Besluit van de raad van de gemeente Amstelveen tot vaststelling van de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025

Zaaknummer: Z25-058953

De raad van de gemeente Amstelveen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van (datum);

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de:

Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.4, eerste lid, waarop door toegelaten instellingen woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
b. Aangepaste woning of een woning bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen: een woning bestemd voor huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de medische beperkingen (zowel fysiek als psychisch) van één of meerdere leden van het huishouden. Hieronder kunnen vallen aanleunwoningen, zorgwoningen, rolstoelwoningen, woningen voor mensen met een geringe ergonomische beperking.
c. Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
d. Bed & breakfast: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt;
e. Betaalbare koopwoning: koopwoning met een koopprijs van ten hoogste het bedrag bedoeld in artikel 1, onderdeel c, subonderdeel 3, eerste volzin van het Besluit Woningbouwimplus 2020;
f. Beschermde woonruimte: in artikel 3.9.1, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
g. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.7.2 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
h. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen;
i. COA-voorziening: een voorziening als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
j. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
k. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;

l. Datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
m. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
n. Doorstroming: Een woningzoekende van de gemeente Amstelveen in de Stadsregio Amsterdam die een zelfstandige woonruimte achterlaat.
o. Eigenaar: eigenaar in de zin van artikel 1 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek. Hieronder valt mede de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van boek 5 of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woning is verleend.
p. Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
q. Gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
r. Gemengd wooncomplex: een gebouw dat door burgemeester en wethouders na overleg met de eigenaar is erkend als gemengd wooncomplex en bestaat uit meerdere woonruimten welke gedeeltelijk bestemd zijn voor personen uit een door burgemeester en wethouders aangewezen doelgroep en deels voor personen die de bewoners uit die doelgroep willen ondersteunen;
s. Hoofdverblijf: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde ten minste 183 nachten en waar het centrum van diens levensbelangen ligt;
t. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
u. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
v. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het Woning Waardering Stelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
w. Huurwoning voor middenhuur; woningen die worden verhuurd volgende de Verordening Doelgroepen gemeente Amstelveen 2023 en/of huurwoning met een aanvangsprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en/of ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
x. Indicatie: een beoordeling van de medische beperkingen van een woningzoekende, afgegeven door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur en overeenkomstig eventueel door hen vast te stellen wijze, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
y. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
z. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
aa. Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
bb. Jongere: een volwassene tot een leeftijd van 28 jaar;
cc. Jongerencontract: Een jongerencontract is een tijdelijk huurcontract, voor de duur van maximaal vijf jaar, dat bedoeld is voor jonge personen (18-27 jaar) om hun eerste stappen in de wooncarrière te zetten.
dd. Liberalisatiegrens: het huurbedrag gelijk aan 186 punten volgens het Woningwaarderingsstelsel (WWS);
ee. Lokale binding: zoals genoemd in artikel 14 van de Huisvestingswet;
ff. Loting: het gebruikmaken van een toevalsgenerator om de rangorde bij woningtoewijzing te bepalen.
gg. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
hh. Omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, onder c van de wet;
ii. Onrechtmatige bewoning:

a. alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige door- of onderverhuur, onrechtmatig gebruik, bijvoorbeeld voor illegale activiteiten en overbewoning van een woning waarbij geen toestemming is van de eigenaar;
b. het willens en wetens aanleveren van onjuiste of onvolledige informatie, waardoor de woningzoekende ten onrechte een sociale huurwoning toegewezen of aangeboden heeft gekregen;

jj. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
kk. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.9.4, derde lid;
ll. 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;
mm. Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.9.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
nn. Passendheidscriterium: op grond van artikel 2.7.1, tweede lid of vijfde lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
oo. Peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.9.8, tweede lid;
pp. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
qq. Rekenhuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
rr. Rolstoelwoning: een woning bestemd en geschikt voor zelfstandig rolstoelgebruik;
ss. Short stay: het structureel voor tijdelijk verblijf aanbieden van woonruimte aan personen voor een aaneensluitende periode van tenminste 7 nachten en maximaal 6 maanden;
tt. Sociale huurgrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
uu. Sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuur onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder, van de wet op de huurtoeslag;
vv. Standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
ww. Student: studenten als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij hogescholen of universiteiten gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio alsmede voltijdspromovendi en mbo-studenten binnen het gebied van de woningmarktregio gevestigde universiteiten;
xx. Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
i. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
ii. die woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen na overleg met de eigenaar is erkend als studentenwoning;
yy. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.9.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentiecategorie;
zz. Toegelaten instelling: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de woningmarktregio;
aaa. Tweede woning: de zelfstandige woonruimte door de eigenaar of huurder als verblijf wordt gebruikt, naast zijn hoofdverblijf;
bbb. Urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
ccc. Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van het huishouden tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte;
ddd. Vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet;

eee. Verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
fff. Voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
ggg. Wet: de Huisvestingswet 2014;
hhh. WLZ: Wet langdurige zorg
iii. Wonen: het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door een huishouden;
jjj. Woning: zelfstandige woonruimte;
kkk. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Amstelveen een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, in 2020 bestaande uit de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad;
lll. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
mmm. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
nnn. Woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d van de wet;
ooo. Woningwaarderingsstelsel: het in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde stelsel op grond waarvan aan de hand van een puntenstelsel de maximale huurprijsgrens voor een woonruimte kan worden vastgesteld;
ppp. Woningzoekende: Een huishouden dat in het inschrijfsysteem is ingeschreven.
qqq. Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit drie of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
rrr. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte;
sss. Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal drie soorten punten: wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten;
ttt. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
uuu. Woonservicewoning; daarvoor aangewezen huurwoning, aanleunwoning of woning met dienstverlening, in de sociale en middeldure huursector;
vvv. Woonservicezone: een deel van een wijk waarin één of meerdere wooncomplexen staan met woningen voor ouderen waar zorg en ondersteuning plus allerlei voorzieningen (winkels, huisarts, dagstructurering, zorgpost) binnen handbereik zijn;
www. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
xxx. Zelfredzaamheid: het naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfstandig redzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen;
yyy. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
zzz. 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;
aaaa. Zoekgebied: zoals bedoeld in artikel 2.9.3, derde lid en artikel 2.9.4;
bbbb. Zoekprofiel: zoals bedoeld in artikel 2.9.3, eerste en tweede lid.
cccc. Zorgindicatie: een indicatie verpleging of verzorging vanuit de Zorgverzekeringswet.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Afdeling I Woonruimteverdeling

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. In de gemeente Amstelveen worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen alle woningen:
   a. Sociale huurwoningen;
   b. Betaalbare koopwoningen die na inwerkingtreding van deze verordening voor het eerst in gebruik komen
   c. Nieuw te bouwen woningen in het middeldure huursegment, zoals benoemd in de Verordening Doelgroepen Amstelveen.
2. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
   a. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
   b. woonschepen;
   c. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
   d. studentenwoningen;
   e. bij besluit van burgemeester en wethouders aan te wijzen complexen.
3. Zelfstandige huurwoningen welke geen eigendom zijn van toegelaten instellingen en voor de tweede en volgende malen verhuurd worden, zijn niet aangewezen.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

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.

