v.t.	€ 2.500,-	n.v.t.	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Woningvorming						
Verbouwen van een woonruimte tot twee woonruimten (woningvormen) zonder benodigde vergunning 21, eerste lid, onder d en 35 Huisvestingswet	€ 15.000,-	n.v.t.	€ 7.500,-	n.v.t.	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Verbouwen van een woonruimte tot drie of meer woonruimten (woningvormen) zonder benodigde vergunning 21, eerste lid, onder d en 35 Huisvestingswet	€ 18.000	n.v.t.	€ 9.000,-	n.v.t.	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Woningvormen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften 21, eerste lid, onder d, 24, 26 en 35 Huisvestingswet	€ 5.000,-	n.v.t.	€ 2.500,-	n.v.t.	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-

Tabel 3 Bestuurlijke boete omzetting	Boete eerste keer Bedrijfsmatig	Boete eerste keer Particulier	Boete tweede keer	Boete vanaf derde keer
Structureel	Incidenteel	Structureel	Incidenteel	Binnen 4 jaar na laatste overtreding met

				maximum van € 25.750		
Omzetten zonder vergunning 21, eerste lid, onder c en 35 Huisvestingswet						
Drie of minder onzelfstandige woonruimten	€ 10.000,-	€ 7.500,-	€ 2.500,-	€ 1.250,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750
Vier onzelfstandige woonruimten	€ 15.000,-	€ 11.250,-	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Vijf onzelfstandige woonruimten of meer	€ 18.000,-	€ 13.500,-	€ 7.500,-	€ 3.750,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Omzetten met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften 21, eerste lid, onder c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet						
Ontbreken van individueel huurcontract (boete per ontbrekend contract)	€ 5.000,- (maximaal € 25.750)	€ 5.000,- (maximaal € 25.750)	€ 2.500, (maximaal € 13.500)	€ 1.250,- (maximaal € 9.000)	200% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Omgezet naar meer onzelfstandige woonruimten dan is vergund (boete per ruimte)	€ 5.000,- (maximaal € 18.000)	€ 3.750,- (maximaal € 13.500)	€ 2.500,- (maximaal € 13.500)	€ 1.250,- (maximaal € 9.000)	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Overtreding voorwaarde meer dan één volwassene per onzelfstandige woonruimte (boete per extra volwassene)	€ 5.000,- (maximaal € 18.000)	€ 3.750,- (maximaal € 13.500)	€ 2.500,- (maximaal € 13.500)	€ 1.250,- (maximaal € 9.000)	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-

Niet voldaan aan geluidseisen	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 2.500.-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Niet voldaan aan gezamenlijke verblijfsruimte van 11 vierkante meter	€ 4.190,-	€ 4.190,-	€ 2.095.-	€ 2.095,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-

Tabel 4 Bestuurlijke boete toeristische verhuur/ vakantieverhuur	Boete eerste keer - Bedrijfsmatig	Boete eerste keer - Particulier	Boete tweede keer	Boete Vanaf derde keer
Binnen 4 jaar na laatste overtreding maximum van € 25.750				
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid 23b, 24, 26 en 35 Huisvestingswet				
Toeristische verhuur/ vakantieverhuur zonder feitelijke bewoning	€ 18.000,-	€ 9.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Toeristische verhuur/vakantieverhuur zonder feitelijke bewoning korter dan zes maanden	€ 13.500,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Leefbaarheidsovertredingen 23c, 23b, 24, 26 en 35 Huisvestingswet				
Overschrijding aantal nachten: 23b, 24, 26 en 35 Huisvestingswet				
Tot 5 nachten per vergunning periode	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
5 of meer nachten per vergunningsperiode	€ 10.000,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Overschrijding aantal personen 23c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet:				
1 persoon	€ 5.000,	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
2 of meer personen	€ 10.000,-	€ 5.000,-	150% boete	maximale boete van € 25.750,-

			eerste keer	
Vakantieverhuur in een sociale huurwoning, 23c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet:				
Een of twee boekingen (incidenteel)	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Meer dan twee boekingen (structureel)	€ 10.000,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Administratieve overtredingen				
Aanbod woonruimte voor vakantieverhuur zonder registratienummer, 23a en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-
Vakantieverhuur zonder vergunning, 23c en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-
Vakantieverhuur zonder voorafgaand elektronisch te hebben gemeld, 23b, tweede lid en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-
Vakantieverhuur zonder inschrijving BRP, 23c, 24 en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-

Tabel 5 Bestuurlijke boete toeristische verhuur/ Bed & Breakfast	Boete eerste keer	Boete tweede keer binnen vier jaar	Boete vanaf derde keer
Bedrijfsmatig	Niet bedrijfsmatig	Binnen 4 jaar na laatste overtreding met maximum van € 25.750	
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid 23c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet			
Toeristische verhuur/ B&B zonder feitelijke bewoning	€ 18.000,-	€ 9.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-

