



Nota van B&W

Onderwerp Aanpak overlast en overbewoning in woonhuizen

Portefeuillehouder drs. Th.L.N. Weterings / J.J. Nobel
Collegevergadering 4 september 2012
Inlichtingen Tine Castelijns (6123)
Registratienummer 2012.0039569

Samenvatting

In het afgelopen jaar zijn er signalen geweest dat er sprake is van overlast en overbewoning in woonhuizen. De juridische mogelijkheden om hier daadkrachtig tegen op te kunnen treden zijn op dit moment beperkt. Door middel van aansluiting, per 1 januari 2013, bij de Huisvestingsverordening van de Stadsregio Amsterdam en door aanvullende beleidsregels, krijgen we deze middelen wel. Enerzijds krijgen we door het vergunningstelsel van de Huisvestingsverordening een controlemogelijkheid op het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Anderzijds geven de beleidsregels een meer concrete invulling aan wat wij gewenst achten bij de ingebruikneming van onzelfstandige woonruimte.

Inleiding

Na verschillende signalen van overlast en overbewoning in woonhuizen is duidelijk geworden dat we momenteel onvoldoende middelen in handen hebben om adequaat op te kunnen treden bij overlastgevende pensionlocaties in woonbebouwing. Alhoewel het aantal meldingen beperkt is, willen we wel op kunnen treden tegen de excessen. Er is een behoefte ontstaan aan aanvullende regels.

Probleemstelling

Het afgelopen jaar zijn er verschillende signalen binnengekomen van problemen van overlast en overbewoning in woonhuizen. Er is in sommige gevallen sprake van onveilige situaties. Tot op heden hebben wij niet voldoende middelen in handen om hier adequaat tegen op te treden. Klachten van overlast komen met name voor in situaties van overbewoning en frequent wisselende bewoners. Deze factoren kunnen leiden tot een verwaarloosd aanzicht en verschillende vormen van overlast. De functie van kamer- of pensionverhuur gaat, in het geval van overbewoning, slecht samen met de functie van wonen voor gezinnen in woonwijken. Een goed vergunningstelsel kan de komst van kamer- of pensionverhuur in woonwijken reguleren. Heldere beleidsregels dragen bij aan goed beheer en management door de huisvester.

Doelstelling

Door middel van het van toepassing verklaren van de Huisvestingsverordening van de Stadsregio Amsterdam en de daarbij behorende beleidsregels en vergunningstelsel willen wij de middelen in handen krijgen om meer daadkrachtig op te kunnen treden en problemen omtrent overlast en overbewoning in woonhuizen snel aan te pakken.

Oplossingen

Binnen de huidige regelgeving hebben wij onderzocht wat een doelmatig instrument zou kunnen zijn voor het gestelde probleem. De huidige regelgeving ziet met name op de bouwkundige staat van bouwwerken en de daarmee samenhangende brandveiligheidsvoorschriften. Deze regels zien op het tegengaan van gevaarlijke situaties en zijn wat dat betreft afdoende. Deze regels zien echter niet op het tegengaan van overlast situaties. Bestemmingsplannen kennen vaak een algemene woonfunctie waar ook de kamerverhuur functie onder valt. Bestaande regelgeving biedt daarmee slechts in beperkte mate de mogelijkheid om op te treden tegen pension of kamerverhuur situaties waaruit overlast volgt. Daarom hebben we nu als enig alternatief de Huisvestingsverordening.

Met ingang van 1 januari a.s. komt er, vanuit de Stadsregio Amsterdam, een nieuwe Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening is een instrument om onttrekking van de woning aan de woningvoorraad en woonomzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte te reguleren. Specifieke normen met betrekking tot het aantal personen in een woning of het aantal pensionlocaties in een straat, zijn hier echter niet in opgenomen. Deze nadere criteria, met betrekking tot leefbaarheid, dienen als beleidsregels te worden opgenomen. Voor de Huisvestingsverordening kunnen wij via het cafetariamodel aansluiten bij de Stadsregio. De keuze daarin is om zo min mogelijk artikelen te laten gelden in de gemeente Haarlemmermeer, maar voldoende om de gestelde doelstelling te kunnen halen. Dit om de druk op de ambtelijke capaciteit niet groter te maken dan noodzakelijk. Door artikel 27 en 28 te wijzigen laten wij de artikelen 1, 27 t/m 38 en 56 t/m 67 van toepassing verklaren voor de gemeente Haarlemmermeer. Een overzicht van deze artikelen is terug te vinden als bijlage bij de nota.