Paragraaf 2.2 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt

Artikel 2.2.1 eisen voor verlening huisvestingsvergunning

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

a. tenminste één van de leden van het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
b. de leden van het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.
c. voor een sociale huurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan de € 49.669 voor een eenpersoonshuishouden en € 54.847 voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2025);
d. voor een huurwoningen voor middenhuur de inkomensgrenzen die voortvloeien uit de Verordening Doelgroepen Amstelveen;
e. voor een betaalbare koopwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan €67.366 voor een eenpersoonshuishouden en €89.821 (prijspeil 2025) voor een meerpersoonshuishouden; en
f. De voorwaarde uit het eerste lid onder c. geldt niet voor degenen met een urgentie op volkshuisvestelijke of maatschappelijke gronden en voor degenen die uitgezonderd zijn

van de inkomens toets zoals vermeld in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1 onder A;

g. De voorwaarde uit het eerste lid onder d. geldt niet voor degene die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, tweede lid, onderdelen a, in eigendom van een toegelaten instelling, achterlaat en verhuist naar een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, tweede lid, onderdeel b en c;
h. In aanvulling op de voorwaarde genoemd in artikel 2.2.1 geldt, om toegelaten te worden tot een rolstoelwoning, dat één van de leden van het huishouden vanwege chronische medische beperkingen rolstoelafhankelijk is.

Artikel 2.2.2. Jaarlijkse aanpassing van huur- koopprijs en inkomensgrenzen
De in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn de bedragen die gelden in 2025. Deze bedragen worden jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd:

a. de inkomensgrens in artikel 2.2.1., eerste lid onder c overeenkomstig artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
b. de inkomensgrens in artikel 2.2.1, eerste lid onder d overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
c. de koopprijsgrens in artikel 2.1.1., tweede lid, onder c, overeenkomst artikel 7, vierde lid van de wet.

Artikel 2.2.3 Aanvullende toelatingscriterium particuliere huurvoorraad

1. De in het vierde en vijfde lid genoemde voorwaarden geldt niet indien een huishouden een huurwoning als bedoeld in artikel 2.2.1, gelegen in de gemeente Amstelveen en in eigendom van een corporatie, achterlaat;
2. In aanvulling op de voorwaarde genoemd in artikel 2.2.1 geldt, om toegelaten te worden tot een rolstoelwoning, dat één van de leden van het huishouden vanwege chronische medische beperkingen rolstolafhankelijk is.

Artikel 2.2.4 Aanvullende voorrangsregels voor middeldure huur en koopwoningen

1. Het college stelt per project aanvullende voorrangsregels vast.
2. Deze voorrangsregels betreffen:
    a. Voorrang op basis van het ingezetencriterium, zoals beschreven in artikel 14, vierde lid, onder b bij 2 van de Huisvestingswet 2014;
    b. Voorrang op basis van maatschappelijke binding;
    c. Voorrang op basis van economische binding;
    d. Voorrang op basis van leeftijd.
3. De voorrangregels zoals genoemd in artikel 2.2.4, lid 2 mogen ook in combinatie met elkaar worden ingezet, waarbij punt d altijd in combinatie moet met minimaal één van de andere drie.

Artikel 2.2.5 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
    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 basisadministratie van de woonplaats van aanvrager; en,
    c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende en de overige leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.
3. Indien het een huisvestingsvergunning voor een middeldure huur of koopwoning betreft kan het zijn dat de aanvrager de volgende bewijsstukken aanlevert:
    a. Een arbeidscontract waaruit economische binding blijkt;
    b. Een uittreksel uit het basisregister waaruit voorrang voor het ingezetenencriterium of maatschappelijke binding blijkt;

4. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
5. Indien aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.7.1, tweede lid, eerste kolom, vijfde 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 geïndiceerde medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 2.2.6 Beslistermijn

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

Artikel 2.2.7 Gegevens op vergunning

1. De beschikking op de aanvraag 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 houdende dat binnen vier weken na verlening van de vergunning de woonruimte in gebruik wordt genomen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betrekt.

Paragraaf 2.3 Vergunningverlening particuliere huurvoorraad

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 2.3

Het bepaalde in deze paragraaf is niet van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een toegelaten instelling.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
   a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.3;
   b. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;
   c. het huishouden op grond van artikel 2.3.3 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
   d. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.3.3 Bezettingsnormen particuliere huurvoorraad

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt overeenkomstig het bepaalde in Bijlage 1 voorrang verleend.

Artikel 2.3.4 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

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

Paragraaf 2.4 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 2.4
Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning
1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
   a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
   b. het huishouden op grond van het bepaalde in paragraaf 2.7 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
   c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of,
   d. 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 heeft kunnen weigeren.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.4.3 Intrekking en verval vergunning
1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
   a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
   b. de vergunning is verleend op grond van door de 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 Aanbieden van woonruimte
1. Toegelaten instellingen bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing op directe bemiddeling.

Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving
1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekende inschrijven via een of meerdere aanbodinstrumenten in de woningmarktregio. De inschrijving in een in de regio gebruikte aanbod-instrument 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. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde wachtpunten behouden:
   a. indien een jongere een woonruimte 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, tweede volzin, 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 op de dag dat de

omgevingsvergunning komt te vervallen als bedoeld in artikel 274, eerste lid, onder g van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt de inschrijving niet nadat een woningzoekende als huurder woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik heeft genomen, voor zover die woonruimte geen eigendom is van een toegelaten instelling en niet via een aanbodinstrument te huur is aangeboden.
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 2.4.5a extra woonpunten voor aangewezen categorieën woningzoekenden
Burgemeester en wethouders kunnen door hen aan te wijzen categorieën woningzoekenden extra woonpunten toekennen, welke alleen gelden in de gemeente Amstelveen.

Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument
Door of namens de toegelaten instelling die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument kunnen voorwaarden aan de in artikel 2.4.5 eerste lid bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via 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 2.4.5 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 opbouw punten en 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 punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.7.1 passende woon-ruimte.
Situatiepunten: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, 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 verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, 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.

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 2.7.1 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 vóór 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 trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in;
f. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende 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 2.5 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 onder 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; en,
   b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en,
   c. de woningzoekende staat ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder 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; en,
   b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de gezamenlijke woning; en,
   c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste één dag per week of om de week 48 uur of meer voor ten minste één minderjarig kind

Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per maand vanaf de eerste van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten
2. Burgemeester en wethouders trekken opgebouwde situatiepunten in de volgende gevallen in:
   a. bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende;
   b. bij de tweede weigering van een aangeboden woning.

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.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid wordt er niet getoetst op het criterium zoals genoemd in artikel 2.5.2, derde lid, onder b.
4. Een aanvraag tot verlenging wordt 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

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 2.6 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring

Op een aanvraag om een verklaring situatiepunten-opbouw 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

Om in aanmerking te komen voor een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
   a. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of,
   b. hij ontvangt WMO ondersteuning voor ambulante zorg sinds een jaar of langer en de WMO ondersteuning loopt nog door voor een totale duur van ten minste 2 jaar.
2. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt; en
3. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
4. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en
5. 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 en intrekking 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

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 2.7 Passendheidscriteria, bindingscriteria en volgorde bij toewijzing van woonruimte.

