

DRAAIBOEK WOONRUIMTEBEMIDDELING

**gebaseerd op
de Partiële Regionale Huisvestingsverordening voor het
grondgebied van de gemeente Amsterdam
het Convenant Woonruimtebemiddeling
en de Uitvoeringsinstructies Woonruimteverdeling**

Datum van ingang 1 juli 2009

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. TOETSING BIJ TOEWIJZING	4
3. BEZETTINGSNORMEN	5
4. HUUR - INKOMEN	8
5. INKOMEN TOETSEN EN VASTSTELLEN	9
6. HUURTOESLAG	12
7. BEMIDDELING URGENTEN	14
8. URGENTIE, INDICATIE EN MAATWERK	16
9. ZOEKPROFIEL URGENTEN	21
10. AANBODSYSTEEM, TOEWIJZINGSVOLGORDE en GELABELDE WONINGEN	22
11. WOONDUUR of INSCHRIJFDUUR	26
12. VERBLIJFSSTATUS (Nieuwe Vreemdelingenwet)	30
13. HUISVESTING VERBLIJFSGERECHTIGDEN en PARDONREGELING	31
14. TIJDELIJKE VERHUUR	32
15. HUISBEWARING	34
16. VOORDRACHT en HUISVESTINGSVERGUNNING	35
17. LEEGSTANDSCONTROLE	36
18. CLANDESTIEN BETROKKEN WONINGEN	37
19. WONINGRUIJL	38
20. SLOOP EN VERBETERING	39
21. MEDEHUURDERSCHAP / CONTRACTOVERSCHRIJVING	46
22. PROJECT VAN GROOT NAAR BETER	49
23. GEZINSHERENIGING	50
24. WONINGEN VOOR OUDEREN EN/OF MEDISCH GEÏNDICEERDEN	51
25. ROLSTOEGESCHIKTE OF AANGEPAST WONINGEN	52
26. WONINGEN IN EEN BESCHERMDE WOONOMGEVING	53
27. BEGELEID WONEN	55
28. ATELIERWONINGEN EN ATELIERS	56
29. BEGELEIDING 75+	57
30. REGELINGEN M.B.T. KLACHTEN EN BEZWAREN	58
Bijlage 1. GEMEENTEN IN DE STADSREGIO AMSTERDAM	59
_____	59

Bijlage A: Seniorencomplexen met leeftijdsgrenzen

Bijlage B: Seniorenwoningen in complexen met aanvullende voorzieningen (Wibo's)

Bijlage C: Studentenwoningen in aangewezen complexen

1. INLEIDING

Status van het Draaiboek Woonruimtebemiddeling.

Het draaiboek bevat uitvoeringsafspraken tussen de Gemeente Amsterdam, de afzonderlijke Amsterdamse woningcorporaties, beheerders van complexen met aanvullende voorzieningen en WoningNet als uitvoeringsorganisatie.

De partijen hebben afgesproken zich aan de hier vastgelegde afspraken over de uitvoering te houden. Wijzigingen in het draaiboek worden vastgesteld in het Uitvoeringsoverleg Wonen.

Voor wie is het Draaiboek bestemd.

Dit Draaiboek is in eerste instantie bestemd voor medewerkers van organisaties die het Convenant Woonruimteverdeling hebben ondertekend of in het verlengde hiervan taken uitvoeren.

Aangezien het document uitvoeringsafspraken bevat op grond van het Convenant Woonruimtebemiddeling, wordt het ook beschikbaar gesteld aan derden.

Stelsel van Woonruimtebemiddeling.

Het raamwerk wordt gevormd door de Huisvestingswet, de Partiële Regionale Huisvestingsverordening voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam, het Regionale Convenant Woonruimteverdeling, het Amsterdamse Convenant Woonruimtebemiddeling, de overeenkomst "Bouwen aan de stad", de Beleidsovereenkomst en de Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering.

Uitvoeringsafspraken die hier uit voortvloeien zijn neergelegd in dit Draaiboek.

Wat is er in het Draaiboek te vinden.

In het Draaiboek worden de bepalingen uit de Partiële Regionale Huisvestingsverordening voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam en de afspraken uit convenanten en overeenkomsten, op overzichtelijke manier weergegeven en uitgewerkt, zoveel mogelijk gebundeld per onderwerp.

Dit kan betekenen dat gelijke omschrijvingen in meer dan één hoofdstuk voorkomen.

Het is met name een naslagwerk voor medewerkers op de werkvloer: geen juridisch taalgebruik maar een zo duidelijk mogelijke beschrijving. Voor de praktische zaken wordt zoveel mogelijk aangesloten op administratieve processen en werkafspraken tussen de Dienst Wonen, WoningNet, de afzonderlijke corporaties en beheerders van complexen met aanvullende voorzieningen.

2. TOETSING BIJ TOEWIJZING

Corporaties toetsen bij toewijzing

Toetsing bij toewijzing gebeurt door de corporaties. De brondocumenten worden door de corporaties bewaard en zijn opvraagbaar door de Dienst Wonen.

De volgende zaken dienen te worden getoetst:

1. Leeftijd	18 jaar of ouder (geldig legitimatiebewijs of uittreksel Gemeentelijke Basis Administratie).
2. Huishoudsamenstelling	In verband met maximale bezettingsnormen en inkomensvaststelling (corporatie-uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie).
3. Verblijfsstatus Uitsluitend van toepassing bij vergunningplichtige woningen	<p>Huishoudens die beschikken over de Nederlandse nationaliteit, de nationaliteit van een van de lidstaten van de Europese Unie of de Europese Economische Ruimte hebben een geldige verblijfsstatus.</p> <p>Het gaat om de volgende landen: Cyprus, Denemarken, Duitsland, Estland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Hongarije, Ierland, IJsland, Italië, Letland, Liechtenstein, Litouwen, Luxemburg, Malta, Nederland, Noorwegen, Oostenrijk, België, Polen, Portugal, Slovenië, Slowakije, Spanje, Tsjechië, Verenigd Koninkrijk van Groot-Brittannië en Noord-Ierland, Zweden, Zwitserland.</p> <p>Overige huishoudens dienen een geldig verblijfsdocument te overleggen; Geldige verblijfsdocumenten zijn de documenten I, II of IV. De Codes in het GBS die overeenkomen met een geldige verblijfsstatus zijn: 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 91 en 93.</p>
4. Binding aan de regio Uitsluitend van toepassing bij vergunningplichtige woningen	<p>Wonen: twee jaar 2 jaar wonen in de regio Amsterdam of Almere: toetsing via uittreksel uit de Gemeentelijke Basis Administratie</p> <p>Werken: direct Economische binding aan de regio Amsterdam of Almere: arbeid met duurzaam karakter voor meer dan de helft van de normale fulltime werktijd (salarisstrook of werkgeversverklaring).</p> <p>Studeren: direct het volgen van een volledige dagopleiding (Mbo, Hbo of Universiteit) in de regio Amsterdam of Almere (inschrijvingsbewijs van de onderwijsinstelling).</p> <p>Gelijkgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • langdurig werklozen (na een aaneengesloten periode van twee en een half jaar); • arbeidsongeschikten (meer dan 80% arbeidsongeschikt); • gepensioneerd of full time VUT; • remigranten of geremigreerden, die na terugkeer uit het buitenland nog niet beschikken over zelfstandige huisvesting; • toegelaten vluchtelingen die nog niet beschikken over zelfstandige huisvesting; • woningzoekenden die t.g.v. echtscheiding of een procedure tot echtscheiding niet beschikken over zelfstandige huisvesting in Nederland; • huishoudens die in de afgelopen 10 jaar langer dan 6 jaar woonachtig geweest is in de regio Amsterdam.
5. Inkomen	<p>Het inkomen wordt getoetst aan de hand van recente jaaropgave (of salarisstroken etc.) die door de woningzoekende worden overlegd. Zie ook: Huur-inkomen en Inkomen (vaststelling) Van urgenten hoeft het inkomen niet getoetst te worden door de corporaties.</p>
6. Woonduur	<p>In verband met de volgordebepaling van doorstromers, dient de woonduur als zelfstandige bewoner bij toewijzing door de corporatie te worden getoetst aan de hand van de beschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie, een huurcontract of een koopcontract (zie verder bij de hoofdstukken Woonduur/Verzilvering). Zie ook het hoofdstuk over Woonduur.</p>

3. BEZETTINGSNORMEN

In de Partiële Regionale Huisvestingsverordening voor het grondgebied van Amsterdam zijn bezettingsnormen vastgelegd.

De bezettingsnormen zijn gebaseerd op het aantal personen en het woonoppervlak van de woning.

Woonoppervlak	Huishoudens bestaande uit tenminste
$\geq 60 \text{ m}^2$ en $< 80 \text{ m}^2$	3 personen
$\geq 80 \text{ m}^2$	5 personen

Via aanbodstelsel

Voor woningen die via het aanbodstelsel worden aangeboden, worden geen absolute bezettingsnormen gehanteerd, maar wordt "voorrang" gegeven aan huishoudens die voldoen aan de bezettingsnormen van de Partiële Regionale Huisvestingsverordening voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam.

Woningen groter dan 60 m^2 worden met voorrang toegewezen aan huishoudens bestaande uit tenminste 3 personen. Als er geen kandidaat gevonden wordt die voldoet aan de bezettingsnormen, kan direct overgegaan worden tot het aanbieden van de woning aan een kandidaat die niet voldoet aan de bezettingsnormen.

Woningen groter dan 80 m^2 worden met voorrang toegewezen aan huishoudens bestaande uit tenminste 5 personen. Als er geen kandidaat gevonden wordt die voldoet aan de bezettingsnormen, kan direct overgegaan worden tot het aanbieden van de woning aan een kandidaat die niet voldoet aan de bezettingsnormen, waarbij de woning eerst wordt aangeboden aan huishoudens bestaande uit 4 personen, vervolgens aan huishoudens bestaande uit 3 personen.

Woonoppervlak	Voorrang voor huishoudens bestaande uit tenminste
$\geq 60 \text{ m}^2$ en $< 80 \text{ m}^2$	3 personen
$\geq 80 \text{ m}^2$	5 personen vervolgens 4 personen vervolgens 3 personen

Niet via aanbodstelsel

Voor woningen die buiten het aanbodstelsel om worden aangeboden (ook als ze worden aangeboden via de 5% vrije beleidsruimte) gelden de bezettingsnormen uit de Partiële Regionale Huisvestingsverordening voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam: woningen vanaf 60 m^2 worden toegewezen aan huishoudens bestaande uit tenminste 3 personen en woningen vanaf 80 m^2 worden toegewezen aan huishoudens bestaande uit tenminste 5 personen.

Uitzonderingen

- huishoudens van één of twee personen die stadsvernieuwingsurgent zijn en een woning van 60 tot 80 m^2 achterlaten kunnen in aanmerking komen voor een woning tot 80 m^2 .
- huishoudens van drie of vier personen die stadsvernieuwingsurgent zijn en een woning vanaf 80 m^2 achterlaten kunnen in aanmerking komen voor een woning vanaf 80 m^2 .
- voor huishoudens afkomstig uit de regio Amsterdam of Almere die via woningruil een kleinere woning betrekken gelden geen bezettingsnormen.
- voor woningen in een complex met aanvullende voorzieningen gelden geen bezettingsnormen, voor zover deze worden toegewezen aan de doelgroep.

- voor aangewezen seniorenwoningen (voor zover deze worden toegewezen aan een huishouden waarvan één persoon ouder is dan de voor dat complex geldende leeftijd) gelden geen bezettingsnormen.
- voor rolstoelgeschikte woningen (voor zover deze wordt bewoond door een huishouden dat is aangewezen op een rolstoelgeschikte woning) gelden geen bezettingsnormen.
- voor zorgwoningen (woningen bedoeld voor een huishouden met een zorgindicatie) gelden geen bezettingsnormen.

Normversoepeling voorafgaand aan voorgenomen sloop/renovatie

Ca. 3 jaar voor de start van voorgenomen sloop of renovatie (wanneer tijdelijke verhuur nog niet wordt toegestaan) kunnen woningen $\geq 60 \text{ m}^2$ worden verhuurd aan één- of tweepersoonshuishoudens. Als woningen met normversoepeling zijn toegewezen heeft een huishouden dat uitgeplaatst wordt geen recht op vervangende woonruimte in het segment van de achter te laten woning.

Huishouden

Het aantal personen wordt bepaald door het aantal volwassen personen en hun thuiswonende kinderen. De volwassen leden dienen een duurzaam gemeenschappelijke huishouding te (gaan) voeren.

Tot het huishouden worden gerekend:

- Een of meer volwassenen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen gaan) voeren;
- ongeboren kinderen, na een zwangerschap van tenminste 4 maanden;
- inwonende kinderen jonger dan 18 jaar *);
- inwonende kinderen ouder dan 18 jaar *) die onafgebroken in het ouderlijk gezin hebben gewoond;
- inwonende kinderen ouder dan 18 jaar *) die volgens de Gemeentelijke Basis Administratie niet langer dan 6 maanden uitgeschreven zijn geweest;
- inwonende kinderen ouder dan 18 jaar *) die volgens de Gemeentelijke Basis Administratie na een uitschrijving van langer dan 6 maanden weer 2 jaar ingeschreven staan;
- niet inwonende kinderen *), die aantoonbaar weer tot het huishouden gaan behoren (b.v. na opname in een inrichting, in verband met gezinshereniging, na een uitspraak van de rechter).
- Als (meestal op basis van mantelzorg) één of beide ouders weer duurzaam deel zijn gaan uitmaken van het huishouden, kunnen zij meegerekend worden bij de huishoudensamenstelling.

*) geldt ook voor inwoners (b.v. pleegkinderen of inwonende ouders) die tot het huishouden behoren.

In geval van co-ouderschap kunnen de kinderen worden toegerekend aan beide eenouderhuishoudens. Het co-ouderschap dient te worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak of een echtscheidingsconvenant.

Inwoners aan wie een vertrek wordt verhuurd of in gebruik wordt gegeven (kamerbewoners) worden **niet** tot het huishouden gerekend.

Toetsen op inschrijving bij WoningNet

Alleen van die volwassenen die vanwege de bezettingsnormen, inkomenshoogte of vanwege samenvoeging van woonduur moeten worden meegerekend tot de huishoudensgrootte moet bij toewijzing van een woning worden nagegaan of er een bestaande andere inschrijving is in het WoningNetsysteem, omdat de rechten daarvan komen te vervallen.

- De inschrijving van een partner komt te vervallen als de woonduur van twee doorstromers is samengevoegd.
- De inschrijving van een partner komt te vervallen als het inkomen van de partner meegerekend moest worden om voor de woning in aanmerking te kunnen komen.
- De inschrijving van een partner komt te vervallen als de partner meegerekend moest worden in verband met de bezettingsnormen.

- De inschrijving van de partner komt te vervallen als de leeftijd van de partner van belang was voor het verkrijgen van de woning.

De inschrijving van een tot het huishouden behorend inwonend kind komt niet te vervallen.

Woonoppervlak

Het woonoppervlak van een woning bestaat uit het gezamenlijk oppervlak van kamers, alkoven, keuken en badgelegenheid. Zolderkamers die uitsluitend toegankelijk zijn via een openbare ruimte, worden niet tot het woonoppervlak gerekend. Een inpandige berging en kamers kleiner dan 4 m² worden niet meegerekend bij het woonoppervlak.

Een hal of toilet behoren niet tot het woonoppervlak. Bij combinatie bad en toilet wordt 1m² afgetrokken van het woonoppervlak.

Advertentietekst

Alleen bij hoge uitzondering kan een corporatie aangeven dat zij van mening is dat een woning niet geschikt is voor een groot huishouden. Dat kan als een groot huishouden niet wenselijk is om één van de volgende redenen:

- i.v.m. indeling van de woning
- gehorige houten vloer
- te veel grote gezinnen in het trappenhuis
- beheerproblemen in portiek of directe omgeving
- in verband met voorgenomen sloop/hoog niveau renovatie

Er wordt dan in de advertentie vermeld: niet geschikt voor grote huishoudens.

De informatie dat een woning niet geschikt is voor grote huishoudens, moet worden gezien als een advies. Ieder huishouden kan op elke advertentie reageren (qua huishoudengrootte dus).

Let op: dit is een richtlijn, grote huishoudens kunnen wel gewoon reageren als zij dat willen. In de algemene informatie wordt opgenomen dat corporaties kunnen besluiten om huishoudens op basis van hun grootte af te wijzen.

Als de corporatie van mening is dat de woningzoekende een verkeerde inschatting heeft gemaakt, dan kan zij -onder opgaaf van reden- de woningzoekende afwijzen op basis van huishoudengrootte. Een woningtoewijzing mag niet leiden tot een situatie van overbewoning.