Artikel 27 zal aangevuld worden met:

- lid 1.1. Haarlemmermeer
- lid 7. Als woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de wet, wordt in de gemeente Haarlemmermeer aangewezen, alle woonruimte ongeacht de huur- en kooprijsgrens voor zover het betreft van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte omzetten, en alle woonruimte onder de huur- en kooprijsgrens voor zover het betreft onttrekking aan de bestemming tot bewoning of met andere woonruimte samenvoegen.

Artikel 28 zal worden gewijzigd in die zin dat de verwijzing naar artikel 27 lid drie tot en met zes wordt veranderd in een verwijzing naar artikel 27, lid drie tot en met zeven.

Door de Huisvestingsverordening, samen met de beleidsregels, van toepassing te verklaren kan het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige huisvesting gereguleerd worden. Tevens kan er via de beleidsregels gestuurd worden op de leefbaarheid van deze onzelfstandige huisvesting.

De Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 wordt vastgesteld door de regioraad (Stadsregio Amsterdam) en behoeft dus geen expliciete vaststelling door de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer. Dit mandaat is geregeld middels de Huisvestingswet artikel 2, lid 3.

Middelen

Het van toepassing laten verklaren van de Huisvestingsverordening zal extra ambtelijke capaciteit vragen voor het cluster Dienstverlening, aangezien er gewerkt wordt met een vergunningenstelsel. De kosten van deze capaciteit zullen echter volledig verhaald worden door middel van het heffen van leges. Om de extra ambtelijke capaciteit tot een minimum te beperken richten de artikelen zich met name op woningen die omgezet worden van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten. Met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening ontstaat er voor Handhaving en Toezicht een extra instrument om handhavend op te treden. De huidige inzet van middelen door Handhaving en Toezicht ziet uitsluitend op onveilige en overlastgevendende situaties. Daarnaast vindt de inzet plaats op basis van klachten/ meldingen.

Deregulering

Binnen de gemeente Haarlemmermeer is afgesproken zoveel mogelijk een bijdrage te leveren aan deregulering. Met de aansluiting bij de Regionale Huisvestingsverordening willen wij niet afwijken van deze insteek, echter wij zijn op zoek gegaan naar een passend instrument in de aanpak van overlast door overbewoning. Door de vergunningsplichtige objecten te beperken, wordt er zoveel mogelijk aangesloten bij het gedachtegoed van deregulering en is er tegelijkertijd een doeltreffend instrument voor de handhaving van overlastsituaties door overbewoning.

Juridische aspecten

De nieuwe Huisvestingsverordening zal met ingang van 1 januari 2013 in werking treden. Bij aansluiting aan de Huisvestingsverordening van de Stadregio Amsterdam kan er gebruik gemaakt worden van een deel van de verordening. Hier ligt een collegebesluit aan ten grondslag aangezien het in formele zin een verzoek aan de Stadsregio betreft. In de Regioraadsvergadering van eind december zal een nieuwe verordening worden vastgesteld. De beleidsregels, die alleen van toepassing zijn voor onze gemeente, zullen gelijktijdig in werking treden. Deze worden door het college vastgesteld.

Evaluatie

Een jaar na inwerkingtreding van de verordening, in januari 2014, zullen de verordening en de beleidsregel geëvalueerd worden. Er zal daarbij gekeken worden naar de vraag in hoeverre de overlast is teruggedrongen. Er zal hierbij gebruik gemaakt worden van het aantal meldingen dat binnenkomt via de gemeente en de politie.

In- en externe communicatie

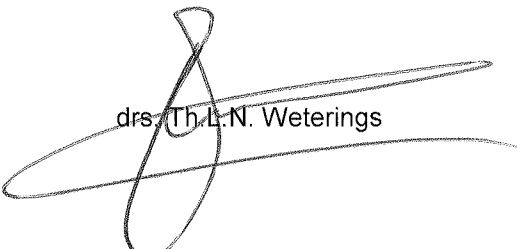
Als publiciteit aan de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening zal de aankondiging volgens de gebruikelijke manier worden gepubliceerd in de Centrale Voorziening Decentrale Regelgeving (CVDR) en in de Informeer. Ook zal deze informatie via de website kenbaar gemaakt worden.