Artikel 2.7.1 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte 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 woonruimte wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels) en aantal kamers	**Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen) en aantal personen**
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (55 plus)	woningzoekenden met een leeftijd van ten minste 55 jaar, dan wel huishoudens waarvan ten minste één lid deze leeftijd heeft bereikt
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (65 plus)	woningzoekenden met een leeftijd van ten minste 65 jaar, dan wel huishoudens waarvan ten minste één lid deze leeftijd heeft bereikt
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren (23 min)	huishoudens bestaande uit ten minste een persoon met een leeftijd van tenminste 18 jaar en ten hoogste 22 jaar, die geen student is
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren (28 min)	huishoudens bestaande uit ten minste een persoon met een leeftijd van tenminste 23 jaar en ten hoogste 27 jaar, die geen student is
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen / aangepaste woningen	huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan medische (fysiek en/of psychisch) beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden
Woonruimte gelet op de huurprijs in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen	Huishoudens met een laag inkomen
Woonruimte gelet op de huurprijs in het bijzonder geschikt voor de huis- vesting van huishoudens met een hoger inkomen	Huishoudens met een hoger inkomen
Woonruimte in een gemengd wooncomplex	huishoudens bestaande uit een door burgemeester en wethouders aangewezen doelgroep of

	huishoudens waarvan één of meerdere leden, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, aantoonbaar bereid zijn ondersteuning te bieden aan de in het complex wonende doelgroep
Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlakte van 65 m²	Huishoudens met één of twee minderjarige kinderen
Woonruimte met vier of meer kamers en tenminste een woonoppervlakte van 70 m²	Huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen

3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning moet er worden voldaan aan een van de voorwaarden in de tabel van dit lid.

Woning met aantal kamers	**Huishouden dat minimaal bestaat uit**	**Huishoudens dat maximaal bestaat uit**
1 kamer	1 persoon	1 persoon
2 kamers	1 persoon	2 personen, geen kinderen
3 kamers kleiner dan 65m2	1 persoon	2 personen met 2 kinderen
3 kamers groter dan 70m2	2 personen (met 1 minderjarig kind)	
4 kamers of 5 kamers kleiner dan 61m2	2 personen	
4 kamers of 5 kamers tussen 61m2 en 65m2	2 personen (met 1 of meer minderjarige kinderen)	
4 kamers of meer kamers groter dan 70m2	2 personen (met 1 of meer minderjarige kinderen)	

4. Huishoudens met een laag inkomen zijn huishoudens met een inkomen tot een nader, bij het te huur aanbieden van woonruimte, door burgemeester en wethouders te bepalen hoogte.
5. Huishoudens met een hoog inkomen zijn huishoudens met een inkomen boven een nader, bij het te huur aanbieden van woonruimte, door burgemeester en wethouders te bepalen hoogte.
6. Als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet wordt voorts aangewezen: woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van grote huishoudens.
7. 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 ten minste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont;
8. Een huisvestingsvergunning wordt niet verleend als er minder dan 15 vierkante meter leefruimte per persoon beschikbaar is.

Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij lokale binding

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen komen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de sociale huurgrens in eigendom van toegelaten instellingen in aanmerking voor voorrang voor woningzoekenden met lokale binding voor ten hoogste de in lid 2 gestelde limiet.
2. De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van voorrang op grond van regionale en lokale binding wordt toegepast binnen de limieten als bepaald in artikel 14, tweede lid, van de wet.

3. Onder woningzoekenden met lokale binding wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan een woningzoekende die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Amstelveen is geweest, dan wel gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar aaneengesloten ingezetene van de gemeente Amstelveen is geweest.

Artikel 2.7.3 Algemene volgordebepaling

1. Indien een woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.7.3 en 2.7.4.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
   a. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1 en de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2;
   b. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1;
   c. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, zo lang het maximum percentage als bedoeld in artikel 2.7.2 niet is bereikt;
   d. de overige woningzoekenden.
3. Voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van een woonruimte in een gemengd wooncomplex komt de woningzoekende in aanmerking die valt onder de door burgemeester en wethouders aangewezen doelgroep of de woningzoekende die aantoonbaar bereid is ondersteuning te bieden aan de in het complex wonende aangewezen doelgroep.
4. Binnen de categorieën als genoemd in het tweede lid komt de woningzoekende met het hoogste aantal woonpunten als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.7.4 Bijzondere volgorde voor houders van een SV-urgentieverklaring

1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.7.1 bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8 tweede lid indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een SV-urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de SV-urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.
3. In afwijking van artikel 2.7.3 gaan de houders van een SV-urgentieverklaring voor op woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2.

Artikel 2.7.5 Bijzondere volgorde in geval van loting

1. In afwijking van artikel 2.7.3 kan de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd, worden bepaald door loting.
2. Bij loting wordt door de toegelaten instelling op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt in de gehele regio op ten hoogste 15% en per gemeente op ten hoogste 20% van door toegelaten instellingen te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

Artikel 2.7.6 Directe bemiddeling

1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 2.9, met uitzondering van houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8 tweede lid worden direct bemiddeld.

2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure bij directe bemiddeling.

Artikel 2.7.7 Bijzondere gevallen

Op verzoek van toegelaten instellingen kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere situaties die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden:

a. het betreft de huisvesting 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 bedraagt per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
c. de verhuringen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan Burgemeester en Wethouders.

Artikel 2.7.8 voorrang onder voorwaarden (laatste kanstraject)

1. In afwijking van de reguliere toewijzingsregels kan aan ingezetenen van de gemeente Amstelveen die ernstige woonproblemen of overlast veroorzaken een woning worden toegewezen onder strikte voorwaarden en voorschriften, mits zij deelnemen aan een zogeheten laatste kanstraject.
2. Een ingezetene komt alleen in aanmerking voor de voorrang als:
    a. Al een woning van een toegelaten instelling huurt in de gemeente Amstelveen, maar vanwege de ontstane situatie daar blijven wonen niet meer verantwoord is;
    b. Er sprake is van is van psychosociale of gedragsproblematiek die leidt tot woonoverlast of woonproblemen;
    c. Ingezetene aantoonbaar niet in staat is zelfstandig te wonen zonder begeleiding;
    d. Ingezetene deelneemt aan een begeleidingstraject- of zorgtraject van een gecontracteerde zorgpartij in de gemeente Amstelveen;
    e. Er wordt ingestemd met een contract onder toezicht door de gecontracteerde zorgpartij;
    f. De ingezetene minimaal 18 jaar oud is.
3. De afspraken tussen ingezetene, zorgpartij en verhuurder worden schriftelijk vastgelegd in een addendum bij het huurcontract. Hierin wordt in ieder geval opgenomen:
    a. De gedragsregels waaraan de ingezetene zich moet houden;
    b. De begeleiding die wordt aangeboden wordt door de ingezetene geaccepteerd;
    c. Binnen twee jaar na ondertekening van het huurcontract met huurder, zorgpartij en toegelaten instelling, moet het huurcontract worden omgezet naar een huurcontract tussen huurder en toegelaten instelling;
    d. Als ingezetene zelfstandig kan wonen wordt het huurcontract om omgezet naar een huurcontract tussen ingezetene (huurder) en verhuurder.
4. Indien ingezetene gedurende het traject structureel niet meer voldoet aan de voorwaarden genoemd in het tweede lid, wordt het huurcontract ontbonden.
5. Voor deze regeling moet direct bemiddeld worden in overeenstemmen met artikel 2.7.6.
6. Het college kan de hardheidsclausule toepassen op lid 3 onder c en lid 4 van dit artikel.