Rapportage afwijzing

Als een kandidaat-huurder wordt afgewezen, moet de corporatie dit rapporteren. Indien een afgewezen kandidaat een klacht indient bij de klachtencommissie, dan moet de corporatie dit rapport kunnen overleggen.

4. HUUR - INKOMEN

Inkomen is het huishoudeninkomen: het gezamenlijke inkomen van alle leden van het huishouden. * *Let op: voor inwonende kinderen onder 23 jaar geldt een inkomensvrijstelling van € 4.204*

Vanaf 2007 hebben de gemeente en de corporaties aanbiedingsafspraken, waarmee de maximale inkomensgrens van € 37.020,- voor woningen met een rekenhuur tot € 404,- overbodig is geworden. Om te kunnen rapporteren over de aanbiedingsafspraken is het wel noodzakelijk om het inkomen vast te stellen.

De wijze van berekenen en vaststellen van het inkomen wordt beschreven in hoofdstuk 5.

Labeling inkomensgroepen in verband met aanbiedingsafspraken

In de overeenkomst "Bouwen aan de stad" zijn aanbiedingsafspraken overeengekomen, opdat voldoende woningen terecht komen bij de primaire doelgroep (65%) en bij de inkomensgroep tot maximaal € 37.020,- (85%).

Minimaal 65% voor de primaire doelgroep

De corporaties zullen tussen 2007 en 2010 tenminste 65% van de woningen zo aanbieden dat deze terecht komen bij huishoudens die gezien hun inkomen een beroep kunnen doen op huurtoeslag (de primaire doelgroep).

Voor de voor de primaire doelgroep gelabelde woningen wordt een rekenhuur gevraagd van maximaal de hoge aftoppingsgrens (tenzij de gemeente voor de huurtoeslag een hogere huur fiteert).

De maximale aanvangshuur van een nieuwgebouwde sociale huurwoning komt overeen met de maximale huur om in aanmerking te komen voor huurtoeslag: € 647,53.

Voorwaarde is dat corporaties er zorg voor dragen dat 50% van deze huurwoningen bereikbaar is en met voorrang wordt verhuurd aan de primaire doelgroep met een maximale rekenhuur tot de aftoppingsgrenzen (€ 511,50 voor één en twee persoonshuishoudens en € 548,18 voor drie en meer persoonshuishoudens).

Het gaat om grenzen die van toepassing zijn in het jaar van oplevering.

Minimaal 85% voor inkomens tot € 37.020,00

De corporaties zullen tussen 2007 en 2010 tenminste 85% van de woningen zo aanbieden dat ze terecht komen bij huishoudens met een inkomen beneden € 37.020,00.

Voor de voor deze inkomensgroep gelabelde woningen wordt een rekenhuur gevraagd van maximaal de huurtoeslaggrens.

Maximaal 15% voor hogere inkomens

Maximaal 15% van de corporatiewoningen mag terecht komen bij huishoudens met een inkomen boven € 37.020,00.

Gebiedsdelen

Teneinde te waarborgen dat de toewijzing bijdraagt aan gedifferentieerde wijken en buurten geldt bovenstaande stedelijke aanbiedingsafpraak met dezelfde percentages voor drie onderscheiden gebieden in Amsterdam.

Gebied 1: Centrum, Oud Zuid, Zuideramstel, Oud West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks.

Gebied 2: Westerpark, Baarsjes, Oost/Watergraafsmeer, IJburg, Zeeburgereiland.

Gebied 3: Zuidoost, Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en de Indische Buurt.

5. INKOMEN TOETSEN EN VASTSTELLEN

Toetsen inkomen

Dit is het totale huishoudeninkomen, dat wil zeggen het inkomen van de woningzoekende, de partner en tevens van de overige bewoners, die tot het huishouden behoren.

Inkomen urgenten

Van urgenten van de Dienst Wonen hoeft het inkomen niet te worden gecheckt bij toewijzing, omdat dit recentelijk reeds is gebeurd bij het in behandeling nemen van de aanvraag door de Dienst Wonen.

Ook als de urgent woningzoekende inmiddels een inkomensstijging heeft gehad blijft het recht op bemiddeling bestaan, voorzover voldaan wordt aan de huur/inkomenseisen.

Berekening huishoudeninkomen

Voor de berekening van het huishoudeninkomen tellen alle inkomens mee van personen die tot het huishouden behoren.

Om de hoogte van het huishoudeninkomen vast te kunnen stellen, dient van alle leden van het huishouden het inkomen te worden gecheckt aan de hand van salarisspecificaties.

** Let op: voor inwonende kinderen onder 23 jaar geldt een inkomensvrijstelling van € 4.204*

Inkomen uit arbeid:

Voor de berekening van het jaarinkomen kan worden uitgegaan van één van onderstaande documenten:

- **De salarisspecificaties van de laatste 3 maanden.** Voor de berekening tellen alle bruto-inkomenbestanddelen (inclusief vaste toeslagen voor overwerk, ploegendienst etc. die op elke salarisstrook voorkomen) mee. Structureel overwerk wordt dus als inkomen gezien. Voor de berekening van het jaarinkomen vermenigvuldigen met 12 (en bij een 13^e maand met 13) en daar vervolgens 8% (= vakantiegeld) bij op te tellen.
- **Voorlopige belastingaanslag voor het lopende kalenderjaar**
- **IB-60 formulier**, afgegeven door de belastingdienst. Dit kan gebruikt worden in de gevallen dat andere specificaties niet aanwezig zijn of om aan te tonen dat het belastbaar inkomen anders is dan recente specificaties doen vermoeden.

Minimum inkomen

De kandidaat huurder moet over genoeg inkomen beschikken om de huur te kunnen betalen. Hierbij gelden onderstaande richtlijnen:

Rekenhuur tot € 511,50	Geen minimum inkomenseis
Rekenhuur van € 511,50 tot € 548,18	Geen minimum inkomenseis voor huishouden bestaande uit 3 of meer personen.
Rekenhuur van € 548,18 tot € 647,53	Geen minimum inkomenseis voor huishoudens met tenminste <ul style="list-style-type: none">• één persoon van 65 jaar of ouder• één gehandicapte• drie thuiswonende kinderen beneden 18 jaar
Rekenhuur boven € 647,53	netto huishoudinkomen dient minimaal 3 x de bruto maandhuur te bedragen.

Minimum inkomensnorm

Onderstaande bedragen zijn een richtlijn voor de corporaties om te bepalen of iemands inkomen voldoende is om de huur te kunnen opbrengen.

huishouden	inkomensnorm
per volwassene	€ 400,00
per kind	€ 200,00

Garantstelling

Voor woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen en onder € 647,53 geldt dat er een garantstelling kan worden gevraagd indien het netto inkomen na aftrek van de bruto huur onder de inkomensnorm ligt.

Voor woningen met een rekenuur boven de € 647,53 geldt in ieder geval dat het minimale netto inkomen 3 x de rekenuur moet bedragen. Verdient een woningzoekende minder, dan kan de corporatie een garantstelling vragen.

Een familielid of goede bekende kan garant staan voor de huur van kandidaat huurder.

Degene die garant staat dient wel aan te tonen dat hij/zij over voldoende inkomen beschikt om, naast zijn eigen huur en andere lasten, voor langere tijd de huur van de toe te wijzen woning te kunnen voldoen.

Vervolgens wordt een verklaring opgesteld, getekend door garantsteller en, voorzien van kopie legitimatiebewijs en inkomenspapieren. Er kan ook een bankgarantie worden gevraagd.

Inkomen aantonen

Om aan te tonen dat cliënt over (genoeg) inkomen beschikt dient hij/zij recente inkomenspapieren mee te brengen:

Soort inkomen	Aantonen met
loondienst	3 laatste loonstroken of arbeidscontract
zelfstandige	voorlopige aanslag inkomstenbelasting lopende jaar
uitkering	3 laatste uitkeringsspecificaties

Mocht er geen aantoonbaar huidig inkomen zijn, dan kan de corporatie een garantstelling accepteren.

Inkomen zelfstandigen:

Vaststelling vindt plaats op basis van de voorlopige belastingaanslag van het lopende jaar. Als die er nog niet is dan zal de ondernemer wel de verlies en winstrekening (de netto winst is dan in feite het bruto jaarinkomen) en belasting aangifte van voorgaand jaar kunnen tonen. Daarnaast dient de ondernemer meestal in de maand augustus een voorlopige schatting aan de Belastingdienst op te sturen. Dit bedrag hoeft niet verhoogd te worden met 8% omdat een zelfstandige geen vakantiegeld krijgt.

Inkomen anders dan uit arbeid verkregen

Niet in alle gevallen stuurt de uitkerende instantie een maandelijkse specificatie naar de klant. In die gevallen kan dus niet gevraagd worden om de laatste drie specificaties. Wel ontvangt men jaarlijks de opgave voor het nieuwe jaar. Van dat bedrag kan dan worden uitgegaan.

Indien een zorgvuldige berekening niet of nauwelijks mogelijk is en indien twijfel bestaat aan de juistheid van de overgelegde gegevens, zal een aanslag van de Belastingdienst of een formulier IB60 moeten worden overgelegd.

Indien er sprake is van een alimentatieverplichting moet dit blijken uit een vastgesteld belastbaar jaarinkomen of een IB60 verklaring van de Belastingdienst dat het op deze wijze verkregen bedrag wordt geaccepteerd als inkomen.

Te verwachten inkomensdaling:

Indien een huishouden kan aantonen dat het huishoudeninkomen op afzienbare tijd zal dalen (b.v. als gevolg van arbeidsongeschiktheid, ontslag, het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd, VUT) wordt het inkomen vastgesteld op basis van het lagere inkomen. De klant dient de ontslagbrief, het arbeidscontract of mededeling uitkerende instantie mee te nemen.

Het belastbare inkomen over het voorafgaande belastingjaar zegt in feite nog niets over het recente inkomen.

6. HUURTOESLAG

Huurtoeslag

Als de huur te hoog is in verhouding tot het inkomen kan een beroep gedaan worden op een huurtoeslag. Een huurtoeslag kan gegeven worden tot een rekenhuur van maximaal € 647,53.

Grenzen huurtoeslag	Vanaf 1 juli 2008
Kwaliteitskortingsgrens	€ 357,37
Aftoppingsgrens huurtoeslag bij 1 of 2 personen	€ 511,50
Aftoppingsgrens huurtoeslag bij 3 of meer personen	€ 548,18
Huurtoeslaggrens	€ 647,53

Berekeningsschema huurtoeslag tijdvak van 1 juli 2009 tot 1 januari 2011

Rekenhuur tot 1 juli	personen tot 23 jaar zonder kinderen	1 persoon	2 personen	3 of meer personen
€ 647,53 =huurtoeslaggrens	Bij een rekenhuur boven € 357,37 helemaal geen huurtoeslag	50%	50% indien een persoon 65+ of gehandicapt *) is.	50% indien tenminste één persoon 65+ of gehandicapt *) is.
€ 548,18 = aftoppingsgrens drie- en meerpersoonshuishoudens		75%	75,00%	75%
€ 511,50 = aftoppingsgrens een- en tweepersoonshuishoudens		100%	100%	100%
€ 357,37 = kwaliteitskortingsgrens	100%	100%	100%	100%
€ 209,37 ¹⁾ € 209,37 ²⁾ € 207,55 ³⁾ € 205,74 ⁴⁾	0%	0%	0%	0%
€ 0,00				
Rekenhuur	personen tot 23 jaar zonder kinderen	1 persoon	2 personen	3 of meer personen

*) huishoudens in het bezit van een voorlopige beschikking verhuiskostenvergoeding WVG of WMO

***) grote gezinnen zijn huishoudens met 3 of meer kinderen jonger dan 18 jaar.

- 1) Alleenstaande 65-
- 2) Meerpersoons 65-
- 3) Alleenstaand 65+
- 4) Meerpersoons 65+

7. BEMIDDELING URGENTEN

Bemiddelingsduur in het aanbodsysteem

Sociale en medische urgenten die zijn ingedeeld bij WoningNet draaien gedurende de periode dat 10 magazines verschijnen mee in het aanbodsysteem.

Stadsvernieuwingsurgenten krijgen een langere bemiddelingsduur.

Gedurende de genoemde periode kunnen urgenten inschrijven op woningen die bereikbaar zijn gemaakt voor urgenten en die niet groter zijn dan het vloeroppervlak dat ze hebben meegekregen in het zoekprofiel.

Gedurende de periode dat een urgent woningzoekende meedraait in het aanbodsysteem, hebben weigeringen geen invloed op de mogelijkheid om opnieuw voor een woning te opteren en in aanmerking te komen. Een weigering heeft echter wel gevolgen voor de procedure na afloop van deze periode.

Na afloop van de bemiddelingsduur in het aanbodsysteem

De urgentieverklaring is geldig gedurende de periode dat de kandidaat voorrang heeft in WoningNet. Na die periode blijkt of een urgent woningzoekende succesvol is geweest in het aanbodmodel.

Indien de urgent woningzoekende geen passende woonruimte heeft geaccepteerd wordt de urgentieverklaring ingetrokken tenzij:

- de urgent woningzoekende voldoende gereageerd heeft binnen het zoekprofiel maar ondanks dat niet in aanmerking kon komen voor een woning;
- het aanbod van de voor de urgenten bereikbare woningen in de betreffende periode onvoldoende is geweest om een kans van slagen te maken;
- de urgent woningzoekende in verband met stadsvernieuwing moet verhuizen.

Indien de urgentieverklaring niet wordt ingetrokken, bepaalt de afdeling Aandachtsgroepen van de Dienst Wonen op welke wijze de bemiddeling wordt voortgezet.

Niet reageren

Hieronder wordt verstaan:

- De urgent woningzoekende reageert niet op het beschikbare aanbod.
- De urgent woningzoekende reageert niet op een uitnodiging voor bezichtiging, een aanbieding en/of het tekenen van een huurcontract (zie onder weigeren).

Gevolgen niet reageren

De urgentieverklaring wordt in de regel ingetrokken (beoordeling door Dienst Wonen) nadat de termijn verstreken is waarvoor de urgentieverklaring werd verstrekt.

Hardheidsclausule:

Als blijkt dat het niet reageren buiten de schuld van de woningzoekende lag, kan de oorspronkelijke situatie hersteld worden (hardheidsclausule).

Te denken valt aan onvoorziene omstandigheden als acute ziekenhuisopname, acute opname in een inrichting, inbewaringstelling, geboorte van een kind, overlijden of begrafenis van een familielid (t/m de derde graad).

Weigeren

Als een urgent woningzoekende eerste kandidaat voor een woning is geworden, maar niet reageert op de aanbieding of niet komt opdagen om het huurcontract te tekenen, wordt dit gezien als een weigering van een aanbieding.

Als een kandidaat kan aantonen dat hij als gevolg van externe omstandigheden niet in staat was of niet in staat gesteld werd om een woning te bezichtigen c.q. niet kon komen op de afspraak om een huurcontract te ondertekenen, kan dit als een reden beschouwd worden om de "weigering" alsnog te accepteren.

Gevolgen weigeren

Gedurende de periode dat de kandidaat ingedeeld is bij WoningNet heeft een weigering als gevolg van het niet komen op een bezichtiging en/of het niet accepteren van een aangeboden woning geen consequenties op de mogelijkheden opnieuw te reageren.

Beoordelen aanbiedingen en weigeringen

De Dienst Wonen beoordeelt de aanbieding(en) en de weigering(en).

Indien de weigering alsnog door de Dienst Wonen geaccepteerd moet worden omdat de aanbieding niet voldeed aan de vereisten, beoordeelt de Dienst Wonen op welke wijze de bemiddeling wordt voortgezet.

Indien de aanbiedingen correct zijn geweest en de weigering(en) niet geaccepteerd worden door de Dienst Wonen, zal de bemiddeling door de Dienst Wonen worden beëindigd. De urgentieverklaring wordt dan ingetrokken. De voorrangspositie bij WoningNet wordt door de Dienst Wonen ongedaan gemaakt.

8. URGENTIE, INDICATIE EN MAATWERK

URGENTIE en VOORRRANG

In het aanbodstelsel wordt op diverse wijzen voorrang verleend.

- aan stadsvernieuwingsurgenten op alle woningen
- aan kandidaten uit de regeling van Groot naar Beter op woningen < 60 m²
- aan sociale of medische urgenten en aan semi-SV-urgenten op woningen die volgens het label bereikbaar zijn voor urgenten
- aan regionale urgent woningzoekenden voorrang voor doorstromers en starters op gelabelde woningen.
- op grond van huishoudensamenstelling:
 - op woningen ≥ 60 m² en < 80 m² voorrang aan huishoudens bestaande uit tenminste 3 personen
 - op woningen ≥ 80 m² voorrang aan huishoudens bestaande uit tenminste 5 personen,
- op grond van leeftijd, indicatie en/of doelgroep op gelabelde woningen:
 - huishouden die voldoen aan het label zoals leeftijd, indicatie of doelgroep

Verstrekken urgentieverklaring

Het verstrekken van deze urgentieverklaringen op grond van sociale en medische omstandigheden en op grond van calamiteiten is gemandateerd aan de directeur van de Dienst Wonen.