Toeristische verhuur/B&B zonder feitelijke bewoning (korter dan zes maanden)	€ 13.500,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Leefbaarheidsovertredingen 23c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet				
Overschrijding aantal slaapplaatsen of personen met 1 persoon of slaapplek	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Overschrijding aantal slaapplaatsen of personen met 2 of meer personen of slaapplek	€ 10.000,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Schending oppervlakte eisen tot en met 10% verschil	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Schending oppervlakte eisen meer dan 10%	€ 10.000,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Geen nachtverblijf tijdens toeristische verhuur 1 nacht	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Geen nachtverblijf tijdens toeristische verhuur meer dan 1 nacht	€ 10.000,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Administratieve overtredingen				
Aanbod woonruimte voor B&B zonder registratienummer, 23a en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-
B&B zonder vergunning, 23c en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-
B&B zonder inschrijving BRP, 23c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-

Tabel 5a Bestuurlijke boete toeristische verhuur/ short stay 23c, 23b, 24,	Boete eerste keer- Bedrijfsmatig	Boete eerste keer- Particulier	Boete tweede keer	Boete derde keer

26 en 35 Huisvestingswet						
Structureel	Incidenteel	Structureel	Incidenteel	Binnen 4 jaar na laatste overtreding met maximum van € 25.750		
Short stay in de gehele woning zonder benodigde vergunning	€ 18.000,-	€ 13.500,-	€ 9.000,-	€ 4.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Short stay in deel van de woning zonder benodigde vergunning	€ 10.000,-	€ 7.500,-	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Short stay met vergunning, schending voorwaarden en voorschriften	€ 8.000,-	€ 6.000,-	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-

Tabel 6 Cumulatietabel overtredingen toeristische verhuur (tabel 4 of tabel 5),23a-23c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet	Boete Bedrijfsmatig	Boete Particulier
Ernstige overtreding + andere overtredingen	Bedragen in tabel 4/5 worden opgeteld tot een max van € 18.000,-	Bedragen in tabel 4/5 worden opgeteld tot een max van € 13.500,-
Leefbaarheidsovertreding + andere leefbaarheidsovertreding	Bedragen in tabel 4/5 worden opgeteld tot een max van € 18.000,-	Bedragen in tabel 4/5 worden opgeteld tot een max van € 13.500,-
Leefbaarheidsovertreding + administratieve overtreding	Boetebedrag leefbaarheidsovertreding +€ 1.500,- per administratieve overtreding	Boetebedrag leefbaarheidsovertreding + € 750,- per administratieve overtreding
Administratieve overtreding + andere administratieve overtreding	€ 3.000,- + € 1.500,- per administratieve overtreding	€ 1.500,- + € 750,- per administratieve overtreding

Tabel 7 Verdeling boete bij meerdere eigenaren	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Boete
Overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage begaan door eigenaren van woonruimten	8, tweede lid, 21, 23a, 23b, 23c, 26, 35, 41 en 45	Functionele overtredingen begaan door eigenaren met betrekking tot woonruimten in bezit van meerdere eigenaren	Toedeling naar rato van eigendom woonruimte

Tabel 8 Bestuurlijke boete toeristische verhuur voor publicatiediensten	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Boete eerste keer	Boete tweede keer binnen 4 jaar	Boete derde keer binnen 4 jaar
Publicatie advertentie zonder registratienummer	23a, derde lid	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	€ 10.300,-
Publicatie advertentie zonder te informeren over de geldende wet- en regelgeving	23d, eerste lid onder a, artikel 7, derde lid verordening korte termijn verhuur	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	€ 10.300,-
Publicatie advertentie van een woonruimte die reeds het nachtenmaximum heeft bereikt (na bericht van burgemeester en wethouders)	23e	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	€ 10.300,-

Tabel 9 Bestuurlijke boete Opkoopbescherming	Boete eerste keer Bedrijfsmatig	Boete eerste keer Particulier	Boete tweede keer	Boete vanaf derde keer		
Structureel	Incidenteel	Structureel	Incidenteel	Binnen 4 jaar na laatste overtreding met maximum van € 25.750		
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning of ontheffing41 en 45 Huisvestingswet						
Legaliseerbare overtreding : Geen vergunning of ontheffing, maar wel te verkrijgen voor overtreden situatie.	€ 5.000,-	€ 3.570,-	€ 2.500,-	€ 1.250,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750
Niet legaliseerbare overtreding: Geen vergunning of ontheffing en ook	€ 18.000,-	€ 13.500,-	€ 9.000,-	€ 4.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750

niet te verkrijgen voor de overtreden situatie.						
In gebruik geven van een binnen de opkoopbeschermin g aangewezen woonruimte met vergunning of ontheffing, maar schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend 41 en 45 Huisvestingswet						
Schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend	€ 13.500, -	€ 10.125,-	€ 6.750,-	€ 3.375,-	150% boete eerst e keer	maximal e boete van € 25.750