Artikel 2.7.9 Voorrangsregeling maatschappelijke beroepsgroepen

1. In afwijking van de artikelen 2.7.1 tot en met 2.7.5 wordt bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor het in gebruik nemen en geven van alle typen woonruimten voorrang gegeven aan woningzoekenden die:
    a. maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeenten; of
    b. economisch gebonden zijn aan de gemeente door het verrichten van een vitaal beroep binnen in nadere regels aangewezen sectoren.
2. Binnen de groep woningzoekenden die in aanmerking komen voor de voorrangsregeling voor maatschappelijke beroepsgroepen in de sociale huursector vindt toewijzing plaats via directe bemiddeling op basis van:
    a. inschrijfduur (wachttijd);

b. passendheid zoals bedoeld in de artikelen 2.7.1 tot en met 2.7.5; en
c. een eventueel geldend toewijzingsquotum.

3. Het college van burgemeester en wethouders kan:
    a. nadere toelatingseisen vaststellen;
    b. het aantal jaarlijks beschikbare woningen of functies per beroepsgroep bepalen; en
    c. nadere beleidsregels vaststellen over de toepassing van dit artikel.

Artikel 2.7.10 toewijzen rolstoelwoning

1. Kandidaten voor rolstoelwoningen worden voorgedragen door de gemeente Amstelveen.
2. Om in aanmerking te komen voor een rolstoelwoning dient:
    a. (een lid van het huishouden van) de aanvrager in het bezit te zijn van een vastgesteld indicatiebesluit;
    b. Aanvrager zich in te schrijven voor een rolstoelwoning bij de gemeente Amstelveen;
    c. Aanvrager zich in te schrijven op Woningnet;
    d. Een verzamelinkomen te hebben van maximaal 1,5 keer de sociale huurgrens indien de aanvrager niet volledig afhankelijk is van de rolstoel;
    e. Bij volledige afhankelijk van een rolstoel geldt lid d van dit artikel niet.
3. De voordracht vindt bij voorrang plaats aan inwoners van de gemeente Amstelveen op basis van volgorde, en de passendheid van woning;
4. Indien er geen geschikte kandidaat binnen de gemeente Amstelveen is, kan de rolstoelwoning worden aangeboden aan kandidaten uit andere Amstellandgemeenten;
5. Indien er geen geschikte kandidaat binnen Amstelveen en de Amstellandgemeenten zijn, kan de rolstoelwoning worden aangeboden uit een kandidaat uit Amsterdam.

Paragraaf 2.7.1 Wonen met dienstverlening

Artikel 2.7.1.1 Doelgroep

1. Inwoners kunnen in aanmerking komen voor een indicatie als:
    a. De woningzoekende 65 jaar of ouder is;
    b. De woningzoekende en eventuele partner een inkomen hebben op of onder de sociale huurgrens of een zorgindicatie van meer dan 10 uur per week;
    c. Er sprake is van verminderde zelfredzaamheid; en
    d. De huidige woning door middel van maatwerkvoorzieningen redelijkerwijs niet passend te maken is of wanneer het wonen in een woonservicezone naar verwachting bijdraagt aan de sociale activering van de woningzoekende.

Artikel 2.7.1.2 Indicatie

1. Met de indicatie komen inwoners, ongeacht de inschrijfduur, in aanmerking voor een woonservicewoning.
2. Voorrang wordt verleend op basis van de mate van kwetsbaarheid en de mate dat sociaal ondersteund moet worden.
3. Wanneer een passende woonservicewoning drie keer is geweigerd, vervalt de indicatie.

Artikel 2.7.1.3 aanleunwoning

1. Een indicatie voor een aanleunwoning wordt afgegeven als:
    a. er sprake is van dreigend sociaal isolement en/of eenzaamheid en/of behoefte aan beschermd wonen;
    b. er behoefte is aan alarmering, voorzieningen en diensten vanuit de instelling;
    c. de aanvrager regie kan voeren over het eigen leven; en
    d. voorliggende voorzieningen (nultredenwoning, seniorenwoning) niet voldoen.

Artikel 2.7.1.4 wonen met dienstverlening

1. Een indicatie voor een woning met dienstverlening wordt afgegeven als:
    a. er is sprake van een dreigend isolement en/of eenzaamheid of de huidige woning is doormiddel van maatwerkvoorzieningen niet passend te maken;

b. er behoefte is aan voorzieningen en diensten (winkels, huisarts, inloop, dagstructurering) binnen handbereik.

Artikel 2.7.1.5 Urgent of acuut

1. urgent: aanvrager voldoet aan alle criteria, zoals gesteld in artikel 2.7.1.3 of 2.7.1.4.
2. acuut: aanvrager voldoet aan alle criteria, zoals gesteld in artikel 2.7.1.3 of 2.7.1.4, en is na intramurale opname uitbehandeld en kan niet meer naar de huidige woning terug omdat deze niet geschikt is voor de situatie waarin de aanvrager verkeert.

Artikel 2.7.1.6 Volgordebepaling

1. Indien er meerdere kandidaten met een indicatie zijn voor dezelfde woonservicewoning telt de hoogste mate van urgentie. Hierbij gaat acuut boven urgent.
2. Als er meerdere kandidaten zijn met dezelfde urgentie is de volgorde:
    a. de oudste datum van toekenning van een indicatie;
    b. daarna telt de hoogste leeftijd van een kandidaat; en
    c. daarna de langste woonduur in de huidige woning.

Artikel 2.7.1.7 Aanvraag

1. Het college neemt alleen aanvragen in behandeling wanneer deze zijn ingediend door middel van een door het college beschikbaar gesteld formulier.
2. Een aanvrager kan alleen een aanvraag bij het college indienen als degene staat ingeschreven op woningnet.

Artikel 2.7.1.8 Onvoorziene gevallen en hardheidsclausule

1. In alle gevallen waarin deze nadere regels niet voorzien of toepassing daarvan niet overeenkomt met de bedoeling van deze regels, beslist het college.
2. Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van een belanghebbende afwijken van deze nadere regels, indien strikte toepassing ervan tot onbillijkheden van overwegende aard zouden leiden.

Paragraaf 2.8 Experimenten woonruimteverdeling

Artikel 2.8.1 Algemeen

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de wet vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

Artikel 2.8.2 Experimenten met woonruimten van toegelaten instellingen

1. Toegelaten instellingen en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
    a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
    b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
    c. de tijdsduur van het experiment; en,
    d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
    e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de toegelaten instellingen die bij het experiment betrokken zijn.
3. Een experiment vangt pas aan nadat goedkeuring is verkregen van burgemeester en wethouders van betreffende regiogemeenten. Bij de beslissing tot goed dan wel afkeuring

van een experiment worden de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht genomen.

Artikel 2.8.3 Experiment met overige aangewezen woonruimten

1. Andere verhuurders dan toegelaten instellingen kunnen in samenwerking met één of meer regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 2.8.2, eerste lid, is hierop van overeenkomstige toepassing.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders de experimentenopzet hebben goedgekeurd. Bij hun beslissing omtrent goedkeuring nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Paragraaf 2.9 Urgentie

Artikel 2.9.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.9.2, eerste lid, wordt ingediend.

Artikel 2.9.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
   a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie 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 zes 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 een aanbodinstrument;
   b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
   c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.
4. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6 inhoudt.