Besluit

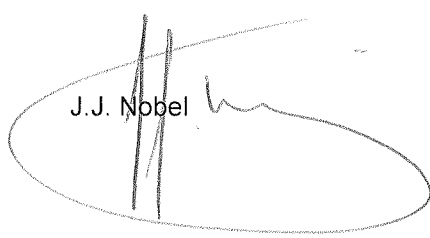
Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. de Regioraad van de Stadsregio Amsterdam te verzoeken de artikelen 27 en 28 van de Regionale Huisvestingsverordening 2010 met ingang van 1 januari 2013 als volgt te wijzigen:
 - a. artikel 27 Werkingsgebied
 - lid 1.1. Haarlemmermeer
 - lid 7. Als woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de wet, wordt in de gemeente Haarlemmermeer aangewezen, alle woonruimte ongeacht de huur- en koopprijsgrens voor zover het betreft van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte omzetten, en alle woonruimte onder de huur- en koopprijsgrens voor zover het betreft onttrekking aan de bestemming tot bewoning of met andere woonruimte samenvoegen;
 - b. artikel 28 Reikwijdte vergunningsplicht
Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 27, derde tot en met zevende lid zonder vergunning aan bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen of van zelfstandig in onzelfstandige woonruimte om te zetten.
2. de Aanvullende beleidsregels bij de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 vast te stellen;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouders,



drs. Th. L. N. Weterings



J. J. Nobel

Bijlage(n)

Aanvullende beleidsregels

Relevante artikelen van de huisvestingsverordening van de stadregio Amsterdam

Bijlage 1: Aanvullende beleidsregels bij de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013.

De huisvestingsverordening alleen biedt de kaders omtrent huisvesting en het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte. Hiermee is echter nog niet voldoende te sturen op de uitvoering van deze regels, waardoor aanvullend beleidsregels nodig zijn. Met deze beleidsregels willen we richtlijnen opstellen die duidelijkheid scheppen over de uitvoering van de Regionale Huisvestingsverordening. Het doel hiervan is overlast door overbewoning terug te dringen, toe te zien op een goede vorm van huisvesting en spreiding van eventuele problematiek te waarborgen.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlemmermeer;

overwegende,

dat het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen omtrent de invulling van het begrip 'leefbaarheid' in artikel 35 lid 4 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 *om richting te geven aan de inhoud van dit begrip*;

gelet op:

- artikel 1:3, lid 4, artikel 4:81, lid 1 en artikel 4:83 en van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- artikel 35, lid 4 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam; vast te stellen de navolgende

B E S L U I T

Vast te stellen de Beleidsregel inzake het begrip 'leefbaarheid' ex artikel 35, lid 4 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam.

Definities

Pensionlocatie: Een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking anders dan per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten doch niet aan passanten.

Kamerverhuur: Een woonruimte zonder eigen afsluitbare toegang.

Artikel 1

Criteria voor "leefbaarheid"

Op grond van artikel 35, lid 4 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam kan een vergunning tot omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerverhuur worden geweigerd, indien de mate van leefbaarheid niet voldoende gewaarborgd wordt. Hierbij zal door het college van B&W een

belangenafweging gemaakt worden waarbij onder andere acht wordt geslagen op de volgende criteria:

Maximaal aantal personen

Het aantal personen dat na omzetting woonachtig is in het pand dient niet hoger te zijn dan vier. Bij woningen met meer dan 4 kamers mag maximaal één persoon minder dan het aantal beschikbare kamers van ten minste 12 m2 in de woning woonachtig zijn.

Goede huisvesting

Er dient sprake te zijn van goede huisvesting waarbij er minimaal 12 m² per bewoner beschikbaar is. Veiligheid en hygiëne dienen te zijn gewaarborgd.

Geregeld beheer

Er dient tenminste één persoon te zijn aangesteld, die toezicht houdt, registratie van de aanwezige bewoners bijhoudt en een aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten. Bij een verblijf van langer dan 4 maanden dienen bewoners zich te registreren bij de GBA.

Spreading

Om een te grote concentratie van logiesgebouwen in een wijk of straat te voorkomen, zal als leidraad gelden dat in een straal van 100 meter, met als middelpunt de woning waarvoor een aanvraag tot onttrekking is ingediend, geen andere woningen feitelijk gebruikt mogen worden als pensionlocatie of kamerverhuurgebouw.