Bijlage 4 Plusquotum omzettingsvergunningen (art. 3.3.7, zevende lid)

Stadsdeel/ stadsgebied	Wijk	Plusquotum
Centrum	Haarlemmerbuurt	69
Centrum	Jordaan	118
Centrum	Grachtengordel-West	61
Centrum	Burgwallen-Nieuwe Zijde	30
Centrum	Burgwallen-Oude Zijde	29
Centrum	Nieuwmarkt/Lastage	74
Centrum	Grachtengordel-Zuid	50
Centrum	De Weteringschans	54
Centrum	Weesperbuurt/Plantage	58
Centrum	Oostelijke Eilanden/Kadijken	98
West	Havens-West	0
West	Coenhaven/Minervahaven	0
West	Sloterdijk-West	9
West	Spaarndammerbuurt/Zeeheldenbuurt	55
West	Houthavens	41
West	De Kolenkit	60
West	Landlust	72
West	Erasmuspark	20

West	Centrale Markt	19
West	Staatsliedenbuurt	65
West	Frederik Hendrikbuurt	41
West	Van Galenbuurt	0
West	Geuzenbuurt	0
West	Hoofdweg e.o.	6
West	Chassébuurt	39
West	Bellamybuurt	34
West	Da Costabuurt	37
West	Westindische Buurt	14
West	Van Lennepbuurt	36
West	Overtoomse Sluis	46
West	Helmersbuurt	52
West	Vondelbuurt	14
Nieuw -West	Sloterdijk Nieuw-West	5
Nieuw -West	Geuzenveld	123
Nieuw -West	Slotermeer-West	60
Nieuw -West	Slotermeer-Noordoost	39
Nieuw -West	Slotermeer-Zuidoost	11
Nieuw -West	Lutkemeer/Ookmeer	6
Nieuw -West	Middelveldsche Akerpolder	106
Nieuw -West	De Punt	34
Nieuw -West	Osdorp-Midden	112
Nieuw -West	Osdorp-Oost	126
Nieuw -West	Slotervaart-Noord	55
Nieuw -West	Overtoomse Veld	86
Nieuw -West	Slotervaart-Zuid	72
Nieuw -West	Westlandgracht	79
Nieuw -West	Sloter/Riekerpolder	117
Zuid	Hoofddorppleinbuurt	52
Zuid	Schinkelbuurt	21
Zuid	Willemspark	50
Zuid	Museumkwartier	118
Zuid	Oude Pijp	75
Zuid	Nieuwe Pijp	67
Zuid	Zuid Pijp	43
Zuid	Stadionbuurt	76
Zuid	Apollobuurt	76
Zuid	Scheldebuurt	134
Zuid	IJselbuurt	21
Zuid	Rijnbuurt	0
Zuid	Prinses Irenebuurt e.o.	13
Zuid	Zuidas	35
Zuid	Buitenveldert-West	128
Zuid	Buitenveldert-Oost	74
Oost	Oostelijk Havengebied	184
Oost	Weesperzijde	37
Oost	Oosterparkbuurt	67

Oost	Transvaalbuurt	54
Oost	Dapperbuurt	66
Oost	Indische Buurt-West	69
Oost	Indische Buurt-Oost	64
Oost	Zeeburgereiland/Bovendiep	37
Oost	IJburg-West	119
Oost	IJburg-Oost	9
Oost	IJburg-Zuid	59
Oost	Frankendael	63
Oost	Middenmeer	119
Oost	Betondorp	23
Oost	Omval/Overamstel	32
Noord	Oostzanerwerf	68
Noord	Noordelijke IJ-oevers-West	69
Noord	Tuindorp Oostzaan	73
Noord	Kadoelen	25
Noord	Banne Buiksloot	104
Noord	Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	12
Noord	Elzenhagen	30
Noord	Buikslotermeer	94
Noord	Waterlandpleinbuurt	98
Noord	Volewijck	48
Noord	IJplein/Vogelbuurt	49
Noord	Tuindorp Buiksloot	11
Noord	Tuindorp Nieuwendam	13
Noord	Noordelijke IJ-oevers-Oost	1
Noord	Waterland	16
Weesp	Driemond	13
Weesp	Bloemendalerpolder	34
Weesp	Weesp-Noordwest	70
Weesp	Weesp Binnenstad/Zuid	45
Weesp	Aetsveld/Oostelijke Vechtoever	33
Zuidoost	Amstel III/Bullewijk	8
Zuidoost	Venserpolder	53
Zuidoost	Amsterdamse Poort e.o.	44
Zuidoost	H-buurt	57
Zuidoost	Ganzenhoef e.o.	49
Zuidoost	Geerdinkhof/Kantershof	40
Zuidoost	Bijlmermuseum	60
Zuidoost	K-buurt	49
Zuidoost	Holendrecht	73
Zuidoost	Nellestein	30
Zuidoost	Reigersbos	64
Zuidoost	Gein	85
Totaal		5851