Artikel 2.9.3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat qua ligging, grootte en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk zijn voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 2.9.4 Het zoekgebied

1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.
2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.9.8 genoemde urgentiecategorie.
3. 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 woningtypen wijzigen in het voor de ontvangende gemeente, gelet op de toepasselijke urgentiecategorie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, gangbare woningtype of woningtypen.

4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het derde lid bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte of nadere afspraken tussen de regiogemeenten daartoe nopen.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen een termijn van vier weken op een verzoek om wijziging van het zoekgebied, bedoeld in het derde lid.

Artikel 2.9.5 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 voorliggende voorziening;
   e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn 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 een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.9.9 of 2.9.10;
   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 leden van zijn huishouden, die in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was, tenzij één of meerdere leden van het huishouden van aanvrager schoolgaande kinderen zijn en de aanvrager en zijn huishouden vanwege een relatiebreuk tussen aanvrager en diens partner is verhuisd naar een inwoonadres buiten Amstelveen en binnen een half jaar na vertrek uit Amstelveen een urgentieverklaring heeft aangevraagd;
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening of Omgevingswet voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
3. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring, indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.9.6 tot en met 2.9.8 opgenomen urgentiecategorieën.
4. Op vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet zijn de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.9.5 onder i niet van toepassing.

Artikel 2.9.6 Wettelijke urgentiecategorieën

Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h genoemde omstandigheden voordoet en 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 2.9.7 Urgentiecategorie uitstroom

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, indien:
   a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de woningmarktregio; en,
   b. geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f of h genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
   c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. Indien een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de woningmarktregio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.1. en artikel 2.9.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied de regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stelt het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid.

Artikel 2.9.8 Overige urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
   a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;
   b. woningzoekenden, met inbegrip van de situatie waarin dit slechts geldt voor één lid van het huishouden van een woningzoekende, die op grond van medische of sociale omstandigheden in een levensontwrichtende woonsituatie verkeren die naar het oordeel van burgemeester en wethouders alleen opgelost kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, voor zover zij niet behoren tot de in artikel 2.9.7 bedoelde urgentiecategorie;
   c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex;
   d. woningzoekenden waarvan de binnen de gemeente gelegen zelfstandige woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders duurzaam ongeschikt is voor bewoning;
   e. huishoudens waarbij er minder dan 12 vierkante meter leefruimte (gbo) per persoon beschikbaar en daardoor de volksgezondheid in het geding is.
2. Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een datum

vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring kunnen aanvragen.
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, niet van toepassing.

Artikel 2.9.8a Sociaal medische urgentie

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager, het huishouden van aanvrager of een lid van dat huishouden zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders op grond van medische of sociale omstandigheden in een levens ontwrichtende woonsituatie bevindt, welke alleen beëindigd kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte.
2. Van een levens ontwrichtende woonsituatie als bedoeld in het eerste lid is sprake:
   a. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager ernstige medische beperkingen heeft;
   b. bij dakloosheid of dreigende dakloosheid van een huishouden waarvan minderjarige kinderen deel uitmaken;
   c. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager met geweld bedreigd wordt of het slachtoffer is van geweld; of,
   d. indien het huishouden naar het oordeel van burgemeester en wethouders onevenredig hoge woonlasten heeft.

Artikel 2.9.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6, of artikel 2.9.7, eerste lid.
2. De urgentieverklaring vervalt:
   a. nadat de houder ervan passende woonruimte heeft gevonden;
   b. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
   c. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft indien:

a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.9.5, eerste lid, zich niet voordoen en de houder van de urgentieverklaring nog steeds in de urgentiecategorie valt welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

4. Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

Artikel 2.9.10 Urgentie uitstroom en omslag

1. Er kan een urgentieverklaring voor uitstroom en omslag worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend of te 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 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 2.9.5, eerst lid, onderdelen a, g, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
   c. De aanvrager, naar oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.

2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.1 en 2.9.2, eerst lid, besluiten burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de opvang 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 bescherm wonen afwijken van het eerste lid, onderdeel a, en het derde lid.
5. Bij de huisvesting van deze woningzoekenden wordt gebruik gemaakt van directe bemiddeling als bedoeld in artikel 2.7.6.

Artikel 2.9.11 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.
2. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:
   a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en, 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 2.9.5, 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 passende woonruimte heeft geweigerd of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:
   a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en, 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.
4. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.
5. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

Artikel 2.9.12 Bijzondere omstandigheden

Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om in bijzondere omstandigheden 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.

Artikel 2.9.13 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Urgentieverklaringen die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening Amstelveen 2022 worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.9.1 van deze verordening te verlenen urgentieverklaringen.

Afdeling II Verdeling van standplaatsen

Paragraaf 2.10 Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 2.10.1 Werkingsgebied
In de gemeente Amstelveen worden alle standplaatsen aangewezen als woonruimte als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet.

Artikel 2.10.2 Reikwijdte vergunningplicht
Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een aangewezen standplaats in gebruik te nemen of te geven.

Artikel 2.10.3 Standplaatszoekenden en inschrijving register

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden. Het register vermeldt de standplaatszoekenden in volgorde van het aantal punten dat ze opgebouwd hebben.
2. Bij inschrijving is een inschrijfgeld van € 55,- (prijspeil 2025) verschuldigd. Als datum van inschrijving geldt de datum van de bevestigingsbrief.
3. De inschrijving in het register is geldig voor één jaar. De inschrijving wordt automatisch verlengd tenzij de inschrijving is beëindigd. De verlengingskosten zijn jaarlijks € 10,- (prijspeil 2025).
4. Burgemeester en wethouders zijn gerechtigd de in het derde en vierde lid van dit artikel genoemde bedragen voor inschrijving en verlenging te wijzigen.
5. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de standplaatszoekende een bewijs van inschrijving, waarop in ieder geval de volgende gegevens zijn vermeld:
   a. inschrijvingsnummer;
   b. datum van inschrijving;
   c. naam en adres van aanvrager.
   d. aantal punt verkregen op basis van de puntensystematiek.
6. De inschrijfduur is gelijk aan het aantal toegerekende punten op basis van onderstaande tabel.

	Starters iemand die vanaf 18 tot en met 28 jaar minimaal 11 jaar inwonend bij familie die woont op een woonwagenlocatie in de gemeente Amstelveen.	100
	Starters vanaf 18 jaar tot en met 28 jaar, inwonend in een reguliere woning in de gemeente Amstelveen, maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en binnen een periode van 10 jaar geleden op een woonwagenlocatie in de gemeente Amstelveen heeft gewoond.	85
	Repatriant Woningzoekende die in de gemeente Amstelveen in een woonwagen heeft gewoond en graag weer op een standplaats in de gemeente Amstelveen wil wonen.	70
	Woonwagenbewoner wonend buiten de gemeente Amstelveen	20
	Overige woningzoekenden	1