Het verstrekken van deze urgentieverklaringen op grond van stadsvernieuwing is gemandateerd aan de directeurs van de Amsterdamse corporaties en het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

A. Voorrang op grond van sociale of medische omstandigheden

- De aanvrager moet wonen (beschreven staan) in Amsterdam;
- Het huishoudeninkomen mag niet hoger zijn dan € 37.020,-);
- Er moet sprake zijn van een acute noodsituatie;
- De aanvrager heeft niet de mogelijkheid zelf op een redelijke termijn een woning te vinden.

B. Voorrang in geval van calamiteiten en stadsvernieuwing

stadsvernieuwingsurgenten en semi-stadsvernieuwingsurgenten (in aangewezen projecten en vanaf de peildatum).

Uitvoering door de corporatie of door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. De directeur van het OGA en de directeurs van de corporaties zijn door B&W gemandateerd om namens hen urgentieverklaringen te verstrekken.

C. Voorrang op grond van maatwerk (5%-regeling)

De corporatie mag bij de toewijzing van maximaal 5% van de leeggekomen woningen afwijken van de toewijzingsvolgorde met een maximum van 650 toewijzingen per jaar.

Bij de berekening van de leegkomst tellen ruil en contractoverschrijving mee.

De maatwerkregeling kan worden gebruikt in o.a. de volgende gevallen:

- het oplossen van problemen als gevolg van burenoverlast;
- de huisvesting van een mantelzorger in de omgeving van iemand die zorg behoeft;
- de herhuisvesting van bewoners in complexen die een grote beurt krijgen;
- de huisvesting van personeelsleden;
- het verminderen van ongewenste situaties in complexen;
- het vergroten van de leefbaarheid in complexen;
- het verkrijgen van draagvlak voor ingrepen in de woonomgeving (voorheen o.a. stadsvernieuwingsbetrokkenen);
- een tweede herhuisvestingskans voor stadsvernieuwingsurgenten die een verkeerde keuze hebben gemaakt (voorheen spijtoptantenregeling).

De woningen worden niet aangeboden via het aanbodstelsel (WoningNet), maar worden aangeboden via directe bemiddeling.

D. Huisvesting beroepsgroepen

In 2009 en 2010 kunnen jaarlijks 250 kandidaten worden voorgedragen:

- a) 70 woningen aan de beroepsgroep "politie", te weten
 - politiepersoneel in executieve dienst in Amsterdam
Het cluster zorg van de Politie Amsterdam-Amstelland draagt zorg voor de voordracht van kandidaten uit de beroepsgroep "politie"
- b) 80 woningen aan de beroepsgroep "onderwijs", te weten
 - onderwijzend personeel in het primair onderwijs in Amsterdam
 - onderwijzend personeel in het voortgezet onderwijs in Amsterdam
Het Amsterdams Platform Onderwijs (APO) draagt zorg voor de voordracht van kandidaten uit de beroepsgroep "Onderwijs"
- c) 100 woningen aan de beroepsgroep "zorg", te weten
 - aan personen, werkzaam in de directe patiëntenzorg in een zorginstelling in Amsterdam.
De Sibra draagt zorg voor de voordracht van personen werkzaam in de zorg.

De koepelorganisaties van de betrokken beroepsgroepen doen de intake en dragen jaarlijks het maximaal toegestane aantal kandidaten voor aan de Dienst Wonen.

De Dienst Wonen zorgt er voor dat de kandidaten een urgentieverklaring krijgen én als urgent woningzoekende worden ingeschreven bij WoningNet. In de toewijzingsvolgorde komen ze op dezelfde plaats als de urgenten en in volgorde datum urgentieverklaring.

De begeleiding en monitoring van de kandidaten is in handen van de respectievelijke koepelorganisaties.

Het blijft mogelijk dat kandidaten rechtstreeks worden bemiddeld door een corporatie, die hiervoor een verzoek moet indienen bij de een van de betrokken koepels.

INDICATIES

Medische indicatie

Een persoon die uit medisch oogpunt moet verhuizen naar een woning die gelijkvloers is of met een beperkt aantal traptreden te bereiken is, kan in aanmerking komen voor een WMO-indicatie (voorlopige beschikking verhuiskostenvergoeding).

Aan een niet zelfstandig wonend huishouden kan een medische indicatie worden verstrekt als één van de leden uit medisch oogpunt een woning behoeft die gelijkvloers is of met een beperkt aantal traptreden te bereiken is. Woningen bereikbaar met een lift zijn gelijkgesteld.

Een medische indicatie heeft een geldigheidsduur van 4 jaar en vervalt bij verhuizing naar een andere zelfstandige woning.

Aangezien leeftijd boven 65 jaar, medische indicatie en WVG/WMO-indicatie gelijkgesteld zijn, heeft het voor huishoudens waarvan één persoon ouder is dan 65 jaar geen zin om tevens een medische indicatie aan te vragen.

WVG/WMO indicatie

Onder een WVG- of WMO- indicatie wordt verstaan: een voorlopige beschikking dat iemand in aanmerking komt voor een bijdrage in de verhuiskosten als men verhuist van een zelfstandige woning die niet meer passend is naar een passende woning.

De indicatie kan door Amsterdamse huishoudens worden aangevraagd bij het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg).

De beschikking wordt op advies van het CIZ afgegeven door de Dienst Zorg en Samenleven.

Voorrang 65+/MI/WVG/WMO

Geschikte woningen op de begane grond, eerste etage of bereikbaar met lift worden gelabeld met "Voorrang voor 65+/MI/WVG/WMO"

Bij een WVG- / WMO-indicatie wordt een bijdrage in de verhuiskosten in het vooruitzicht gesteld en kan derhalve ook van toepassing zijn op huishoudens waarvan één persoon ouder is dan 65 jaar.

Medische indicatie of WVG/WMO indicatie en WoningNet

De Medische Indicatie die wordt afgegeven door de Dienst Wonen in Amsterdam en de WMO-indicatie worden door WoningNet ingevoerd in de inschrijving. Dit gebeurt in de inschrijving van degene aan wie de indicatie verstrekt is, of in de eigen inschrijving van de mede-inschrijver waar de geïndiceerde als mede-inschrijver vermeld staat. De voor de geïndiceerde meest gunstigste optie kan hier dus worden gekozen. Ook wanneer de indicatie verstrekt is ten behoeve van een inwonend kind, kan deze in de meest gunstige inschrijving van één van beide ouders worden gebruikt.

De indicatie kan slechts in één inschrijving worden gebruikt; WoningNet controleert dit bij de invoering.

Voor alle gebruikers betekent dit dat bij toewijzing het volgende moet worden gecontroleerd:

- de geldigheid van de indicatie
- aan wie is de indicatie verstrekt; deze persoon moet meeverhuizen naar de woning
- check of de indicatie niet toch onbedoeld ook in een andere inschrijving van één van de leden van het huishouden wordt gebruikt; deze moet daar dan vervallen

Factoren die een rol spelen bij het beoordelen of een urgentieverklaring zal worden verstrekt

De volgende factoren spelen een rol bij de beoordeling van een urgentieverklaring:

- *Eigen mogelijkheden*
Vanaf een bepaalde woon-/inschrijfduur kunnen kandidaten zelf in staat zijn om een doorsneewoning te vinden via WoningNet.
- *Verblijfsduur in Amsterdam*
Hoe korter het verblijf in Amsterdam, hoe ernstiger de problemen moeten zijn alvorens voor een urgentieverklaring wordt verstrekt. In het algemeen is een verblijf van 4 jaar vereist.
- *Verwijtbaarheid*
Indien het aan de woningzoekende zelf te verwijten is dat hij in de problemen gekomen is, zal een aanvraag niet gehonoreerd worden.
- *Minder zelfredzaamheid en kwetsbaarheid*
De volgende factoren leiden er toe dat een aanvrager slecht in staat is een einde te maken aan een acute noodsituatie:
 - Kinderen
Het is de zorg voor de kinderen waardoor een huishouden met kinderen eerder in aanmerking komt voor een urgentieverklaring, dan een huishouden zonder kinderen.
 - Leeftijd
Naarmate de aanvrager ouder is, wordt soepeler geïndiceerd.
 - Netwerk, sociale vaardigheden
Het gebrek aan een sociaal netwerk of het gebrek aan vaardigheden om dit op te bouwen spelen een rol bij de beoordeling.
 - Medische problemen
Deze kunnen de oorzaak zijn van onzelfredzaamheid of kwetsbaarheid.
Een keuringsarts van de GG&GD beoordeelt of de ernst van de medische aandoening of psychische problemen een (andere) woning op korte termijn noodzakelijk maakt.

Hieronder een beknopt overzicht van de probleemsituaties die ter beoordeling aan de Dienst Wonen kunnen worden voorgelegd.

- **Zonder zelfstandige woning, inwoning**
Het niet hebben van een zelfstandige woning is geen noodsituatie. Doorslaggevend zijn de bijzondere omstandigheden, waarbij tenminste sprake is van overbezetting en een aantoonbaar problematische situatie. Ruzie en spanning thuis zijn geen reden tot voorrang. Als een probleem is ontstaan omdat inwonende kinderen een gezin zijn gestart terwijl er nog geen

passende woonruimte beschikbaar was, wordt dit niet beschouwd als een bijzondere omstandigheid.

Situatie waarin voorrang verleend kan worden:

Zonder meeverhuizende kinderen:

- o aanvrager is tenminste 45 jaar en
- o woont langer dan 4 jaar in Amsterdam, waarvan de laatste twee jaar niet zelfstandig.

Met meeverhuizende kinderen:

- o de vrouw is tenminste 21 jaar en
- o woont tenminste 4 jaar in Amsterdam en
- o het kind is geboren en
- o het huishouden is tenminste twee jaar inwonend
- o op het inwoonadres is sprake van een overbezette situatie, in die zin dat het gezin niet kan beschikken over een eigen kamer en
- o het huishouden staat langer dan een jaar ingeschreven bij WoningNet en reageert actief op het aanbod

Niet in aanmerking komen situaties ontstaan uit recente gezinshereniging.

- **Verbroken relaties**

De ex-partner die de woning moet verlaten en over onvoldoende inschrijfduur beschikt kan onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een urgentieverklaring.

Huishouden zonder kinderen

- o de aanvrager is ouder dan 45 jaar
- o de samenwoning heeft tenminste 5 jaar geduurd
- o de (in)woonsituatie is problematisch

Van de leeftijdsgrens kan worden afgeweken met een minimum grens van 35 jaar bij aangetoonde kwetsbaarheid of onzelfredzaamheid, in combinatie met een lange samenwoningsduur (Co-ouderschap wordt hier niet gezien als huishouden met kinderen).

Huishouden met kinderen

Het huishouden met kinderen moet de woning opeisen, tenzij er gegronde redenen zijn dat de woning niet wordt opgeëist (als er sprake is van geweld, of als de woning te duur is).

- o de aanvrager heeft de permanente zorg over de kinderen
- o de samenwoning heeft tenminste twee jaar geduurd
- o de kinderen wonen tenminste 4 jaar in Amsterdam of zijn in Amsterdam geboren
- o de huidige (in)woonsituatie is problematisch

- **Bijzondere groepen vanuit de opvang:**

- (ex-) alcohol- en drugsverslaafden
- ex-gedetineerden
- licht verstandelijk gehandicapten
- probleemjongeren
- vrouwenopvang (Blijf van m'n lijf)
- opvang gezinnen jonge moeders (Afra-Boddaert, Hulp Voor Onbehuisden)
- begeleid zelfstandig wonen
- verblijfsgerechtigden

- **Problemen op een zelfstandige woning (te duur, te klein)**

Er wordt in de regel geen urgentieverklaring verstrekt als een huishouden over onvoldoende woonruimte beschikt om alle gezinsleden te huisvesten, ook niet bij gezinshereniging. In combinatie met ernstige problematiek van medische aard kan wel een urgentieverklaring worden aangevraagd.

Een te hoge huur of hypotheeklasten zijn meestal het gevolg van inkomensdaling of het vertrek van een partner. Een urgentieverklaring wordt uitsluitend gegeven aan een huishouden met kinderen of als de aanvrager 45 jaar of ouder is.

- **Ontruimd na huurschuld, hypotheekschuld**
Een urgentieverklaring wordt alleen verstrekt als het gaat om:
 - een huishouden met kinderen
 - de huurschuld, hypotheekschuld voorstelbaar zijn gezien het inkomen
 - sterke overmacht, zoals gedwongen terugval in het inkomen als gevolg van het vertrek van een partner of ontslag

- **Ontruimd na overlast, wanbewoning**
Veroorzakers van overlast kunnen op basis van het Laatste Kans Beleid nog éénmaal de kans krijgen op huisvesting, indien zij zich onder begeleiding stellen. Overige verzoeken worden afgewezen. In sommige gevallen kan een nieuwe aanvraag worden ingediend na een bepaalde periode.
De aanvrager komt alleen in aanmerking voor een urgentieverklaring als het gaat om:
 - Een huishouden met kinderen
 - De dagvaarding en het vonnis zijn geleverd
 - De aanvrager zich onder deskundige begeleiding heeft geplaatst
 - Een eventuele huurschuld is gesaneerd

- **Slachtoffer van overlast**
Het slachtoffer moet de overlast gemeld hebben bij het meldpunt extreme overlast en bemiddeling heeft niet geholpen. Is er sprake van bedreiging of mishandeling door de ex-partner dan dient dit te worden aangetoond.

- **Calamiteiten**
Mensen die dakloos geworden zijn als gevolg van brand, explosie of wateroverlast waardoor de woning onbewoonbaar is geworden.

9. ZOEKPROFIEL URGENTEN

Om in Amsterdam in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring, moet er sprake zijn van een acute noodsituatie.

Algemene beperking: een urgentieverklaring geldt uitsluitend voor een woning in Amsterdam die gelabeld is met "voorrang voor urgent woningzoekenden" en geldt uitsluitend voor woningen die voldoen aan het zoekprofiel.

Normversoepeling voor calamiteiten en stadsvernieuwingsurgenten

- Eén- en tweepersoonshuishoudens die een woning ≥ 60 m² achterlaten komen in aanmerking voor een woning < 80 m².
- Drie- en vierpersoonshuishoudens die een woning ≥ 80 m² achterlaten komen in aanmerking voor een woning ≥ 80 m².

Bovengenoemde normversoepeling geldt niet als gezinsleden als semi-stadsvernieuwingsurgent zijn uitgeplaatst

- Eén- en tweepersoonshuishoudens komen in geval van nieuwbouw in aanmerking voor een woning < 80 m².

Van Groot naar Beter

Kandidaten die een urgentieverklaring hebben gekregen in het kader van het project "Van Groot naar Beter" krijgen uitsluitend voorrang op woningen < 60 m².

Zoekprofiel sociale en medische urgenten en semi-SV-urgenten

Eenpersoonshuishoudens komen uitsluitend in aanmerking voor een woning van max. 50 m². Voor twee- en meerpersoonshuishoudens gelden de normale bezettingsnormen.

Woningen bereikbaar voor urgenten

In WoningNet wordt tot nader aankondiging "voorrang voor urgent woningzoekenden" gebruikt. Sociale en medische urgenten komen alleen in aanmerking voor woningen die door de corporaties bereikbaar zijn gemaakt voor urgenten.

- ten minste 40% van alle woningen met een woonoppervlak kleiner dan 60 m² en met een huur tot € 511,50 wordt door de corporaties bereikbaar gemaakt voor urgenten.
- ten minste 60% van de woningen met een woonoppervlak vanaf 60 m² en een huur tot € 548,18 wordt door de corporaties bereikbaar gemaakt voor urgenten.

Woningen worden bij voorkeur niet bereikbaar gemaakt voor urgenten als:

- de woning in de laatste 20 jaar gebouwd is (tenzij in combinatie met label "Voorrang 65+/MI/WVG/WMO");
- de woning in de laatste 20 jaar gerenoveerd is (tenzij in combinatie met label "Voorrang 65+/MI/WVG/WMO");
- de woning gelegen is in een complex waarvoor volgens de corporatie een gemiddeld lange woon- of inschrijfduur voor nodig is;
- het een eengezinswoning is.

10. AANBODSYSTEEM, TOEWIJZINGSVOLGORDE en GELABELDE WONINGEN

Voor verhuur beschikbaar komende zelfstandige huurwoningen (geen tijdelijke verhuur) met een rekenuur tot € 647,53 worden aangeboden via het aanbodsysteem, tenzij de woning valt onder een categorie woningen die niet wordt aangeboden via het aanbodsysteem of een categorie woningzoekenden die buiten het aanbodsysteem wordt bemiddeld.