Artikel 2

Deze beleidsregel treedt gelijktijdig in werking met de Regionale Huisvestingsverordening
Stadsregio Amsterdam 2013

Aldus vastgesteld in de vergadering van 4 september 2012.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. C.H.J. Brugman

de burgemeester,

~~drs. Th.L.N. Weterings~~

Bijlage 2: Artikelen 1, 27 t/m 38 en 56 t/m 67 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

- a. Aftoppingsgrens, eerste: de grens genoemd in artikel 20 tweede lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag, welke grens met ingang van 1 juli van elk jaar wordt aangepast overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag.
- b. Aftoppingsgrens, tweede: de grens genoemd in artikel 20, tweede lid, onder b. van de Wet op de huurtoeslag, welke grens met ingang van 1 juli van elk jaar wordt aangepast overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag.
- c. Besluit: het Huisvestingsbesluit.
- d. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders.
- e. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die als eenheid is aangewezen.
- f. Convenant: Convenant Woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2008.
- g. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de Stadsregio Amsterdam.
- h. Dagelijks Bestuur: het dagelijks bestuur van de Stadsregio Amsterdam.
- i. Economische binding: de binding van een persoon aan de Stadsregio Amsterdam of Almere, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in het gebied van de Stadsregio Amsterdam of Almere te vestigen met dien verstande dat een economische binding in ieder geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit dat gebied.
- j. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.
- k. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7 van de wet.
- l. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte.
- m. Huurprijsgrens: het daaromtrent in artikel 6, derde lid, onder b van de wet bepaalde.
- n. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag.
- o. Koopprijsgrens: de grens bedoeld in artikel 15, lid 1, sub a van de Wet bevordering eigenwoningbezit, welke grens met ingang van 1 januari van elk jaar wordt aangepast overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit.
- p. Koopwoningen: woonruimte die door de eigenaar in de zin van het burgerlijk wetboek wordt bewoond.
- q. Maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de Stadsregio Amsterdam of Almere, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de regionale samenleving verband houdend belang heeft zich in het gebied van de Stadsregio Amsterdam of Almere te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in ieder geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar

tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van dat gebied.

r. Indicatie: verklaring van een instantie inhoudende dat degene ten behoeve van wie de verklaring is afgegeven in aanmerking komt voor de woonruimten die geschikt en bestemd zijn voor de huisvesting van personen met een beperking.

s. Onttrekkingvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, van de wet. .

t. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet.

u. Regioraad: het algemeen bestuur van de Stadsregio Amsterdam.

v. 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.

w. Short stay: het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

x. Splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet.

y. Stadsregio Amsterdam: WGR+-regio in de zin van artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen dat bestaat uit de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang.

z. Standplaats: een standplaats zoals benoemd in artikel 1, eerste lid onder e van de wet.

aa. Traditionele doelgroep: de groep (degenen) die volgens de bepalingen in artikel 18 van de voormalige Woonwagenwet voor een bewonersverklaring in aanmerking kon (konden) komen.

bb. Tweede woning huur: woonruimte met een rekenhuur hoger dan de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag, die niet permanent wordt gebruikt door een en dezelfde natuurlijke persoon die huurder is.

cc. Tweede woning koop: woonruimte die wordt gebruikt door een natuurlijk persoon die eigenaar is in de zin van het burgerlijk wetboek en die zijn hoofdverblijf niet heeft in de gemeente Amsterdam, waarbij het om niet meer dan één woonruimte kan gaan.

dd. Wet: de Huisvestingswet.

ee. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning.

ff. Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit tenminste drie personen tussen wie geen familierechtelijke relatie bestaat.

gg. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte.

hh. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

ii. 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.

jj. Zoekprofiel: de beperking die een huishouden in het bezit van een urgentieverklaring krijgt opgelegd bij het zoeken naar zelfstandige woonruimte.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