7. Standplaatszoekenden van de oude wachtlijst krijgen 1 punt per volledige maand dat ze ingeschreven stonden op deze oude wachtlijst. Hiervoor moet aan de volgende eisen worden voldaan:
   a. Standplaatszoekende zoekt zelf contact met de gemeente met verzoek om op basis van de overgangsregeling op de nieuwe wachtlijst te komen;
   b. Deze regeling geldt tot 24 maanden na ingang van de nieuwe wachtlijst. Daarna vervalt de overgangsregeling.
8. De punten verkregen met dit overgangsrecht, zoals beschreven in lid 8 blijven maximaal 20 jaar geldig.
9. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register indien:

a. de standplaatszoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
b. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
c. de standplaatszoekende is overleden;
d. de standplaatszoekende niet binnen de betaaltermijn van 30 dagen de inschrijf- of verlengingskosten betaalt;
e. Indien een standplaatszoekende binnen 90 dagen alsnog de verleningskosten betaald, wordt degene zonder verlies van punten teruggeplaatst op de wachtlijst;
f. de standplaatszoekende een standplaats van de gemeente krijgt toegewezen, deze accepteert en huurder wordt;
g. de standplaatszoekende als medehuurder wordt aangemerkt bij het huren van een standplaats van de gemeente;
h. de standplaatszoekende gegevens heeft verstrekt bij de inschrijving waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren; of
i. de standplaatszoekende bij een verandering in zijn/haar adres niet binnen vier weken deze wijziging van zijn inschrijving heeft doorgegeven door inzending van een door burgemeester en wethouders te verstrekken wijzigingsformulier.

Artikel 2.10.4 Uitgifte nieuwe standplaatsen via erfpacht

1. Als er een nieuwe standplaats wordt uitgegeven middels erfpacht, wordt deze standplaats aangeboden aan de eerste standplaatszoekende op de wachtlijst;
2. Als nummer 1 van de wachtlijst geen interesse heeft wordt de standplaats aan de eerstvolgende op de wachtlijst aangeboden, net zolang totdat er iemand gevonden is;
3. Indien er gedurende periode van 3 maanden niemand op de wachtlijst de standplaats accepteert, kan de gemeente besluiten de standplaats via een openbare en transparante procedure aan te bieden, met inachtneming van de beleidsregels voor woonwagenstandplaatsen.

Artikel 2.10.5 Verkoop bestaande standplaatsen via erfpacht

1. Als de standplaats wordt verhuurd, wordt de standplaats in eerste instantie aangeboden aan huurder die een standplaats huurt en de woonwagen in eigendom heeft.
2. Mocht de huurder de standplaats niet kunnen kopen, dan blijft de huidige situatie bestaan.
3. Een standplaats die is aangekocht door een woonwagenbewoner kan alleen worden verkocht aan eerste- en tweedegraads familieleden die tot de woonwagencultuur behoren.
4. Indien eerste- en tweedegraads familieleden geen interesse hebben, wordt de standplaats aan de nummer 1 op de wachtlijst verkocht.
5. Als nummer 1 van de wachtlijst geen interesse heeft wordt de standplaats aan de eerstvolgende op de wachtlijst aangeboden, net zolang totdat er iemand gevonden is;
6. Indien er geen gegadigden beschikbaar zijn binnen de wachtlijst of binnen de doelgroep (woonwagencultuur), kan de standplaats worden verkocht aan iemand die niet op de wachtlijst staat, mits dit verenigbaar is met het gemeentelijke beleid inzake woonwagenstandplaatsen.

Artikel 2.10.4 In te dienen bescheiden standplaatszoekenden

1. Bij inschrijving in het register worden de volgende bescheiden overgelegd:
   a. een uittreksel uit de basisregistratie personen van de woonplaats van inschrijver;
   b. een geldig identiteitsbewijs;
   c. een geldig verblijfsdocument indien inschrijver niet de Nederlandse nationaliteit bezit;
   d. bewijzen van inkomsten waaruit het huidige inkomen van het huishouden blijkt;
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de inschrijving te beoordelen.

Artikel 2.10.5 Aanbieden van standplaatsen

1. Burgemeester en wethouders bieden hun voor verhuur beschikbare standplaatsen eenduidig en transparant te huur aan.

2. Bij het aanbieden van een standplaats wordt vermeld aan welke eisen de standplaatszoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden standplaats.

Artikel 2.10.6 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats, indien:
   a. het huishouden voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 indien het een sociale huur standplaats betreft; en
   b. het huishouden volgens de volgordebepaling bedoeld in artikel 2.10.8 als eerste voor de standplaats in aanmerking komt; en
   c. het aannemelijk is dat het huishouden de standplaats in gebruik zal nemen; en
   d. de gemeente, gelet op haar taak als exploitant van de woonwagenlocaties of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige bewoners en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager niet weigert.
2. Er kan één huisvestingsvergunning per huishouden worden verstrekt.

Artikel 2.10.7 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

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

Artikel 2.10.8 Toewijzing standplaatsen

1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de wijze van verdeling en de volgordebepaling van woningzoekenden bij de toewijzing van een standplaatsen voor woonwagens.
2. Artikel 4.4.2 is van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

Afdeling I Onttrekken en omzetten woonruimte

Paragraaf 3.1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Woonruimte

Als woonruimte behorend tot een gebouw als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt aangewezen: alle zelfstandige woonruimte in de gemeente Amstelveen;

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. De in artikel 3.1.1 aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:
   a. anders dan ten behoeve van bewoning of het gedeeltelijk gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;
   b. worden omgezet in één of meerdere onzelfstandige woonruimten.
2. Voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning, geldt een ontheffing van het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet, mits en zolang:

a. De woonruimte uitsluitend door de eigenaar als verblijf wordt gebruikt, naast zijn hoofdverblijf; en
b. de eigenaar zijn hoofdverblijf buiten de woningmarktregio houdt; en
c. het gaat om ten hoogste één woonruimte per eigenaar in de woningmarktregio.

3. Voor het omzetten van woonruimte in één of meer onzelfstandige woonruimten gelden de volgende voorwaarden:
   a. de woonruimte wordt omgezet in niet meer dan vier onzelfstandige woonruimten; en
   b. gemeenschappelijke woonruimte(s) in de woning aanwezig is/zijn met een (gezamenlijk) gebruiksoppervlak van ten minste 15m^2,verdeeld over maximaal twee ruimtes, zijnde niet een hal of gang; en
   c. elke onzelfstandige woonruimte een gebruiksoppervlak heeft die niet kleiner is dan 10m^2; en
4. Voor zover het niet is toegestaan om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te onttrekken, samen te voegen, om te zetten of te verbouwen tot twee of meer woningen, is het tevens verboden om deze woonruimte onttrokken, samengevoegd of omgezet te houden of in die verbouwde staat te laten.

Paragraaf 3.2 Procedure aanvraag vergunning voor woningonttrekking of -omzetting

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar op een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier en gaat ten minste vergezeld van de in de artikelen 3.2.2 en 3.2.3 vermelde gegevens en bescheiden.
2. De aanvraag en de daarbij behorende bescheiden moeten in het door burgemeester en wethouders vastgestelde aantal worden ingediend.
3. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende gebouwen en een gezamenlijke beoordeling van de aanvraag zich hier niet tegen verzet.