Aan de volgende huishoudens kunnen woningen buiten de media worden toegewezen

- maatwerk door de corporaties (5% regeling)
- beroepsgroepen;
- stadsvernieuwingsurgente die in aanmerking komen voor terugkeer in of doorschuif binnen een complex;
- huishoudens waarvan vaststaat dat ze met zorg geplaatst dienen te worden;
- huishoudens die doorschuiven binnen een complex woningen dat ingrijpend verbeterd wordt;
- calamiteiten, verblijfsgerechtigden en soms huishoudens die onder de pardonregeling vallen.

De volgende woningen worden (in de regel) niet via WoningNet aangeboden

- rolstoelgeschikte woningen (met uitzondering van woningen in Amsterdam-IJburg);
- wooneenheden die deel uitmaken van een groepswooning t.b.v. een groep die coöptatierecht heeft;
- atelierwoningen;
- woningen die gebruikt gaan worden als wisselwoning;
- woningen die op grond van schriftelijk vastgelegde afspraken kunnen worden toegewezen aan een bijzondere doelgroep;
- woningen die van huurder verwisselen als gevolg van woningruil.

TOEWIJZINGSVOLGORDE IN AANBODSYSTEEM

1. Calamiteiten

Dit zijn huishoudens die vanwege een calamiteit (brand, waterschade of acuut instortingsgevaar) met spoed andere woonruimte behoeven.

2. Stadsvernieuwingsurgente uit Amsterdam

De toewijzingsvolgorde is op datum sloop. Indien de sloop van een complex met meer dan 3 maanden wordt uitgesteld, wordt de sloopdatum in het WoningNetsysteem aangepast.

Indien meerdere stadsvernieuwingsurgente opteren voor dezelfde woning, wordt voorrang gegeven aan de stadsvernieuwingsurgente die aantoonbaar beschikt over een woonduur van meer dan 5 jaar in het stadsdeel waar de woonruimte gelegen is boven stadsvernieuwingsurgente uit een ander stadsdeel. In bijzondere omstandigheden kunnen partijen bij deze overeenkomst in overleg van het hier gestelde afwijken. Als twee of meer stadsvernieuwingsurgente met een zelfde sloopdatum op één woning reageren, gaat de kandidaat met de langste woonduur voor. Zijn er meerdere gegadigden met de zelfde woonduur, dan gaat de oudste voor.

Indien een woning gelabeld is met "Voorrang SV-urgente uit Westelijke Tuinsteden, gaan kandidaten die aan het label voldoen vóór op andere SV-urgente.

3. Kandidaten uit het project "Van groot naar beter"

Indien meerdere kandidaten reageren, gaat de kandidaat met de langste woonduur voor.

4. Urgente

De voorrang geldt alleen op woningen die gelabeld zijn voor urgente (tot nader orde "voorrang voor urgent woningzoekende")

De toewijzing gaat op volgorde datum voorrangsverklaring/urgentieverklaring.

Het zoekprofiel bepaalt voor welke woningen de voorrang geldt.

5. Regionale SV-urgente

Regionale SV-urgente op gelabelde woningen in volgorde sloopdatum.

6. Doorstromers en starters

Op volgorde van (eventueel "samengevoegde" of "tijdelijk behouden") woonduur, respectievelijk inschrijfduur.

WONINGEN DIE WORDEN GELABELD VOOR EEN DOELGROEP

Voorrang 65+/ MI/WVG/WMO

Alle geschikte woningen op de begane grond, eerste etage of bereikbaar met lift die geen interne niveaoverschillen hebben, worden met voorrang toegewezen aan huishoudens waarvan één der leden 65 jaar of ouder is, dan wel beschikt over een medische indicatie voor een dergelijke woning of een voorlopige beschikking voor een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten in het kader van de Wet Voorzieningen Gehandicapten of de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

De woningen worden geadverteerd met "**Voorrang 65+/ MI/WVG/WMO**".

Voorrang voor senioren (55+, 60+ of 65+)

Seniorenwoningen zijn bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens waarvan één van de leden de leeftijd van tenminste 55 jaar heeft bereikt.

Per complex wordt de leeftijdsgrens vastgesteld op tenminste 55 jaar, tenminste 60 jaar of tenminste 65 jaar.

De complexen (met adressen) en bijbehorende leeftijdsgrenzen worden opgenomen in bijlage A van het Draaiboek Woonruimtebemiddeling.

De woningen worden geadverteerd in de rubriek Seniorenwoningen. Bij de advertentie wordt vermeld of er in het complex aanvullende voorzieningen zijn (voormalige Wibowoningen).

Voorrang voor urgent woningzoekenden

Om te voorkomen dat urgenten de krenten uit de pap vissen kunnen zij alleen gebruik maken van de voorrang op woningen die gelabeld zijn met "**Voorrang voor urgent woningzoekenden**".

Woningen voor studenten

In het akkoord "Bouwen aan de stad" hebben de gemeente en de corporaties afgesproken jongeren en studenten meer kansen te bieden door in vier jaar (2007-2010) 800 woningen voor studenten beschikbaar te laten komen door middel van labelen.

Zelfstandige woningen die exclusief worden toegewezen aan studenten moeten worden aangewezen omdat het alleen dan mogelijk is om de woningen te verhuren met een campuscontract. Gemeente en corporaties hebben afgesproken het labelen van woningen voor studenten geclusterd in de stad toe te passen. Dit betekent dat de corporaties complexen voordragen waar zij woningen voor studenten willen labelen en dat de gemeente na gaat of dit overeenstemt met de bestemming en het karakter van het gebied waarbinnen de woningen liggen. Hierbij wordt altijd het stadsdeel om advies gevraagd.

De Dienst Wonen zorgt ervoor dat de woningen worden opgenomen in Bijlage B van het Draaiboek Woonruimtebemiddeling.

De woningen worden uitsluitend aangeboden via Studentenwoningweb.

De complexen waar alle of een deel van de woningen (bijvoorbeeld alleen de kleinere woningen) zullen worden gelabeld voor studenten worden bij de Dienst Wonen aangemeld met het Aanmeldingsformulier complexen studentenwoningen.

De complexen waar de corporaties willen labelen, hoeven niet exclusief bestemd te worden voor studentenhuisvesting. De corporatie kan er voor kiezen binnen een complex slechts een deel van de woningen te labelen voor studentenhuisvesting. Zo kunnen alleen geschikte woningen worden gelabeld en kan de verhouding tussen studenten en andere bewoners worden bewaakt. Omgekeerd geldt wel dat te labelen woningen voor studenten altijd onderdeel uitmaken van een aangewezen complex. De corporaties verhuren de gelabelde woningen met een campuscontract, zodat het mogelijk is om de woning aan het eind van de studietermijn weer vrij te maken voor een nieuwe student.

De gehanteerde definitie van studenten komt overeen met de definitie in het campuscontract en betreft daarmee personen die als voltijdstudent staan ingeschreven bij een instelling voor vervolgonderwijs (MBO, HBO, Universiteit) in Amsterdam en omstreken (Stadsregio Amsterdam).

Woningen voor jongeren

In het akkoord "Bouwen aan de stad" hebben de gemeente en de corporaties afgesproken jongeren en studenten meer kansen te bieden door in vier jaar (2007-2010) 800 woningen voor jongeren beschikbaar te laten komen door middel van labelen.

De corporaties kunnen derhalve woningen zo labelen dat deze met voorrang worden toegewezen aan jongeren (jonger dan 26 jaar).

Bij het labelen van woningen wordt uitgegaan van woningen die kleiner zijn dan 40 m². De achterliggende gedachte hierbij is dat deze woningen, door hun beperkte oppervlakte, vooral aantrekkelijk zijn om een start te maken op de woningmarkt.

11. WOONDUUR of INSCHRIJFDUUR

WOONDUUR

Een huishouden dat

- een zelfstandige woning (koop of huur, particulier of sociaal *) of
- een woonboot met een legale ligplaats of
- een woonwagen met een legale standplaats

leeg zal achterlaten in de regio Amsterdam of Almere, wordt beschouwd als doorstromer.

Een doorstromer bouwt woonduur op.

Woonduur is de duur van de bewoning van de huidige zelfstandige woning (woonboot of woonwagen) **als hoofdbewoner**.

- In gevallen waar inwonende kinderen bij vertrek of overlijden van ouders/verzorgers hoofdbewoner zijn geworden, geldt de woonduur vanaf het moment dat ze **zelfstandig** zijn gaan wonen (datum overlijden ouder, maar wel vanaf 18 jaar).
- Indien een gehuwde of duurzaam samenwonende bewoner door scheiding of het overlijden van de partner hoofdbewoner is geworden, geldt de woonduur vanaf het moment dat de duurzame samenwoning is aangegaan (bij huwelijk op de huwelijksdatum of op het moment dat de samenwoning feitelijk is aangegaan volgens beschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie; bij samenwoning op de datum van beschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie, doch niet indien de samenwoning korter dan 2 jaar heeft geduurd).

*) Woningen die tijdelijk worden verhuurd, tijdelijk in gebruik gegeven zijn, worden verhuurd met een campus-contract of door een huisbewaarder worden bewoond, worden niet beschouwd als zelfstandige woningen die leeg kunnen worden achtergelaten.

Het leeg achterlaten van woonruimte

Om als doorstromer te worden aangemerkt is het belangrijk dat de achter te laten zelfstandige woning (woonruimte) beschikbaar komt om te worden toegewezen aan een andere woningzoekende. In dat kader kan de vertrekkende persoon uit een huishouden dat "uit elkaar gaat" niet beschouwd worden als doorstromer.

Vaststellen woonduur

Woonduur kan worden vastgesteld aan de hand van beschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie in combinatie met datum ingang huurcontract of koopcontract.

Indien beschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie heeft plaatsgevonden binnen 2 maanden nadat het huurcontract is ingegaan, wordt de datum huurcontract of koopcontract geaccepteerd als woonduur.

- Indien de beschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie meer dan 2 maanden na de ingangsdatum van het huurcontract ligt, wordt de datum van beschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie als woonduur gehanteerd.
- Indien een huurder de huurwoning heeft tijdens bewoning gekocht, wordt de woonduur bepaald door de datum ingang oorspronkelijk huurcontract.

Bij onderbroken inschrijving geldt de datum van de laatste inschrijving in de GBA (behoudens uitzonderingen "Bijzondere situaties").

Bijzondere situaties

- Als een bewoner tijdelijk elders gewoond heeft voor een periode van maximaal twee jaar (onder de voorwaarden waarvoor huisbewaring wordt toegestaan) en daarna weer teruggekeerd is op de woning, blijft de woonduur doorlopen.
- Als een bewoner in verband met renovatie tijdelijk op een wisselwoning gewoond heeft en daarna is teruggekeerd is op de woning, blijft de woonduur doorlopen. De woonduur vervalt wel als een samengevoegde woning wordt betrokken.
- De woonduur van een huishouden dat in verband met groot onderhoud is doorgeschoven naar een vergelijkbare woning in het complex loopt door. De corporaties leggen dit vast in een brief aan het betrokken huishouden.

Indien het complex van een particulier is, kan door het huishouden een woonduurverklaring worden aangevraagd bij de Dienst Wonen.

- De woonduur van iemand, die bij opname in een intramurale instelling een zelfstandige woning LEEG heeft achtergelaten, loopt door.
- De woonduur van een huishouden dat een koopwoning heeft verkocht kan gebruikt worden tot een half jaar na datum overdracht van de koopwoning.

Bewijsmateriaal

- Uittreksel Gemeentelijke Basis Administratie dat niet ouder is dan 3 maanden (altijd verplicht) én
- huurcontract (ook anders aantoonbaar), koopcontract, ligplaats of standplaatsvergunning.

Bij afwezigheid van huurcontract kan ander overtuigend bewijsmateriaal worden overlegd (huisvestingsvergunning, woonvergunning, G.E.B.-rekeningen, etc.). De bewijslast ligt bij de bewoner.

Bij corporatiebezit zal de administratie van de verhuurder vaak toereikend zijn.

Bij aangekocht bezit zal de hoofdbewoner d.m.v. een huurcontract of anderszins moeten aantonen sinds welk moment hij legale hoofdbewoner is.

De bewijslast ligt in dit geval bij de huurder. Kan hij niet aantonen langer hoofdbewoner te zijn dan geldt de datum van overname.

In een beperkt aantal gevallen kan van bewoners uit particulier bezit twijfel bestaan of er sprake is van zelfstandige bewoning. In dergelijke gevallen kan de Dienst Wonen verzocht worden een woonduurverklaring te verstrekken.

Woonduurverklaring

Voordat een woonduurverklaring wordt aangevraagd wordt gecontroleerd of het gaat om een woning in particulier bezit en of het betrokken huishouden beschreven staat op het adres.

De woonduurverklaring wordt door de woningzoekende aangevraagd bij de Dienst Wonen op een daartoe bestemd formulier.

De uitslag kan zijn:

De Dienst Wonen beschouwt het huishouden als zelfstandige hoofdbewoner als:

- tenminste één van de leden van het huishouden beschikt over een huisvestingsvergunning;
- tenminste één van de leden van het huishouden wordt beschouwd als rechthebbende en er geen andere rechthebbenden zijn;
- tenminste één van de leden van het huishouden is gelegaliseerd op het adres.

De Dienst Wonen beschouwt het huishouden **niet** als zelfstandige hoofdbewoner:

- een ander huishouden op het adres is in het bezit van een huisvestingsvergunning;
- de woning wordt verhuurd met een tijdelijk huurcontract;
- de woning is in verband met huisbewaring in gebruik gegeven aan het huishouden;

De Dienst Wonen kan de status van het huishouden niet vaststellen als:

- de woning niet vergunningplichtig is;
- het adres geen woonbestemming heeft (bevoegdheid stadsdeel);
- de woning in onderzoek is bij Woningregistratie;
- de woning in behandeling is bij Handhaving i.v.m. clandestiene bewoning;
- de Dienst Wonen een andere rechthebbende aangewezen heeft.

Samenvoegen woonduur

Twee woningzoekenden die elk een zelfstandige woning in de Stadsregio Amsterdam leeg achter zullen laten kunnen hun woonduur samenvoegen.

Ze maken gebruik van de opgetelde woonduur en per keer kunnen reageren op 6 woningen (op iedere inschrijving 3 reacties). Men moet alleenstaand zijn (eventueel met thuiswonende kinde-

ren). Verder mag er geen gebruik gemaakt worden van de regeling voor huisbewaring bij “proef”-samenwonen.

Tijdelijk behoud woonduur na verhuizing

Een huishouden dat via WoningNet een corporatiewoning in de Stadsregio Amsterdam betreft en daarbij een corporatiewoning in de Stadsregio Amsterdam leeg achterlaat, kan gedurende de eerste 5 jaar na verhuizing eenmalig de op de vorige woning opgebouwde woonduur gebruiken. De regeling geldt niet na woningruil en niet na verhuizing naar een vrije sector huurwoning (tenzij deze via het ABS van WoningNet is toegewezen). De regeling geldt met terugwerkende kracht voor alle doorstromers die korter dan 5 jaar geleden zijn verhuisd en aan de voorwaarden voldoen.

De tijdelijk te behouden woonduur kan in geval van overlijden of relatiebreuk worden gebruikt door de op de woning achterblijvende partner voor zover de woonduur op de vorige woning gezamenlijk werd opgebouwd. Dit kan alleen wanneer sprake was van een huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenwoning waarbij het huurcontract nu op naam van de partner staat. De regeling kan niet worden gebruikt als de huidige woning betrokken is door het samenvoegen van woonduur.

De regelingen “Samenvoegen woonduur” en “Tijdelijk behoud woonduur na verhuizing” kunnen niet in combinatie worden gebruikt.

INSCHRIJFDUUR

Persoonsgebonden inschrijving

Een inschrijving bij WoningNet is persoonsgebonden en gaat in op het moment waarop wordt ingeschreven én het inschrijfgeld wordt voldaan.

Een persoon van 18 jaar of ouder kan maar één keer een geldige persoonsgebonden inschrijving hebben bij WoningNet. Daarnaast kan hij wel mede-inschrijver zijn op één andere persoonsgebonden inschrijving. De mede-inschrijver bouwt geen inschrijfduur op, maar telt wel mee bij het bepalen van de huishoudensamenstelling, leeftijd of het huishoudeninkomen.

Een persoonsgebonden inschrijving is alleen overdraagbaar aan de mede-inschrijver / partner in geval van overlijden van de inschrijver, maar alleen als die met de partner was gehuwd, er een geregistreerd partnerschap bestond of er een geregistreerd samenlevingscontract bestond.

Iedere persoon die staat ingeschreven bij WoningNet bouwt inschrijfduur op. Deze inschrijving is persoonsgebonden.