AFDELING I ONTTREKKING, SAMENVOEGING EN OMZETTING

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 27 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in paragraaf één tot met drie is van toepassing in de volgende gemeenten:
 - a. Amstelveen;
 - b. Amsterdam;
 - c. Beemster;
 - d. Edam-Volendam;
 - e. Landsmeer;
 - f. Oostzaan;
 - g. Purmerend;
 - h. Uithoorn;
 - i. Waterland;
 - j. Wormerland;
 - k. Zeevang;
 - l. Haarlemmermeer.
2. Het bepaalde in paragraaf vier is van toepassing in de gemeente Amsterdam.
3. Als woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de wet, wordt in de gemeente Amsterdam aangewezen alle woonruimte ongeacht huur- of koopprijs, met uitzondering van tweede woning huur en tweede woning koop zoals bedoeld in artikel 1 onder bb en cc.
4. Als woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de wet, wordt in de gemeente Amstelveen aangewezen, woonruimte onder de huur- en koopprijsgrens.
5. Als woonruimte bedoeld in artikel 30 van de wet, wordt in de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zeevang aangewezen:
 - a. alle woonruimte ongeacht huur- of koopprijs voor zover het betreft onttrekking aan de bestemming tot bewoning;
 - b. woonruimte onder de huur- of koopprijsgrens voor zover het betreft met andere woonruimte samenvoegen of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte omzetten.
6. In afwijking van het derde lid wordt als werkingsgebied voor paragraaf vier (short stay) aangewezen alleen woonruimte tot stand gekomen vóór 2008, gelegen in de gemeente Amsterdam.
7. Als woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de wet, wordt in de gemeente Haarlemmermeer aangewezen, alle woonruimte ongeacht de huur- en koopprijsgrens voor zover het betreft van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte omzetten, en alle woonruimte onder de huur- en koopprijsgrens voor zover het betreft onttrekking aan de bestemming tot bewoning of met andere woonruimte samenvoegen.

Artikel 28 Reikwijdte vergunningsplicht

Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 27, derde tot en met zevende lid zonder vergunning aan bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Paragraaf 2 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning

Artikel 29 Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt ingediend op een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier en gaat ten minste vergezeld van de in de artikelen 30 en 31 vermelde gegevens en bescheiden.
2. De aanvraag en de daarbij behorende bescheiden moeten in het door burgemeester en wethouders vastgestelde aantal worden ingediend.
3. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende gebouwen.

Artikel 30 Op te nemen gegevens

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

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

Artikel 31 In te dienen bescheiden

Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:

- a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
- b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
- c. een compensatievoorstel als bedoeld in artikel 36 eerste lid onder a;
- d. de laatste WOZ-waardebeschikking;
- e. bescheiden betreffende eventueel verleende subsidies ten behoeve van woningverbetering.

Artikel 32 Beslistermijn

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

Artikel 33 Samenloop onttrekking en bouwen

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

Artikel 34 Beschikkingseisen

De onttrekkingsvergunning bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 31 en
- b. de verlangde financiële compensatie of de geboden reële compensatie als bedoeld in artikel 36, eerste lid onder a en b en
- c. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel de termijn in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 3 Vergunningverlening

Artikel 35 Criteria voor vergunningverlening

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

Artikel 36 Voorwaarden en voorschriften

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

Artikel 37 Intrekken vergunning

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

Artikel 38 Tijdelijke onttrekking

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

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Paragraaf 1 Wijzigingen

Artikel 56 Overleg bij wijziging

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

Artikel 57 Overeenkomsten

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

Paragraaf 2 Verslaglegging en monitoring

Artikel 58 Verstrekken van inlichtingen

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

Paragraaf 3 Handhaving en toezicht

Artikel 59 Handelen in strijd met onttrekkingsvergunning

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

Artikel 60 Bestuurlijke boete

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

Paragraaf 4 Restbepalingen

Artikel 61 Mandaat

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

Artikel 62 Uitleg verordening

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

Artikel 63 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 64 Experimenten

De regio raad is bevoegd, op voorstel van burgemeester en wethouders, voor een beperkte 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 65 Overgangsbepalingen

1. Aanvragen voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 5, een onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 29 en een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 45, die vóór of op de dag van inwerkingtreding van onderhavige verordening zijn ingediend, worden behandeld volgens de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2008, tenzij deze verordening voor betrokkene gunstiger is.
2. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening verleend krachtens de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2008, gelden als vergunningen, toestemmingen, voorrangsverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
3. Indien een bezwaarschrift wordt of is ingediend met betrekking tot een beslissing bedoeld in het tweede lid, wordt op het bezwaar eveneens beslist met toepassing van de ten tijde van de aanvraag geldende bepalingen.
4. De voor de inwerkingtreding gedane inschrijvingen van standplaatszoekenden, worden geacht inschrijvingen te zijn als bedoeld in artikel 22 van deze verordening.
5. Wanneer het aantal aanvragen voor een vergunning als bedoeld in artikel 39 (short stay) die binnen een door burgemeester en wethouders vast te stellen termijn voor de eerste keer zijn gedaan meer bedraagt dan op grond van artikel 42 vastgestelde quotum, zal loting plaatsvinden.

Artikel 66 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013.

Artikel 67 Inwerkingtreding

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