Artikel 3.2.3 In te dienen gegevens en bescheiden

1. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam en adres van de eigenaar;
   b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
   c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
   d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
   e. in geval van samenvoeging: de naam van de huidige en toekomstige bewoner, de omvang van diens huishouden;
   f. de motivering van het verzoek.
2. Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:
   a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
   b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken.
3. Bij een aanvraag voor een omzettingsvergunning dient de plattegrond als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, 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.
4. 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 de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

Artikel 3.2.5 Beschikkingsvereisten

De vergunning bevat tenminste de volgende gegevens:

a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 3.2.3 en
b. de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.2; en
c. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel de termijn genoemd in de vergunning in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 3.3 Vergunningverlening

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden omzettings- en onttrekkingsvergunning

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd in het geval:
   a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, omzetting of woningvorming gediende belang;
   b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de onttrekking, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid;
   c. het onder a genoemde belang van behoud en samenstelling dan wel het in b genoemde negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning;
   d. niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
2. Burgemeester en wethouders weigeren de omzettingsvergunning indien:
   a. de woning wordt omgezet in meer dan vier onzelfstandige woonruimten;
   b. de woning wordt verhuurd aan vijf of meer personen;
   c. er geen gemeenschappelijke woonruimte(s) in de woning aanwezig is/zijn met een (gezamenlijk) gebruiksoppervlak van ten minste 15m^2,verdeeld over maximaal twee ruimtes, zijnde niet een hal of gang;
   d. een onzelfstandige woonruimte een gebruiksoppervlak heeft die kleiner is dan 10m^2; en
   e. de woning een sociale huurwoning is die in eigendom is van een toegelaten instelling.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid van dit artikel.

Artikel 3.3.2 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning intrekken:

a. indien niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, omzetting of woningvorming;
b. indien 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;
c. indien niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
d. in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
e. Indien de vergunning minimaal 12 maanden niet wordt gebruikt.

Artikel 3.3.3 Geldigheidsduur onttrekkings- en omzettingsvergunning

1. De geldigheidsduur van de onttrekkings- en omzettingsvergunning betreft 5 jaar (60 maanden).

Artikel 3.3.4 short stay

1. Een onttrekkings- of omzettingsvergunning bedoeld voor woningdelen kan niet worden gebruikt om short stay verhuur in een (on)zelfstandige woonruimte mogelijk te maken.
2. Indien er een overtreding wordt geconstateerd op lid 1 van dit artikel moet er een bestuurlijke boete worden gegeven voor woningonttrekking, zoals omschreven in artikel 4.3.2 van deze verordening.

Afdeling II toeristische verhuur van woonruimte

Paragraaf 3.7 Werkingsgebied

Artikel 3.7.1 Vormen van toeristische verhuur

In dit hoofdstuk worden de volgende vormen van toeristische verhuur onderscheiden:

a. Vakantieverhuur als bedoeld in artikel 1.1 onder ccc;
b. Bed & breakfast als bedoeld in artikel 1.1 onder d;

Artikel 3.7.2 Registratienummer

1. Het is verboden woonruimte die in de gemeente Amstelveen ligt, aan te bieden voor een in artikel 3.7.1 genoemde vorm van toeristische verhuur, zonder daarbij het registratienummer van de woonruimte te vermelden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.
2. Het registratienummer wordt aangevraagd via de website van de gemeente en met gebruikmaking van het daar te vinden aanvraagformulier.

Artikel 3.7.3 Meldingsplicht en maximering aantal nachten toeristische verhuur

1. Het is verboden woonruimte die in de gemeente Amstelveen ligt voor een in artikel 3.7.1 genoemde vorm van toeristische verhuur in gebruik te geven zonder dat de aanbieder dit tevoren aan burgemeester en wethouders heeft gemeld in het digitale nachtregister. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.
2. Als burgemeester en wethouders iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, er schriftelijk van in kennis hebben gesteld dat een woonruimte reeds voor het toegestane aantal nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur, is het die dienstverlener voor de rest van het jaar verboden voor die woonruimte aanbiedingen voor toeristische verhuur te tonen.

Artikel 3.7.4 Vergunning toeristische verhuur; overgangsbepaling

1. Het is verboden woonruimte in gebruik te geven voor de in artikel 3.7.1 genoemde vormen van toeristische verhuur zonder vergunning toeristische verhuur van burgemeester en wethouders of in afwijking daarvan.

Paragraaf 3.8 vergunningverlening

Artikel 3.8.1 Aanvraag vergunning, weigeringsgronden, voorwaarden en voorschriften

1. Aanvragen voor vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.4 worden ingediend door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur, op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. Op grond van de toepassing van artikel 25 van de wet (bibob-toets) kan de vergunning worden geweigerd.
3. De vergunning wordt geweigerd, als:

a. verlening van de vergunning naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het leefmilieu in de omgeving van de woonruimte, en daaraan niet kan worden tegemoetgekomen door het stellen van voorwaarden of voorschriften; of,
b. de aanvrager al een vergunning voor toeristische verhuur heeft; of,
c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een toegelaten instelling; of,
d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden.

4. Aan de vergunning voor vakantieverhuur worden de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden:
   a. de hoofdbewoner heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
   b. de woonruimte wordt maximaal 30 nachten per kalenderjaar voor vakantieverhuur in gebruik gegeven;
   c. per verhuring wordt de ruimte maximaal 7 aaneengesloten nachten voor vakantieverhuur in gebruik gegeven;
   d. per nacht wordt aan maximaal vier personen onderdak verleend;
   e. de verhuur wordt tevoren gemeld in het digitale nachtregister van de gemeente Amstelveen;
   f. de verhuurder houdt een nachtregister bij conform artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht;
   g. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar, tenzij op de vergunning een andere geldigheidsduur wordt vermeld.
5. Aan de vergunning voor bed & breakfast worden de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden:
   a. de exploitant van de bed & breakfast heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
   b. maximaal 30 procent van de vloeroppervlakte van de woning wordt voor bed & breakfast in gebruik gegeven;
   c. in de woonruimte worden maximaal twee kamers voor bed & breakfast in gebruik gegeven;
   d. op elke kamer zijn maximaal twee slaapplaatsen aanwezig;
   e. per verhuring worden de kamers maximaal 7 aaneengesloten nachten voor bed & breakfast in gebruik gegeven;
   f. per nacht wordt aan maximaal vier personen onderdak verleend;
   g. de verhuur wordt tevoren gemeld in het digitale nachtregister van de gemeente Amstelveen;
   h. de verhuurder houdt een nachtregister bij conform artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht;
   i. op eigen terrein wordt voorzien in één parkeerplaats per kamer die voor bed & breakfast in gebruik wordt gegeven plus één parkeerplaats voor de hoofdbewoner;
   j. zelfstandige horeca-activiteiten en zelfstandige detailhandel in de woonruimte zijn niet toegestaan;
   k. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar, tenzij op de vergunning een andere geldigheidsduur wordt vermeld.

Artikel 3.8.2 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 intrekken, indien:
   a. 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;
   b. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden en/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 3.7.4. intrekken, indien niet binnen één jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, gebruik is gemaakt van de vergunning.
4. Burgemeester en wethouders kunnen verleende vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.4 wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging of intrekking nodig maken.

Artikel 3.8.3 Jaarverbod van toeristische verhuur

1. Als een toezichthouder een overtreding van artikel 3.7.2, 3.7.3 of 3.7.4 constateert en aan de betrokken aanbieder binnen het tijdvak van vijf jaren voorafgaand aan de constatering tweemaal of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van een van die artikelen, kunnen burgemeester en wethouders de aanbieder een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur gedurende hoogstens een jaar.
2. Dan kunnen burgemeester en wethouders tevens een aanwijzing geven aan iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, om aanbiedingen voor toeristische verhuur van de betrokken aanbieder te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod van het eerste lid geldt.