Woon- of inschrijfduur

Bij de selectievolgorde is de inschrijfduur bij WoningNet bepalend, tenzij de opgebouwde woonduur langer is. Het WoningNetsysteem bepaalt welke datum het gunstigst is.

De persoonsgebonden inschrijving komt niet te vervallen:

- bij verhuizing naar onzelfstandige woonruimte;
- bij het betrekken van een particuliere huurwoning, tenzij deze via WoningNet is verkregen;
- bij het betrekken van een vrije sector corporatiewoning in de Stadsregio Amsterdam;
- bij het betrekken van een koopwoning, woonboot op een ligplaats of woonwagen op een standplaats;
- bij het betrekken van een zelfstandige woning buiten de Stadsregio Amsterdam;
- bij het betrekken van een zelfstandige woning met een tijdelijk huurcontract, een campuscontract, huisbewaarderschap of bij tijdelijke ingebruikname van een zelfstandige woning;
- bij het als partner meeverhuizen naar een corporatiewoning in de Stadsregio Amsterdam, tenzij deze inschrijving nodig was om aan de passendheidseisen voor de betrokken woning te kunnen voldoen (aantal personen, leeftijd, inkomen);
- bij het als partner intrekken op een corporatiewoning in de Stadsregio Amsterdam;
- bij woningruil

De persoonsgebonden inschrijving komt te vervallen indien:

- deze gebruikt is voor het individueel betrekken van een corporatiewoning in de Stadsregio Amsterdam;
- deze gebruikt werd samen met de inschrijving van een partner en nodig was om aan de passendheidseisen voor een woning te voldoen (aantal personen, leeftijd);
- deze gebruikt werd samen met de inschrijving van een partner en nodig was om aan de inkomenseisen voor een woning te voldoen;
- deze gebruikt werd samen met de inschrijving van een partner en gebruikt werd om de woonduur samen te voegen;
- Als een inschrijving komt te vervallen door het betrekken van een woning van een corporatie in de regio Amsterdam, kan de persoon zich opnieuw inschrijven bij WoningNet.

Tijdelijk behoud inschrijfduur na verhuizing

Een huishouden dat via WoningNet een corporatiewoning in de Stadsregio Amsterdam betreft op grond van inschrijfduur kan gedurende de eerste 2 jaar na verhuizing eenmalig de opgebouwde inschrijfduur gebruiken.

De regeling geldt met terugwerkende kracht voor alle huishoudens die korter dan 2 jaar geleden zijn verhuisd en aan de voorwaarden voldoen.

De tijdelijk te behouden inschrijfduur kan in geval van overlijden of relatiebreuk worden gebruikt door de op de woning achterblijvende partner. Dit kan alleen wanneer sprake was van een huwelijk of geregistreerd partnerschap.

Overgangsregeling studentenkamer of onzelfstandige woonruimte corporatie

Indien men met een vóór 1 mei 2001 ingegaan huurcontract een **studentenkamer** of **onzelfstandige woonruimte** van een Amsterdamse corporatie bewoont, geldt de ingangsdatum van het huurcontract als inschrijfduur.

Deze inschrijfduur komt te vervallen bij het betrekken van zelfstandige woonruimte in de regio Amsterdam.

12. VERBLIJFSSTATUS (Nieuwe Vreemdelingenwet)

Huishoudens, die niet beschikken over de Nederlandse nationaliteit en niet in het bezit zijn van een geldige verblijfsstatus, kunnen niet in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Zij kunnen ook niet in aanmerking komen voor een huurtoeslag.

Huishoudens die beschikken over de nationaliteit van een van de lidstaten van de Europese Unie of van de Europese Economische Ruimte worden beschouwd een geldige verblijfsstatus te hebben.

Toetsing verblijfsstatus

De corporaties toetsen bij toewijzing van vergunningplichtige woningen of de leden van het huishouden, die niet beschikken over de Nederlandse Nationaliteit, of ze beschikken over een geldige verblijfsstatus of de nationaliteit hebben van één van de lidstaten van de Europese Unie (EU) of een van de landen van de Europese Economische Ruimte (EER).

De nationaliteit wordt vastgesteld aan de hand van een geldig paspoort.

Woningtoewijzing aan huishoudens, waarvan niet alle leden beschikken over een geldige verblijfsstatus

- *Geen van de leden van het huishouden beschikt over een geldige verblijfsstatus:*
Indien een huishouden voor toewijzing van een woning in aanmerking komt maar op dat moment de geldigheid van de verblijfsstatus niet kan aantonen, kan dit huishouden alsnog in de gelegenheid gesteld worden om de geldigheid van de verblijfsstatus aan te tonen. Het is niet steeds aan het huishouden te verwijten dat hij niet beschikt over een geldig document. Hierover dient een termijn te worden afgesproken.
- *Één of meer leden beschikken over een geldige verblijfsstatus:*
Indien de leden van het huishouden die wel over een geldige verblijfsstatus beschikken passend zijn voor de woning kan de woningtoewijzing doorgaan. De huisvestingsvergunning kan worden aangevraagd op naam van het lid (de leden) van het huishouden, die beschikken over een geldige verblijfsstatus.

Woningtoewijzing in geval van stadsvernieuwing

Indien een huishouden dat moet verhuizen in verband met stadsvernieuwing, de status van stadsvernieuwingsurgent gekregen heeft, vindt geen toetsing op verblijfsstatus plaats bij de verstrekking van een huisvestingsvergunning.

13. HUISVESTING VERBLIJFSGERECHTIGDEN en PARDONREGELING

Coördinatie en verantwoordelijkheden.

Op grond van de Huisvestingswet en de Zorgplichtwet is de gemeente Amsterdam verplicht om verblijfsgerechtigden te huisvesten. Elk halfjaar wordt door het Rijk vastgesteld hoeveel personen met een verblijfsvergunning door de gemeente moeten worden opgevangen.

Gedeputeerde Staten houdt toezicht op de realisatie van de taakstelling door de gemeente.

De Dienst Wonen Amsterdam is belast met de coördinatie van de uitvoering van deze halfjaarlijkse taakstellingen.

Bemiddeling

De verblijfsgerechtigden die voor bemiddeling in aanmerking komen worden door de Dienst Wonen doorgegeven aan de corporaties, die de verblijfsgerechtigden een woning aanbieden buiten het aanbodsysteem om.

Wijze van aanbieden

De Dienst Wonen heeft afspraken gemaakt met Stichting Vluchtelingenwerk Amsterdam (SVA) teneinde de woningtoewijzing en de vestiging goed te laten verlopen.

Dit betekent voor de corporaties het volgende:

De aanbiedingsbrief moet door de verhuurder worden verstuurd naar SVA.

SVA neemt met de verhuurder contact op om de afspraak te maken over het tekenen van het huurcontract.

Zo nodig wordt ook een afspraak gemaakt over de bezichtiging van de woning.

De verhuurder neemt contact op met SVA in het geval er vertraging ontstaat bij de leegkomst.

SVA zorgt er voor dat de Sociale Dienst Amsterdam geïnformeerd wordt over de noodzakelijke betaling van de eerste maand huur, borgsom en administratiekosten na het sluiten van het huurcontract.

Naast de gebruikelijke informatie van de verhuurder zal SVA aandacht besteden aan:

- de introductie bij de burens en buurt.
- gebruiken en afspraken over woongedrag.
- informatie over gebruik van apparatuur en installaties in de woning

Weigeren van woonruimte.

Een verblijfsgerechtigde heeft recht op één aanbieding. Als deze geweigerd wordt vervalt het recht op bemiddeling en wordt de urgentieverklaring ingetrokken.

Als een verblijfsgerechtigde een woning weigert, vindt er direct overleg plaats tussen de Dienst Wonen en de verhuurder. Beoordeeld moet worden in hoeverre de weigering acceptabel is.

Vaak moet hiervoor nader overleg plaats vinden met een medisch adviseur. Per geval wordt een afspraak gemaakt over het beschikbaar houden van de toegewezen woning.

Bemiddeling huishoudens vallende onder de pardonregeling 2007

De huishoudens die op grond van de pardonregeling alsnog een verblijfsstatus krijgen, komen in aanmerking voor woonruimte. Zij krijgen geen specifieke voorrang, maar door deze mensen via een overgangsregeling met terugwerkende kracht inschrijfduur toe te kennen vanaf 1 april 2000, kunnen ze zelf via WoningNet naar woonruimte op zoek gaan.

Van de extra inschrijfduur kan gebruikt gemaakt worden tot 1 januari 2010. Daarna valt men terug op de feitelijke inschrijfduur.

Deze regeling wordt regionaal ingevoerd. De toegekende inschrijfduur geldt dan ook in de hele regio. Wie op 1 januari 2010 nog geen woonruimte heeft gevonden, valt terug op de inschrijfduur, ontleend aan de feitelijke inschrijfdatum bij WoningNet.

Voor huishoudens met thuiswonende kinderen die niet gehuisvest zijn in een zelfstandige woning, wordt indien nodig maatwerk geleverd in de vorm van een urgentieverklaring.

De Dienst Wonen krijgt voor de huishoudens die onder de Amsterdamse taakstelling vallen, de bevoegdheid om de overgangsregeling in te voeren in het ABS van WoningNet.

De kosten voor inschrijving bij WoningNet zijn voor rekening van de gemeente Amsterdam.

14. TIJDELIJKE VERHUUR

De Dienst Wonen is belast met de uitvoering van de Leegstandwet.

Een vergunning voor tijdelijke verhuur is een noodoplossing voor gevallen, waarin van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij zijn woning op de normale wijze verhuurt.

Voor in verband met voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering leegstaande woonruimte kan de eigenaar (of zijn vertegenwoordiger) een vergunning voor tijdelijke verhuur aanvragen. In die gevallen is het dan ook een instrument om nodeloze leegstand te voorkomen.

Deze regeling geldt niet voor voormalige huurwoningen die worden verkocht.

De woning dient op het moment van ingang van de vergunning leeg te staan, waaronder ook wordt verstaan de situatie waarin de woning leeg zal komen te staan als gevolg van een huuropzegging van de zittende huurder(s). De vergunning kan niet worden afgegeven ten behoeve van "zittende" bewoners.

In onderstaand overzicht is te zien in welke gevallen een vergunning kan worden aangevraagd, en wat de minimale geldigheidsduur van de vergunning is.

In onderstaand overzicht is te zien in welke gevallen een vergunning kan worden aangevraagd, en wat de minimale geldigheidsduur van de vergunning is.

Woonruimte waarvoor een vergunning tijdelijke verhuur kan worden aangevraagd.	Minimale – maximale geldigheidsduur vergunning.
Woningen die ingrijpend gerenoveerd zullen worden.	6 maanden - 24 maanden
Woningen die gesloopt zullen worden.	6 maanden - 24 maanden
Woonruimte in gebouwen.	12 maanden - 24 maanden

In geval van ingrijpende renovatie of sloop zal de eigenaar een haalbaarheidsonderzoek moeten overleggen om aan te tonen dat er een serieus onderzoek en haalbaar voornemen is om de woningen aan te pakken.

De vergunning wordt voor dezelfde woning (of hetzelfde gebouw) slechts éénmaal verleend en wel voor de duur van twee jaar.

Een vergunning kan worden verlengd met telkens één jaar. Voor deze verlenging dient opnieuw een aanvraag te worden ingediend. De maximale periode van tijdelijke verhuur, inclusief verlenging(en), is **vijf jaar**.

De maximale huurprijs bedraagt 80% van de maximaal redelijke huurprijs volgens de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (puntenstelsel). De aldus berekende huurprijs -of een lager bedrag indien de eigenaar dat voorstelt komt op de vergunning te staan.

In het huurcontract, dat verhuurder en huurder sluiten, dienen te worden vermeld:

- het nummer van de vergunning;
- de geldigheidsduur van de vergunning;
- de huurprijs die op de vergunning staat.

De normale huurbeschermingsregels zijn **niet** van toepassing.

Voldoet het huurcontract echter niet aan de hierboven genoemde eisen, dan geldt de normale huurbescherming wél.

Ook bij een tijdelijke huurovereenkomst zijn de verhuurder en huurder gebonden aan een opzegtermijn. Voor de verhuurder is deze termijn minimaal drie maanden; voor de huurder minstens één maand. De verhuurder is vrij in de keuze van een huurder. De vergunning is nodig

ook als voor de betreffende woning geen huisvestingsvergunning vereist is, anders geniet de huurder huurbescherming en is ontruiming in de regel niet mogelijk op korte termijn en zonder het aanbieden van vervangende woonruimte.

Aanvragen voor een Tijdelijke Verhuur vergunning (of verlenging) moeten door middel van een Aanvraagformulier Vergunning Tijdelijke Verhuur bij de Dienst Wonen ingediend worden.

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag zijn leges verschuldigd .

In S.V.-actiegebieden zal een Tijdelijke Verhuurvergunning in de regel alleen worden aangevraagd vanaf 2 jaar voor de geplande sloop- of renovatiedatum (dat betekent in de praktijk dus één jaar voor de peildatum).

15. HUISBEWARING

Huisbewaring is het in gebruik geven en nemen van een woning bij **tijdelijke** afwezigheid van de hoofdbewoner.

Voor het tijdelijk in gebruik geven van woonruimte aan derden tijdens normale vakantieperiodes, is wat betreft de Dienst Wonen geen toestemming nodig.

Indien een hoofdbewoner om hieronder vermelde redenen gedurende maximaal 2 jaar geen gebruik maakt van de woning, kan de hoofdbewoner bij de verhuurder een verzoek indienen tot huisbewaring.

Huisbewaring wordt alleen toegestaan indien de feitelijke huisvestingsvergunninghouder aantoonbaar of aannemelijk voor:

- arbeidsdoeleinden tijdelijk buiten de regio of in het buitenland woonachtig moet zijn;
- in verband met studie tijdelijk buiten de regio of in het buitenland woonachtig moet zijn;
- in verband met langdurige verpleging opgenomen wordt;
- vanwege detentie afwezig is;
- vanwege een langdurige vakantie (wereldreizen) tijdelijk afwezig is;
- in het kader van de Remigratiewet¹ vertrekt (voor maximaal één jaar);
- als men zonder huwelijk of geregistreerd partnerschap gaat samenwonen bij een partner die een zelfstandige woning bewoont in de regio Amsterdam (voor maximaal één jaar).

De verhuurder toetst de aanvraag aan de hand van:

- de arbeids- of studieovereenkomst, waaruit de duur van de afwezigheid blijkt, óf
- een verklaring waaruit de medische noodzaak blijkt tot langdurige opname of waaruit de detentie blijkt, óf
- reisbescheiden waaruit de langdurige afwezigheid kan worden vastgesteld, óf
- een huurcontract van de partner en een bewijs van inschrijving op het adres van de partner, óf
- een beschikking kan overleggen waaruit blijkt dat men remigreert in het kader van de Remigratiewet.
- overige zwaarwegende redenen dienen te worden gemotiveerd.

De beoordeling van aanvragen ligt bij de verhuurder, de Dienst Wonen zal bij de informatieverstrekking naar de verhuurder verwijzen. De verhuurder meldt huisbewaring via het hiervoor bestemde aanvraagformulier, waaruit tevens blijkt dat de verhuurder geen bezwaar heeft.

De Dienst Wonen verwerkt de aanvraag en blokkeert de woning. De toestemming wordt verleend voor een periode van één jaar. Behalve in geval van remigratie en samenwonen en zolang de totale periode van 2 jaar niet overschreden wordt, kan verlenging van huisbewaring worden aangevraagd.

Overschrijding van de periode van twee jaar is alleen in uitzonderingsgevallen mogelijk.

De Dienst Wonen houdt vervolgens controle op de voortgang.

Bij huisbewaring zijn voor de huisbewaarder geen normen voor woningbezetting van toepassing. De woonduur van de in bewaringgever loopt door gedurende zijn afwezigheid.

Bij het toestaan van huisbewaring vraagt de verhuurder van de hoofdbewoner een gedateerde schriftelijke huuropzegging. Hierdoor is het voor de verhuurder mogelijk tot ontruiming over te gaan indien de oorspronkelijke hoofdbewoner niet terugkeert.

Indien de huurder binnen de toegestane termijn terugkeert op het adres, wordt de huuropzegging ongedaan gemaakt.

Huisbewaring kan ook voor niet-vergunningplichtige woningen worden aangevraagd en geregistreerd in verband met de behoud van de woonduur, die doorloopt tijdens de afwezigheid van de in bewaring geveer.

¹ zie <http://www.svb.nl/internet/nl/regelingen/remigratie/index.jsp>

16. VOORDRACHT en HUISVESTINGSVERGUNNING

Melding-Voordrachtsformulier

Alle woningen van sociale verhuurders worden achteraf gemeld met een Melding-Voordrachtsformulier.