Afdeling IV Opkoopbescherming

Artikel 3.9.1 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum (akte) van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Onder beschermde woonruimte wordt begrepen, woonruimte;
   a. die gelegen is in de gemeente Amstelveen;
   b. waarvan de maximale WOZ-waarde voor middeldure koopwoningen gelijk is aan of lager is dan het bedrag, zoals geïndexeerd en gepubliceerd in het gemeenteblad voor 1 februari van elk jaar;
   c. die op de datum van inschrijving:
      i. vrij was van huur en gebruik;
      ii. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
      iii. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
   d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt; en,
   e. die niet in eigendom is van de gemeente of een toegelaten instelling.
3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum (akte) van inschrijving.

Artikel 3.9.2 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag voor een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente Amstelveen. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 3.9.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt van rechtswege zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 3.9.4 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden 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 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. Een toegelaten instelling woningen aankoopt bij een nieuwbouwproject om vervolgens te verhuren en dit ook aansluit bij het woonprogramma van het project;
   d. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
   e. De woonruimte is aangekocht door een toegelaten instelling op grond van een terugkoopplicht, om vervolgens verhuurd te kunnen worden;
   f. Een toegelaten instelling woonruimte koopt voor verhuur in afwachting van herstructurering;
   g. De gemeente woonruimte aankoopt;
   h. De woonruimte in opdracht van de gemeente door een marktpartij of toegelaten instelling wordt aangekocht.
2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 3.9.4, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 3.9.5 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:

a. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
b. indien het bloed- of aan verwantschap wijzigt en er daardoor geen sprake meer van is.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Paragraaf 4.1 Wijzigingen

Artikel 4.1.1 Overleg bij wijziging
Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten, met de in de woningmarktregio werkzame toegelaten instellingen en met andere daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de woningmarktregio werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Paragraaf 4.2 Verslaglegging en monitoring

Artikel 4.2.1 Verstrekken van inlichtingen
Burgemeester en wethouders verstrekken aan burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Paragraaf 4.3 Handhaving en toezicht

Artikel 4.3.1 Handelen in strijd met onttrekkingsvergunning
Hij die handelt in strijd met enig aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet verbonden voorschrift, wordt geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

Artikel 4.3.2 Bestuurlijke boete
1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, 21, 22, 23a, 23b, 23c, 23e en 41 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders leggen een boete op:
    a. voor de eerste overtreding van de in artikel 8 van de wet overeenkomstig kolom A van de in bijlage 3 opgenomen tabel 1;
    b. voor de eerste overtreding van artikel 21, aanhef en onder a, b, c of d 23a, 23b, 23c, 23e en 41 van de wet overeenkomstig kolom A van de in bijlage 3 genoemde tabel 2;
    c. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid binnen drie jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom B van de in bijlage 3 genoemde tabel 1 of 2;
    d. voor het overtreden van artikel 24 van de wet zoals verwoord in artikel 3.3.2. en 3.8.1 van deze verordening overeenkomstig de in bijlage 3 genoemde tabel 3.

Paragraaf 4.4 Restbepalingen

Artikel 4.4.1 Experimenten woningvoorraad
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 wet of het besluit.

Artikel 4.4.2 Hardheidsclausule
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsbepalingen beschikkingen

1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in de verordening op grond waarvan de vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaring en indicaties zijn verleend.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening blijft van toepassing op een vergunning als bedoeld in artikel 7 of 21 van de wet of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
4. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleids- en uitvoeringsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.

Artikel 5.2 Overgangsbepalingen omzetten inschrijfduur naar woonpunten

1. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.2.4 tweede lid wordt bij de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening omgezet naar woonpunten in de verhouding 1:1.
2. Woonpunten als gevolg van omgezette woonduur gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
3. De woonpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

Artikel 5.3 overgangsbepaling woningdelen

1. Alle houders van een omgevingsvergunning voor woningdelen zoals afgegeven op basis van een omgevingsplan van de gemeente Amstelveen hebben 12 maanden na inwerkingtreden van de verordening om een vergunning te verkregen zoals bepaald in artikel 3.1.2, lid 3.
2. Na deze 12 maanden zoals genoemd in bovenstaand lid, kan de gemeente handhavend optreden bij het ontbreken van een onttrekkings- of omzettingsvergunning.

Artikel 5.4 Inwerkingtreding

1. Deze verordening vervalt na de inwerkingtreding van een nieuwe huisvestingsverordening of op (datum) 2029.
2. De Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022 wordt ingetrokken per de datum waarop de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025 in werking treedt.

Artikel 5.5 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van (datum).

De griffier,

Debby de Heus

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Bijlage 1 behorende bij artikel 2.3.3.

Woning met aantal kamers	**Huishouden dat minimaal bestaat uit**
1	1 persoon
2	1 persoon, maximaal 2 personen, geen kinderen
3	1 persoon, maximaal 4 personen, waarvan maximaal 2 kinderen
4	4 personen, waarvan maximaal 3 kinderen
5	5 personen, waarvan maximaal 4 kinderen

Bijlage 2 behorende bij artikel 4.3.2. Bestuurlijke Boete

Tabel 1 **bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik geven van woonruimte**	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet**	**Omstandigheid**	**Kolom A**	**Kolom B**
			Boete	**Recidive Overtreding, 3 jaar na de eerste overtreding**
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder	8, eerste lid	n.v.t.	€ 450,--	n.v.t.
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid	Door huurder of eigenaar met één woning in de verhuur	€ 4.500,--	€ 6.200,--
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid	Door huurder of verhuurder met meer dan één woning in de verhuur	€ 9.000,--	€ 12.400,--
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid	Door een huurder tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald	€18.000,--	€ 22.500,--

Tabel 2			**Kolom A**	**Kolom B**
bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet**	**Omstandigheid**	**Boete**	**Recidive Overtreding, 3 jaar na de eerste overtreding**
Woningonttrekking	21, 24 en 35	Geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimten aan de woonruimtevoorraad	€ 22.500,--	€ 22.500,--
Toeristische verhuur	23a eerste lid en 35	Publicatie advertentie zonder registratienummer	€ 500,--	€ 1.000,--
Toeristische verhuur	23b eerste lid en 35	Overschrijden maximumaantal nachten per jaar	€ 2.500,--	€ 15.000,--
Toeristische verhuur	23b tweede lid en 35	Toeristische verhuur zonder melding vooraf	€ 1.000,--	€ 6.500,--
Toeristische verhuur	23c eerste lid en 35	Toeristische verhuur zonder vergunning	€ 7.500,--	€ 22.500,--
Toeristische verhuur	23e en 35	Overtreden publicatieverbod	€ 1.000,--	€ 9.000,--
Opkoopbescherming	41 eerste lid en 45	Verbod verhuren beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning	€22.500,--	€90.000,--

Tabel 3		
bestuurlijke boete bij het overtreden van een voorwaarde of voorschrift zoals genoemd in artikel 3.3.2 of 3.8.1 van de verordening	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet**	**Boete**
3.3.2 a t/m j	21, 24 en 35	€ 5.625,- per overtreden voorwaarde
3.8.1 derde t/m vijfde lid	23c, 24 en 35	€ 5.625,- per overtreden voorwaarde