In het meldingsgedeelte worden de actuele woninggegevens vermeld. Alleen bij contractoverschrijving moet het betreffende vakje aangevinkt worden.

In het voordrachtsgedeelte worden de gegevens opgenomen van de (toekomstige) huurder(s). Indien meer dan twee volwassen personen (niet zijnde thuiswonende kinderen) deel uitmaken van het huishouden, moet een tweede meldingsformulier worden gebruikt dat aan het eerste meldingsformulier wordt gehecht.

Voor vergunningplichtige woningen wordt hiermee tevens een **huisvestingsvergunning** aangevraagd. De huisvestingsvergunning wordt verstrekt op naam van maximaal twee personen.

Huisvestingsvergunning

Een huisvestingsvergunning is nodig om een vergunningplichtige woning te mogen betrekken, zij het dat bij corporaties de vergunning achteraf wordt verstrekt.

Er is een huisvestingsvergunning vereist voor het betrekken van een woning in de vergunningplichtige voorraad, dus voor alle huurwoningen met uitzondering van:

- Woningen waarvan de "kale" huur meer dan **€ 548,18** per maand bedraagt.
- Onzelfstandige woonruimte zoals onzelfstandige Hat-eenheden, studentenkamers en woonruimte die deel uitmaakt van een groepswoning.
- Zelfstandige woningen die zijn aangewezen voor de toewijzing aan studenten en met een campuscontract worden verhuurd.

Bij de voordracht van stellen (al dan niet met kinderen) wordt de huisvestingsvergunning verstrekt op naam van beide rechthebbenden, ook als het gaat om voordrachten bij voorgenomen samenwoning.

De vergunningsverlening vindt bij woningen van corporaties achteraf plaats, maar in verband daarmee is het wel belangrijk dat de huisvestingsvergunning zo spoedig mogelijk wordt verstrekt.

Het Melding-Voordrachtsformulier wordt door de verhuurder en door de huurder **volledig ingevuld**, ondertekend door de aanvrager (indien van toepassing ook door de partner) **en binnen 2 weken** na ondertekening van het Melding-Voordrachtsformulier voor de betreffende woning naar de Dienst Wonen gestuurd.

Indien het gaat om **stadsvernieuwingssurgenten**, **calamiteiten** of **verblijfsgerechtigden**, wordt het Melding-Voordrachtsformulier voor de betreffende woning **direct** na ondertekening ervan naar de Dienst Wonen gezonden.

De Dienst Wonen verwerkt de gegevens en verstrekt de huisvestingsvergunning binnen 3 weken na ontvangst van het Melding Voordrachtsformulier.

Leges Huisvestingsvergunning

Er is **€ 34,00** leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van een aanvraag Huisvestingsvergunning.

De verschuldigde leges dient betaald te worden door de aanvrager (de huurder) en wordt in rekening gebracht bij het verstrekken van de huisvestingsvergunning.

Vanaf 1 januari 2007 wordt geen leges geheven worden voor een urgentieverklaring. De urgenten die een legesvrije urgentieverklaring hebben ontvangen, betalen dan leges voor een huisvestingsvergunning.

Op het Melding- Voordrachtformulier is het mogelijk de Dienst Wonen éénmalig te machtigen om het bedrag van een giro of bankrekening af te schrijven.

17. LEEGSTANDSCONTROLE

Er wordt leegstandscontrole uitgeoefend op alle zelfstandige woningen van de corporaties, ook als er geen huisvestingsvergunning vereist is. Deze laatste woningen worden door de corporaties eveneens gemeld via het Melding-Voordrachtsformulier. In het laatste geval is het niet nodig dat de machtiging voor automatische incasso wordt ingevuld.

De Dienst Wonen geeft gegevens aan de sociale verhuurders over zelfstandige woningen waarin zich wijzigingen van hoofdbewoners hebben voorgedaan.

Deze signalen zijn als volgt te onderscheiden:

Woningen waar de hoofdbewoner is overleden.

Woningen die volgens de Gemeentelijke Basis Administratie leeg zijn gekomen door vertrek van de hoofdbewoner(s).

Woningen waarvan de hoofdbewoner volgens de Gemeentelijke Basis Administratie vertrokken is en waarbij bewoners achtergebleven zijn.

In genoemde gevallen zal de Dienst Wonen door middel van lijsten de verhuurders op de hoogte brengen.

Deze lijsten worden wekelijks opgestuurd aan de verhuurders.

De sociale verhuurders rapporteren de Dienst Wonen in beginsel binnen 2 weken terug wat er met de woning aan de hand is, zoals:

- a. Huuropzegging ontvangen, woning wordt weer verhuurd.
- b. Huuropzegging ontvangen, woning wordt verhuurd na uitvoering mutatieonderhoud.
- c. Huuropzegging ontvangen, woning wacht op opknopbeurt te verwachten in MM - JJJJ
- d. Geen huuropzegging ontvangen, woning wordt in onderzoek genomen.
- e. Geen huuropzegging ontvangen, woning is clandestien bezet door achtergebleven inwoner.
- f. Geen huuropzegging ontvangen, woning wordt bewoond door partner: Melding-Voordrachtsformulier volgt.
- g. Leegstand bekend, woning is reeds in behandeling.
- h. Woning is clandestien bezet, verhuurder ontruimt.
- i. Woning is clandestien bezet, verhuurder kan niet ontruimen.
- j. Andere reden, n.l. _____

De Dienst Wonen blokkeert dergelijke woningen in het geautomatiseerde systeem en houdt voortgangscontrole.

Maandelijks verzorgt de Dienst Wonen een voortgangscontrolelijst van woningen die reeds 3 maanden of langer door middel van de leegstandscontrole doorgegeven zijn.

Controle op het leeg achterlaten van woonruimte

Bij het aanvragen van een Huisvestingsvergunning (via het Melding-Voordrachtsformulier) verklaart het huishouden dat wordt voorgedragen door ondertekening van het formulier dat de vergunning wordt aangevraagd voor het huishouden zoals vermeld in de aanvraag.

In dat kader is het belangrijk dat de partner (indien vermeld in de aanvraag) het formulier mede ondertekent. Dit kan wel via machtiging gebeuren. Degene die niet zelf ondertekent machtigt de partner door een ondertekende verklaring die ter controle op de handtekening moet zijn voorzien van (een kopie) van een geldig identiteitsbewijs.

De Dienst Wonen houdt controle op beschrijving bij de Dienst Persoonsgegevens van hoofdbewoners op alle toegewezen woningen.

Als een leegstandsignaal wordt ontvangen en er geen melding- voordrachtsformulier is ontvangen, krijgen de corporaties hiervan bericht.

18. CLANDESTIEN BETROKKEN WONINGEN

Het ontruimen van clandestien betrokken woningen is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van de verhuurder.

Indien de verhuurder de woning niet kan of wil ontruimen, dient dit te worden aangemeld bij de Dienst Wonen.

De gemeente kan overgaan tot ontruiming van de woonruimte als de clandestiene bewoner qua huishoudensamenstelling of qua inkomen NIET passend is.

Bij de beoordeling wordt uitgegaan van de normen zoals vastgelegd in de Uitvoeringsinstructies. De behandeling door de afdeling Handhaving begint meestal met het uitvoeren van nader onderzoek en kan resulteren in alsnog gedogen (bijvoorbeeld op grond van alsnog verkregen nadere informatie) of in een ontruimingsprocedure.

De ontruimingsprocedure levert niet de garantie op dat de woning ook leeg komt, met name omdat in de bezwaarschriftenprocedure toch nog nieuwe aspecten aan het licht kunnen komen.

Indien de Dienst Wonen gedooft, krijgt de clandestiene bewoner een zogenaamde gedoogverklaring toegestuurd; de verhuurder krijgt hiervan vooraf schriftelijk bericht.

Woningen die niet vergunningplichtig zijn kunnen nooit door de Dienst Wonen worden ontruimd. Dit betekent dat bij "clandestiene bewoning" van bovengenoemde woningen door de Dienst Wonen geen stappen kunnen worden ondernomen en dus ook geen gedoogverklaringen worden verstrekt.

De corporaties worden via Leegstandscontrole op de hoogte gesteld van deze "clandestiene bewoning" en kunnen zelf stappen nemen om te ontruimen.

De Dienst Wonen informeert de corporaties vooraf over het voornemen van legalisatie, opneemen als hoofdbewoner of over het in behandeling geven van gevallen van clandestiene bezetting aan de afdeling Handhaving.

Over in behandeling zijnde zaken neemt de Dienst Wonen een publiekrechtelijke beslissing ongeacht de privaatrechtelijke opvattingen van sociale verhuurders. De publiekrechtelijke beslissing dient privaatrechtelijke stappen van de sociale verhuurders niet in de weg te staan.

19. WONINGRUIL

Er is sprake van woningruil als 2 of meer huishoudens zich daadwerkelijk in elkaars woning vestigen.

Woningruil is mogelijk tussen zelfstandige woonruimten, maar ook tussen zelfstandige woonruimte(n) en niet of minder zelfstandige woonruimte (o.a. groepswoningen, onzelfstandige Hat-eenheden, studentenhuisvesting), maar niet met inwoonsituaties.

Indien bij woningruil een of meer woningen betrokken zijn waarvoor een Huisvestingsvergunning vereist is moet de ruilaanvraag in behandeling worden gegeven bij de Dienst Wonen.

Woningruil waarbij vergunningplichtige woningen zijn betrokken wordt toegestaan als huishoudens passend zijn volgens de bezettingsnormen:

- Huishoudens bestaande uit een of twee personen woning < 60 m²
- Huishoudens bestaande uit drie of vier personen woning < 80 m²

Hierop gelden de volgende uitzonderingen:

- Een huishouden dat kleiner gaat wonen binnen de regio Amsterdam of Almere wordt niet getoetst op bezettingsnormen.
- Een huishouden dat binnen de regio Amsterdam of Almere verhuist naar hetzelfde oppervlaktesegment wordt niet getoetst op bezettingsnormen.

Een huishouden dat van buiten de regio Amsterdam of Almere komt, dient getoetst te worden op de bezettingsnormen, ongeacht de grootte van de achter te laten woning.

Op inkomen en binding aan regio wordt echter niet getoetst.

Een verzoek tot woningruil moet ingediend worden door middel van het Aanvraagformulier Woningruil.

Alleen een volledig ingevuld formulier waarop de betrokken verhuurders verklaren dat zij akkoord gaan met de voorgenomen woningruil, wordt in behandeling genomen door de Dienst Wonen

De verhuurders letten er op dat de kale huur vermeld wordt.

De Dienst Wonen zal geen toestemming verlenen indien;

- een van de ruilpartners niet beschikt over de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsstatus;
- een van de ruilpartners inwonend is;
- een van de betrokken woningen een bijzondere bestemming heeft (b.v. rolstoelgeschikte woning, seniorenwoning, zorgwoning), tenzij het betrokken huishouden in aanmerking komt voor toewijzing van die woning;
- een van de betrokken woningen in verband met stadsvernieuwing gebruikt wordt als wisselwoning;
- een van de betrokken woningen in verband met stadsvernieuwing ontruimd wordt;
- een van de ruilpartners reeds een huisvestingsvergunning of een toezegging heeft voor een andere woning;
- t.b.v. een van de huishoudens een aanvraag in behandeling is voor een huisvestingsvergunning voor een andere woning.

N.B. Indien bij woningruil een woning van een corporatie is betrokken, dient de administratieve afhandeling via WoningNet te gebeuren. Hieraan zijn geen kosten verbonden, noch voor degenen die de woning ruilen, noch voor de corporaties.

20. SLOOP EN VERBETERING

Definities

Complex: Een aaneengesloten groep woonruimten die als eenheid is aangewezen.

Woningverbetering: aanpak waarbij groot onderhoud aan het casco plaatsvindt en/of woon-technische verbeteringen worden gerealiseerd.

Renovatie: Ingrijpende woningverbetering,

Samenvoeging: Ingreep waarbij (een deel van) een woning samengevoegd wordt met (een deel van) een andere woning of bedrijfsruimte. Dit kan zowel horizontaal als verticaal zijn.

Sloopdatum: De datum waarop volgens planning gestart zal worden met de sloop, renovatie of verbouw.

Verschillende ingrepen

In dit hoofdstuk wordt de positie besproken van bewoners die te maken hebben met allerlei bouwkundige ingrepen die -veelal complexgewijze- aan de woningen kunnen plaatsvinden. Het kan daarbij gaan om sloop, ingrijpende renovatie, woningverbetering, samenvoeging, e.d. Voor de verhuismogelijkheden van de bewoners is niet van belang wat de achterliggende drijfveer was om tot deze ingreep te komen. Het maakt niet uit of sprake is van stedelijke vernieuwing, de bouw van een metro, bouwvalligheid of behoefte tot differentiatie van de woningvoorraad.

De mogelijkheden van de bewoners hangen vooral af van de vraag of de bewoner (al dan niet tijdelijk) moet verhuizen, dus of de ingreep wel of niet tijdens bewoning kan plaatsvinden.

Overzicht ingrepen en samenhangende rechten

Ingreep	Status bewoner	Verhuismogelijkheid
Grote bouwkundige ingrepen waarbij uitplaatsing technisch noodzakelijk is. Zoals - Sloop - Samenvoeging - Renovatie	SV-urgent	- Voorrang bij toewijzing in heel Amsterdam - Indien mogelijk terugkeer op de oude woning. (Bij sloop en samenvoeging blijft de oude woning niet bestaan). - Zolang de voorraad strekt een andere woning binnen het complex al dan niet via een wisselwoning.
Lichte bouwkundige ingrepen zonder technisch noodzakelijke uitplaatsing. Zoals complexgewijze woningverbetering .	geen status	- Uitvoering gebeurt tijdens bewoning. - Indien mogelijk en gewenst kunnen bewoners binnen het complex doorschuiven. - Verhuizen naar elders kan indien gewenst op grond van medische of sociale redenen binnen de 5%-regeling corporaties.

Bij een technisch noodzakelijke uitplaatsing kan gedacht worden aan het vervangen van vloeren, herindeling van de woning, ingrijpende veranderingen aan technische installaties, etc. De corporatie bepaalt of de uitvoering tijdens bewoning kan plaatsvinden.

A. GROTE BOUWKUNDIGE INGREPEN, STADSVERNIEUWINGSURGENT

De peildatum markeert het begin van de uitplaatsingsperiode. Voor de start van de uitplaatsingen wordt deze peildatum – namens Burgemeester en Wethouders – vastgesteld door het Ontwikkelingsbedrijf. Het Ontwikkelingsbedrijf doet dat niet op eigen initiatief. De corporatie meldt aan het Ontwikkelingsbedrijf welk complex zij gaat aanpakken (aantal woningen, adressen en huisnummers). Tevens wordt de geplande sloopdatum gemeld. Het Ontwikkelingsbedrijf stelt in overleg met stadsdeel en de corporatie een peildatum vast. Deze datum ligt tussen 1 en 1½ jaar voor de sloopdatum.

Verhuiskostenvergoeding

Vanaf de peildatum hebben vertrekkende legale bewoners (niet zijnde tijdelijke huurders) recht op verhuiskostenvergoeding.

Huur in uitplaatsingsperiode

Vanaf de peildatum wordt de netto huur voor de zittende bewoners bevroren.

Tijdelijke verhuur

Corporaties waarborgen de leefbaarheid in complexen en zullen daartoe indien mogelijk vrijkomende woningen tijdelijk verhuren. (Zie het hoofdstuk Tijdelijke Verhuur)

Mandatering urgentieverklaring aan stadsvernieuwingsurgente

De corporaties die het convenant hebben ondertekend zijn door B&W gemandateerd om zelf urgentieverklaringen aan (semi-) stadsvernieuwingsurgente te verstrekken.

Het mandaat geldt alleen wanneer de betreffende corporatie in het aangewezen complex woningen een sloopnieuwbouwproject, een renovatieproject of een daarmee gelijkgesteld project uitvoert (of doet uitvoeren).

Stadsvernieuwingsurgente en semi-stadsvernieuwingsurgente

Rechtmatige bewoners die in verband met een grote bouwkundige ingreep moeten worden uitgeplaatst, krijgen de status van stadsvernieuwingsurgent of semi-stadsvernieuwingsurgent.

Met behulp van de verzamelde gegevens bepaalt de corporatie of een bewoner daadwerkelijk in aanmerking komt voor herhuisvesting en zo ja, als SV-urgent of semi-SV-urgent.

Dit leidt tot het volgende schema:

	woonduur			Vaststellen woonduur
	<1 jaar	1 tot 2 jr	> 2 jaar	
Hoofdbewoner van een woning¹				
Met vergunning ²	SV			Datum vergunning
Zonder vergunning ²	Afwijzen	Semi-SV	SV	Uitsluitend aantoonbaar de GBA. SV alleen indien >2 jaar <i>zelfstandig</i>
Niet zelfstandig wonende				
pensionbewoners en bewoners van niet tot woning verbouwde bedrijfsruimte	Afwijzen		Semi-SV	Kinderen en inwoners moeten op peildatum > 5 jaar deel uitmaken van het huishouden. Uitsluitend aantoonbaar via de GBA
inwonende kinderen en inwoners vanaf 23 jaar	Semi-SV			
Inwonende kinderen tot 23 jaar en inwoners	Afwijzen			Tenzij uitplaatsen hoofdbewoners daarmee beter haalbaar wordt
Tijdelijke Verhuur				
Tijdelijke verhuur	Afwijzen			

¹ Een tot zelfstandige woning verbouwde bedrijfsruimte moet een echte woning zijn, met eigen keuken, wc, gas enz. Registratie als bedrijfsruimte maakt voor de herhuisvesting niets uit.

² Bij niet vergunningplichtige woningen – bijvoorbeeld op vóór 2009 betrokken woningen in Zuidoost - kan hier i.p.v. vergunning gelezen worden: 'een huurcontract voor onbepaalde tijd'.

Legaal wonen

De corporatie beoordeelt de bewoners van te slopen c.q. te renoveren woningen op legaal wonen (of zij in aanmerking komen voor vervangende huisvesting) conform artikel 2.4.1. uit de Partitiële Regionale Huisvestingsverordening voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam en de regeling 'Wonen zonder huisvestingsvergunning bij sloop of verbetering' (Uitvoeringsinstructie 11). Het gaat daarbij alleen om bewoners. Als is vastgesteld dat iemand er niet woont wordt hij niet geholpen, ongeacht of hij in het bezit is van een huurcontract en/of een vergunning.

Afwijzing

Bewoners, of juist niet-bewoners, die worden afgewezen en die (mogelijk) aanspraak maken op de (semi-) SV-status krijgen namens de eigenaar een afwijzingsbrief. Bij woningen in gemeentebezit, ook van stadsdelen, gebeurt deze afwijzende beschikking namens B&W. In gevallen waarin de corporaties zijn gemandateerd, sturen zij deze beschikking namens B&W. Iedere afwijzing namens B&W dient gemotiveerd te geschieden. Veelal zal dat zijn met een verwijzing naar de regeling 'Wonen zonder huisvestingsvergunning bij sloop of verbetering'. Ook moet er altijd in staan, dat ingevolge de Wet Algemeen Bestuursrecht bezwaar aangekend kan worden door zich binnen 6 weken te richten tot B&W.

Urgentieverklaring

De corporatie verstrekt urgentieverklaringen aan de betreffende bewoners.

Bewonersbegeleiding

Stadsvernieuwingsurgenten zoeken in principe zelf via het aanbodsysteem een nieuwe woning, maar dit sluit een actieve bemiddelende rol van de verhuurder niet uit. Verhuurders leveren de bewoners hierbij maatwerk.

De geboden begeleiding begint met een huisbezoek van de corporatie of een medewerker van de afdeling bewonersbegeleiding van het OGA. In dit huisbezoek worden de gegevens gecontroleerd, de verhuishwensen van de bewoners vastgesteld en de herhuisvestingmogelijkheden in het gebied en daarbuiten besproken. Daarbij wordt rekening gehouden met de persoonlijke omstandigheden van de bewoner (inkomen, huishoudensamenstelling, leeftijd en woonduur). De bewoner ontvangt een brief van de instantie die de uitplaatsing begeleid, waarin staat welke herhuisvestingmogelijkheden passen bij de persoonlijke factoren van de bewoner. Als in een later stadium deze herhuisvestingmogelijkheden wijzigen, bijvoorbeeld door veranderde regelgeving of door uitstel van de sloopdatum, wordt de bewoner hiervan weer schriftelijk op de hoogte gesteld.

Na het huisbezoek hangt de geboden begeleiding af van de wensen en mogelijkheden van de bewoner om zelf een woning te kunnen zoeken. Deze kan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Begeleiding bij het zoeken naar een passende woning via WoningNet en het inschrijven op woningen.
2. Als het inschrijven onvoldoende resultaat oplevert: het actief aanbieden van woningen door de verhuurder
3. Begeleiding bij huuropzegging, tekenen van huurcontract en het aanvragen van subsidies en vergoedingen.
4. Het bieden van maatwerk als individuele bewoners in de knel komen.

Maatwerk voor ouderen en mindervalide bewoners

Indien gewenst kunnen ouderen en mindervalide bewoners extra hulp en begeleiding krijgen bij het zoeken naar een andere woning. Indien nodig wordt contact gezocht met andere hulpverlenende instanties.

De corporaties bekijken daarnaast op projectniveau of er ouderen en mindervalide bewoners zijn die begeleiding nodig hebben bij de verhuizing of de inrichting van de woning. Indien nodig bieden de corporaties maatwerk.

Aanbodstelsel

(Semi-) Stadsvernieuwingsurgenten kunnen meedraaien in het aanbodstelsel. Zij hebben binnen het stelsel een voorrangpositie.

Toewijzingsvolgorde

In de toewijzingsvolgorde is er geen verschil tussen de SV-urgenten en de semi-SV-urgenten. Ze komen na de huishoudens die vanwege een calamiteit met absolute voorrang moeten worden gehuisvest en voor de overige urgenten aan de beurt.

Indien meerdere (semi-)SV-urgenten gelijktijdig voor dezelfde woning opteren wordt de onderlinge volgorde als volgt bepaald:

Stadsvernieuwingsurgenten die op de geplande sloopdatum langer dan 5 jaar als hoofdbewoner in het stadsdeel van de te verhuren woning wonen hebben voorrang op andere (semi-)stadsvernieuwingsurgenten. Daarna is de sloopdatum van belang. Als eerste komen (semi-)SV-urgenten aan de beurt waarvan de woning het eerst gesloopt moet worden (Bij (semi-)SV-urgenten is de voorrangdatum gelijk aan de sloopdatum). Indien meerdere kandidaten met eenzelfde sloopdatum opteren voor dezelfde woning, gaat de bewoner met de langste woonduur voor; indien er meerdere kandidaten zijn met dezelfde woonduur, dan bepaalt de leeftijd de toewijzingsvolgorde: de kandidaat met de oudste geboortedatum wordt het eerst geholpen.

Woonoppervlak

Voor SV-urgenten gelden -op een paar uitzonderingen na- de normale bezettingsnormen. De semi-SV-urgenten krijgen hetzelfde zoekprofiel als sociale en medische urgenten (zie hoofdstuk zoekprofiel urgenten).

Voor de SV-urgenten geldt soms een verruiming:

- Eén- of tweepersoonshuishoudens kunnen in aanmerking komen voor de woningen tot 80 m² als de te slopen of te renoveren woning een woonoppervlakte heeft van 60 m² of meer.
- Drie- of vierpersoonshuishoudens kunnen in aanmerking komen voor de woningen vanaf 80 m² als de te slopen of te renoveren woning een woonoppervlakte heeft van tenminste 80 m².

De bovengenoemde verruiming geldt niet als er één of meer gezinsleden zijn uitgeplaatst als Semi-SV-urgent.

Om er voor te zorgen dat nieuwbouw woningen ook voor kleine huishoudens haalbaar zijn kunnen één- en tweepersoonshuishoudens die willen verhuizen naar een nieuwe of gerenoveerde woning in aanmerking komen voor woningen tot 80 m², ongeacht de woonoppervlakte van de oude woning.

Beneden, 1-hoog of bereikbaar met lift

SV-urgenten die:

- ouder dan 40 jaar zijn én langer dan 10 jaar zelfstandig wonen op een benedenwoning óf een woning op 1-hoog of
- ouder dan 50 jaar zijn én langer dan 5 jaar zelfstandig wonen op een benedenwoning óf een woning op 1-hoog

kunnen in aanmerking komen voor woningen gelabeld: "Voorrang 65+/MI/WVG/WMO"

Dit gebeurt door het veld MI aan te vinken. In het memoveld moet worden aangegeven dat het om een SV-urgent gaat die een benedenwoning of woning op 1-hoog moet verlaten.

Gerichte woningaanbiedingen

Wanneer stadsvernieuwingsurgenten in het aanbodstelsel geen succes hebben, zullen op zeker moment gerichte aanbiedingen moeten worden gedaan. De begeleidende medewerker van de corporatie of de begeleidende ambtenaar van het Ontwikkelingsbedrijf kan de kandidaat hiertoe inschrijven op een woning in het aanbodstelsel. Het moment waarop dat moet gebeuren zal per kandidaat moeten worden bepaald. Daarbij geldt als algemeen uitgangspunt dat alle kandidaten op de sloopdatum bemiddeld dienen te zijn.

Aantal aanbiedingen

In verband met een succesvolle ontruimingsprocedure zullen in beginsel 3 gerichte aanbiedingen moeten worden gedaan. Dat aantal kan evenwel tot één of twee worden beperkt indien:

- het gewenste woningtype zeer schaars is (denk bijvoorbeeld aan een 5-kamerwoning op de begane grond);
- in de voorafgaande periode één of meer woningen zijn geweigerd (Zie ook bij weigeren in het hoofdstuk Bemiddeling Urgenten). Wanneer twee of meer woningen zijn geweigerd, kan worden volstaan met één gerichte aanbieding.

Weigeringen

Gedurende de periode dat de (semi-)SV-urgenten meedoen in het aanbodsysteem hebben weigeren geen invloed op de mogelijkheid om opnieuw voor een woning te opteren.

Indien alle gerichte woningaanbiedingen worden geweigerd, dient een ontruimingsprocedure te worden gestart. Hiervoor is de eigenaar (corporatie of stadsdeel) verantwoordelijk.

In overleg met het stadsdeel moet worden bepaald of en wanneer voor de kandidaat een woning wordt gereserveerd (i.v.m. de ontruimingsprocedure). Dat kan de laatst aangeboden woning zijn, maar ook een andere passende woning. Bij woningverbetering geldt dat een gerichte aanbieding een woning buiten het verbeterde complex kan betreffen, maar ook een verbeterde woning in het complex. Bij weigering van de laatste aanbieding wordt in principe een verbeterde woning in het complex gereserveerd. In alle gevallen geldt dat slechts tot reservering van een woning wordt overgegaan als de eigenaar de mogelijkheid heeft de bewoner binnen één maand langs juridische weg te doen ontruimen.

Vervallen of behoud huidige woonduur

Als stadsvernieuwingsurgenten verhuizen vervalt hun huidige woonduur, tenzij ze bij renovatie doorschuiven of (via een wisselwoning) terugkeren in het complex op een woning die niet is samengevoegd. Het is gewenst afspraken hierover vast te leggen (in bijvoorbeeld een bijlage bij het huurcontract).

SV-urgenten en nieuwe of gerenoveerde woningen

Stadsvernieuwingsurgenten hebben een bijzonder positie bij de toewijzing van nieuwbouw- en gerenoveerde woningen. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen gemeente, corporaties, stadsdelen en Huurdersvereniging Amsterdam. Deze afspraken zijn vastgelegd in De Amsterdamse kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en renovatie 2002-2007.

Vernieuwingsgebied

Volgens de kaderafspraken is het van belang of kandidaten wel of niet afkomstig zijn uit het vernieuwingsgebied waar nieuwbouw of gerenoveerde woningen worden opgeleverd. Bewoners die tenminste 5 jaar in het vernieuwingsgebied wonen komen met voorrang in aanmerking voor de woningen binnen het eigen vernieuwingsgebied.

Let op. Het gaat hier niet persé om een *Stedelijke vernieuwingsgebied*. Doorschuiven of terugkeren kan ook gebeuren in vernieuwingsgebieden die niet behoren tot een stedelijke vernieuwingsgebied.

Hoe groot een vernieuwingsgebied is hangt af van de lokale omstandigheden. Het vernieuwingsgebied wordt vastgesteld door het stadsdeel aan de hand van afspraken die stadsdeel en corporaties met de bewoners maken. Het kan gaan om een paar panden, een blok, een buurtcombinatie of een stedelijke vernieuwingsgebied.

Over de gang van zaken binnen het vernieuwingsgebied vindt intensief overleg met de bewoners plaats.

Toewijzing woningen binnen het vernieuwingsgebied

1. De oorspronkelijke bewoner van de woning (alleen bij een renovatie die niet betrokken is bij een samenvoeging).
2. SV-urgenten die tenminste 5 jaar in het vernieuwingsgebied wonen. Binnen deze laatste groep is de volgorde
 - Bewoners die via een wisselwoning terugkeren. (Zij weten bij het betrekken van de wisselwoning veelal naar welke woning ze terugkeren).
 - Bewoners die met één keer verhuizen kunnen doorschuiven

- Bewoners met wie ten tijde van de uitplaatsing is afgesproken dat zij recht op terugkeer hebben. Dit laatste komt alleen voor als er ten tijde van de uitplaatsing te weinig nieuwbouw in het vernieuwingsgebied is en als het zich laat aanzien dat in een later stadium een substantieel aantal woningen zal overblijven voor deze groep.

Ook binnen deze groepen moet de volgorde worden bepaald. Bij de bewoners die doorschuiven is de geplande sloopdatum het eerste selectie criterium. Daarna de woontijd in het vernieuwingsgebied.

Bij de bewoners die -al dan niet via een wisselwoning- terugkeren, speelt die sloopdatum geen rol meer, want de woningen zijn al gesloopt. Binnen deze groepen is de woontijd in het vernieuwingsgebied dus het enige criterium.

Met de SV-urgente die in het vernieuwingsgebied doorschuiven of terugkeren wordt vaak maanden voor de oplevering afgesproken naar welke woning ze gaan. Deze woningen worden niet geadverteerd in de woningkrant.

Woningen die overblijven nadat kandidaten uit het vernieuwingsgebied aan de beurt zijn geweest komen in de woningkrant. Daar geldt dan de normale volgorde:

- Calamiteiten,
- SV-urgente die tenminste 5 jaar in het stadsdeel wonen (voor kandidaten uit de Westelijke Tuinsteden geldt: die al minstens 5 jaar in de Westelijke Tuinsteden wonen).
- Overige SV-urgente
- Etc.

Wisselwoning

In een wisselwoningcontract tussen corporatie en huurder worden afspraken gemaakt over huur, duur van het verblijf in de wisselwoning en een eventuele vergoeding bij later opleveren van de vernieuwde woning.

De huur van de wisselwoning is nooit hoger dan de huur van de oude woning, tenzij de bewoner daar geen bezwaar tegen heeft.

B. LICHTE BOUWKUNDIGE INGEPEN

Uitvoering tijdens bewoning

Lichte bouwkundige ingrepen (waarbij uitplaatsing dus technisch niet noodzakelijk is) kunnen in principe tijdens bewoning plaatsvinden.

Doorschuiven binnen het complex

Bij complexgewijze verbetering van niet ingrijpende aard kunnen de werkzaamheden toch behoorlijk overlast voor de bewoner(s) veroorzaken.

Binnen een complex dat verbeterd wordt, kunnen huishoudens desgewenst doorschuiven naar een andere reeds opgeknapte passende of met de huidige woning vergelijkbare woning in hetzelfde complex. Onder een vergelijkbare woning wordt verstaan een woning die qua oppervlak vergelijkbaar is met de huidige woning (een paar vierkante meters meer of minder kan dus ook). De op de voorgaande woning opgebouwde woontijd blijft behouden.

Indien het een vergunningplichtige woning betreft dient een huisvestingsvergunning te worden aangevraagd. De woningen kunnen buiten telling worden toegewezen.

Voorrang voor andere woonruimte buiten het complex

De mogelijkheden om uitvoering tijdens bewoning te laten plaatsvinden zijn mede afhankelijk van de technische ingreep in de woning en grootte van het huishouden, de leeftijd van de bewoners en hun medische of sociale omstandigheden.

Het zal in een aantal gevallen wenselijk zijn om dergelijke huishoudens andere passende woonruimte aan te bieden (5%-regeling).

HUURGEWENNING BIJ STADSVERNIEUWING

In sociale plannen en in de stedelijke kaderafspraken is vastgelegd dat aan stadsvernieuwingsurgente die verplicht verhuizen naar een duurdere woning een huurgewenningsbijdrage wordt verstrekt. Dit geldt voor huurders die gezien hun inkomen niet in aanmerking kunnen komen voor een huurtoeslag, maar een inkomen hebben dat lager is dan € 37.020,00.

Hoeveel bedraagt de huurgewenning?

Huurgewenning wordt berekend over het verschil tussen de oude en de nieuwe huur min € 50,00. Dit betekent dat over de eerste € 50,00 geen huurgewenning wordt verstrekt.

Er wordt uitgegaan van de rekenhuur en de bijdrage wordt gedurende de eerste drie jaar verstrekt.

Het eerste jaar 75% over het verschil tussen de oude huur en de nieuwe huur minus € 50,00

Het tweede jaar 50% over het verschil tussen de oude huur en de nieuwe huur minus € 50,00

Het derde jaar 25% over het verschil tussen de oude huur en de nieuwe huur minus € 50,00

Het maximum bedrag waarover huurgewenning wordt berekend, bedraagt € 130,00. Is het huurverschil groter dan € 180,00 dan wordt de huurgewenning berekend over € 180,00 minus € 50,00 = € 130,00.

Wie komt in aanmerking voor huurgewenning

Iedere stadsvernieuwingsurgente met een inkomen dat hoger is om in aanmerking te komen voor een huurtoeslag (zie onderstaande tabel) en lager dan € 37.020,00 en die *verplicht* verhuist naar een woning die meer dan € 50,00 duurder is dan de huidige woning, komt in aanmerking voor huurgewenning. De regeling geldt ook voor huurders die als gevolg van renovatie geconfronteerd worden met een huursprong groter dan € 50,00. Er moet wel sprake zijn van een verplicht renovatiepakket (dus geen keuzepakket).

Tabel: Inkomensgrenzen huurgewenning (tot 1 januari 2010)

Alleenstaanden tot 65 jaar met inkomen tussen	€ 20.975,00	en	€ 37.020,00
Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar met inkomen tussen	€ 28.475,00	en	€ 37.020,00
Alleenstaanden vanaf 65 jaar met inkomen tussen	€ 19.800,00	en	€ 37.020,00
Meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar met inkomen tussen	€ 27.075,00	en	€ 37.020,00

Voorbeeld:

Nieuwe rekenhuur is € 350,00

Oude rekenhuur is € 200,00

Verschil is € 150,00

Af € 50,00

Huurgewenning over € 100,00

Eerste jaar	75%	€ 5,00	per maand =	€ 900,00	per jaar
Tweede jaar	50%	€ 50,00	per maand =	€ 600,00	per jaar
Derde jaar	25%	€ 25,00	per maand =	<u>€ 300,00</u>	per jaar
Totaal				€ 1800,00	in drie jaar

21. MEDEHUURDERSCHAP / CONTRACTOVERSCHRIJVING

Gehuwden en geregistreerde partners

Een gehuwde partner en een geregistreerde partner zijn van rechtswege medehuurder. Zodra dit blijkt uit een mutatie in het Dienst Persoonsgegevens, wordt door de Dienst Wonen de partner automatisch aangewezen als rechthebbende.

In deze gevallen hoeft geen melding- voordrachtsformulier te worden opgestuurd.

Samenwonenden

Een huurder en zijn partner kunnen op elk moment de verhuurder verzoeken om de partner als medehuurder in het contract op te nemen.

Indien de verhuurder het verzoek afwijst, kunnen zij de kantonrechter verzoeken de partner als medehuurder aan te merken.

De kantonrechter wijst het verzoek in de regel af indien:

- de partner niet ten minste 2 jaar zijn hoofdverblijf heeft in de woning en een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voert met de huurder.
- het verzoek de strekking heeft de achtergebleven partner op korte termijn de positie van huurder te verschaffen, of
- de partner onvoldoende waarborg biedt voor nakoming van het huurcontract.

Indien sprake is van medehuurderschap en de huurder zegt de huurovereenkomst op (bij vertrek of door overlijden), dan wordt de medehuurder van rechtswege huurder.

Medehuurderschap kan door een verhuurder op elk moment worden verleend, ook zonder toestemming van de Dienst Wonen.

Bij vertrek of overlijden van de huurder wordt de medehuurder niet automatisch de legale hoofdbewoner, maar kan afgewezen worden op grond van ondoelmatige woonruimteverdeling, tenzij een beroep kan worden gedaan op een duurzaam gemeenschappelijke huishouding.

Contractoverschrijving

Er kunnen zich situaties voordoen waarin een achtergebleven bewoner aanspraak maakt op contractoverschrijving nadat de oorspronkelijke hoofdbewoner is vertrokken of overleden.

Zo'n aanvraag moet door de verhuurder ingediend worden bij de Dienst Wonen via het melding/ voordrachtsformulier.

N.B.: In een aantal gevallen kan, voordat zo'n verzoek bij de Dienst Wonen wordt ingediend, reeds sprake zijn van erkenning van het medehuurderschap door de verhuurder.

Duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Het belangrijkste criterium is de aanwezigheid van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding. Een en ander heeft relatie met boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Een verzoek worden ingewilligd indien de partner:

- tenminste 2 jaar zijn hoofdverblijf op de woning heeft gehad en dat kan aantonen aan de hand van:
 - inschrijving op het adres bij de Dienst Persoonsgegevens
 - ander eenduidig bewijsmateriaal (op naam gestelde en gedateerde officiële stukken zoals b.v. salarisspecificatie, bank- of giroafschriften, ziekekostenverzekeringpapieren, verzekeringpapieren, etc.).
- een *duurzaam* gemeenschappelijke huishouding voerde met de huurder en dat kan aantonen aan de hand van:
 - het gezamenlijk hebben (of hebben gehad) van bank- en/of girorekeningen en/of
 - het op beider naam hebben staan (of tijdens het leven gehad hebben) van verzekeringen (b.v. W.P.A. of inboedelverzekering) en/of
 - het op elkaars naam hebben afgesloten (of gehad hebben) van levensverzekeringen en/of
 - ander aannemelijk bewijsmateriaal waaruit de duurzaamheid van de relatie kan blijken.

Tegenaanwijzingen kunnen zijn:

- de achterblijvende bewoner beschikt elders over zelfstandige woonruimte
- de achterblijvende bewoner beschikt over een onderhuurcontract
- de achterblijvende bewoner beschikt persoonlijk over een urgentieverklaring, waaruit blijkt dat hij wil beschikken over eigen zelfstandige woonruimte.

Achtergebleven kind(eren) na overlijden van ouder(s)

Kinderen kunnen als gevolg van het overlijden van hun ouders geen beroep doen op een duurzaam gemeenschappelijke huishouding. Als erfgenamen kunnen zij tot maximaal een half jaar gebruik blijven maken van de woonruimte.

In dergelijke gevallen is feitelijk sprake van clandestiene bewoning, die echter naar de aard van het ontstaan ervan op grond van bijzondere omstandigheden zal worden beoordeeld.

Daarbij speelt een rol of het (de) kind(eren) altijd inwonend zijn geweest en/of de duur van de bewoning bij de ouder(s), de passendheid van de woning voor het achtergebleven huishouden en de schaarste van het woningtype.

Richtlijnen voor verhuurders

Kinderen jonger dan 18 jaar komen niet voor contractoverschrijving of hulp bij het vinden van passende huisvesting in aanmerking.

Kinderen met een leeftijd tussen 18 en 35 jaar worden niet zomaar op straat gezet.

Indien zij niet opgevangen worden door familie (of derden) kan de verhuurder, afhankelijk van de situatie, in een passende oplossing voorzien door vervangende huisvesting aan te bieden. Contractoverschrijving behoort in uitzonderingsgevallen tot de mogelijkheden (bijvoorbeeld als het gaat om meerdere kinderen).

Dit is in ieder geval zo als de woning passend is voor het (de) achtergebleven kind(eren).

- een of twee achtergebleven kinderen kleiner dan 60 m²
- drie of vier achtergebleven kinderen kleiner dan 80 m²

Indien de woonruimte niet passend is voor het (de) achtergebleven kind(eren) biedt de verhuurder het (de) kind(eren) andere passende woonruimte aan (5%-regeling).

Achtergebleven bewoner(s) na overlijden van broer/zuster

Indien het gaat om bewoners van 35 jaar of ouder, die altijd of langdurig samengewoond hebben met een broer/zuster, kan dit vergeleken worden met een duurzaam gemeenschappelijke huishouding. In dat geval kan contractoverschrijving worden toegestaan.

Procedure via de Kantonrechter

Indien een verhuurder niet akkoord gaat met contractoverschrijving of medehuuderschap kan de aanvrager een uitspraak vragen van de kantonrechter.

Meestal gaat het om de vraag of er sprake is geweest van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding, dan wel over de tijd dat hiervan sprake is geweest.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek wordt in deze procedure van de gemeente gevraagd of deze een huisvestingsvergunning kan verstrekken.

De gemeente beoordeelt in dit geval uitsluitend op de passendheidscriteria en verklaart of de betrokken bewoner al dan niet voldoet aan de voorwaarden uit de Partiële Regionale Huisvestingsverordening voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen als hiervoor een aanvraag zou worden ingediend. Om te voorkomen dat een kantonrechter uitsluitend op grond van dit gegeven over zal gaan tot het toekennen van de woning, wordt in een dergelijke brief ook het gemeentelijk beleid met betrekking tot het beoordelen van het bestaan van een gemeenschappelijke huishouding uitgelegd, alsmede het bestaan van tegenaanwijzingen.

Huisvestingsvergunning

Bij contractoverschrijving t.b.v. medebewoners die niet gehuwd zijn en geen geregistreerd partnerschap hebben, dient een huisvestingsvergunning te worden aangevraagd door middel van een melding/voordrachtsformulier. Hiervoor is leges verschuldigd.

22. PROJECT VAN GROOT NAAR BETER

Voorrang

Een- en tweepersoonshuishoudens die een corporatiewoning met een woonoppervlak van tenminste 80 m² achterlaten komen in aanmerking voor voorrang.

De voorrang geldt uitsluitend voor woningen in Amsterdam met een woonoppervlak kleiner dan 60 m². Bij het betrekken van een woning in een beschermde woonomgeving gelden geen beperkingen met betrekking tot het woonoppervlak.

Verhuiskostenvergoeding

Huishoudens die een corporatiewoning met een woonoppervlak van tenminste 80 m² achterlaten en verhuizen naar een woning met een woonoppervlak van kleiner dan 60 m² of verhuizen naar woning in een beschermde woonomgeving of verhuizen naar een koopwoning of verhuizen naar een zelfstandige woning buiten het ROA-gebied, kunnen in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten van € 4.500,- (Van Groot naar Beter)

Voorwaarden:

- de achter te laten woning heeft een woonoppervlak van tenminste 80 m² én
- de huur is lager dan € 647,53 én
- de aanvraag wordt ingediend binnen 2 maanden na de verhuizing én
- er geen vergoeding werd of wordt verstrekt in kader van een andere regeling én
- de nieuwe woning heeft een woonoppervlak dat niet groter is dan 60 m² óf
- de nieuwe woning is een woning in een beschermde woonomgeving óf
- de nieuwe woning is een koopwoning óf
- de nieuwe woning is gelegen buiten Amsterdam

Verklaring verhuurder

Als een aanvraag wordt ingediend, checkt de Dienst Wonen bij de betreffende corporatie of de woning inderdaad een woonoppervlak heeft van minimaal 80 m², een rekenhuur blijft behouden van maximaal de huurprijsgrens en niet verkocht zal worden.

Terugvordering onkosten bij

Indien de woning na leegkomst niet beschikbaar komt omdat:

- de woning verkocht wordt;
 - de rekenhuur van de woning wordt vastgesteld op een bedrag boven de huurprijsgrens;
 - de woning buiten het aanbodsysteem niet passend wordt verhuurd;
- vordert de gemeente de kosten terug bij de corporatie.

Aanvraagformulieren zijn verkrijgbaar bij de Dienst Wonen, Afdeling Aandachtsgroepen, tel.: 552 7430 / 7431 / 7432.

23. GEZINSHERENIGING

Van voorgenomen gezinshereniging is sprake als het huishouden aangeeft gezinsleden (in de regel echtgenoot en/of kinderen) die buiten Amsterdam verblijven, over te laten komen met de bedoeling van permanente vestiging.

In dat geval kan aanspraak gemaakt worden op een woning, die volgens de normen voor woningbezetting passend is voor het totale te herenigen huishouden.

Vaststelling van de huishoudengrootte.

De grootte van het huishouden kan vastgesteld worden aan de hand van paspoorten of andere (eventueel gelegaliseerde vertalingen van) brondocumenten.

Kinderen ouder dan 18 jaar krijgen in de regel geen machtiging tot verblijf en tellen niet mee.

Indien een huisvestingsvergunning wordt verstrekt, wordt daarbij medegedeeld dat de vergunning wordt verstrekt voor het totale te herenigen gezin en dat deze wordt ingetrokken als het gezin niet binnen een jaar (volledig volgens de opgave) herenigd is.

Als gezinshereniging niet doorgaat.

De Dienst Wonen zorgt voor de voortgangscntrole.

Als het gezin binnen een half jaar niet herenigd is (controle via beschrijving in [de Gemeentelijke Basis Administratie](#)) wordt het huishouden aangeschreven. Het huishouden krijgt alsnog de gelegenheid om de gezinshereniging binnen 3 maanden te realiseren en/of heeft gelegenheid om aan te geven wat de reden is dat de gezinshereniging niet tijdig wordt gerealiseerd.

Indien na 12 maanden de gezinshereniging niet is gerealiseerd en niet aannemelijk is gemaakt dat dit buiten de schuld van het huishouden ligt (hardheidsclausule), krijgt de verhuurder bericht van de Dienst Wonen.

Het in Amsterdam verblijvende deel van het huishouden krijgt in dat geval binnen 3 maanden een actieve passende aanbieding via de verhuurder.

Wordt deze aanbieding geweigerd dan zal een ontruimingsprocedure worden gestart.

In verband daarmee verdient het aanbeveling om een en ander ook te regelen in het huurcontract en/of op andere wijze te regelen b.v. door een huuropzegging te verlangen, die van kracht wordt als het gezin niet (of niet volledig volgens de opgave) herenigd wordt.

N.B. Indien de gezinshereniging buiten de schuld van de huurder niet tijdig kon worden gerealiseerd, kan de Dienst Wonen de termijn waarop de gezinshereniging moet zijn gerealiseerd alsnog verlengen.

N.B. Corporaties dienen op het melding/voordrachtsformulier duidelijk aan te geven dat het om een gezinshereniging gaat.

24. WONINGEN VOOR OUDEREN EN/OF MEDISCH GEÏNDICEERDEN

Woningen geschikt voor ouderen en medisch geïndiceerden

Geschikte woningen op de begane grond, eerste etage of bereikbaar lift kunnen met voorrang worden toegewezen aan huishoudens waarvan één lid ouder is dan 65 jaar of in het bezit is van een medische indicatie of WVG/WMO-indicatie* voor een dergelijke woning.

De voorrang voor ouderen of huishoudens in het bezit van een medische/WVG/WMO indicatie zijn nevens geschikt.

Deze woningen worden gelabeld met "Voorrang 65+/MI/WVG/WMO".

*) Een WVG/WMO-indicatie is een voorlopige beschikking dat iemand bij verhuizing naar passende woning in aanmerking komt voor een verhuiskostenvergoeding. Het maakt niet uit door welke gemeente deze beschikking is afgegeven.

Seniorencomplexen

Woningen die gelegen zijn in complexen die zijn aangewezen als seniorenwoningen en/of voor ouderen zijn aangepast met subsidie kunnen worden geadverteerd met: een vereiste minimale leeftijd van 55, 60 of 65 jaar. Deze woningen worden aangeboden in de rubriek: "Seniorenwoningen". De regeling geldt uitsluitend voor de aangewezen complexen zoals opgenomen in de lijst "Seniorencomplexen en bijbehorende leeftijdsgrenzen".

De woningen worden in de normale toewijzingsvolgorde toegewezen aan kandidaten die voldoen aan het in de advertentie vermelde leeftijdscriterium.

Op deze woningen hebben huishoudens in het bezit van een medische indicatie, die niet voldoen aan het leeftijdscriterium, geen voorrang.

Op seniorenwoningen die worden toegewezen aan de doelgroep zijn de bezettingsnormen niet van toepassing.

Woongroepen

Bij de eerste toewijzing van nieuwgebouwde seniorencomplexen (Wibo's) kan van de toewijzingsvolgorde worden afgeweken als de woningen worden toegewezen aan een woongroep bestaande uit huishoudens waarvan alle leden tenminste 65 jaar zijn in het jaar dat de woningen betrokken worden. Deze woongroepen dienen vooraf aangemeld te worden bij de Dienst Wonen.

Uitsluiting huishoudens met thuiswonende kinderen

Huishoudens met thuiswonende kinderen worden van toewijzing uitgesloten, tenzij vaststaat dat een thuiswonend kind tot het huishouden zal blijven behoren (bijvoorbeeld in geval van zwakzinnige of gehandicapte kinderen).

Seniorenwoningen in complexen met aanvullende voorzieningen (Wibo's)

Een aantal seniorencomplexen heeft aanvullende voorzieningen in de vorm van een huismeester, activiteiten, gemeenschappelijke ruimte, aansluiting op alarminstallatie, hoteldiensten, etc. (de complexen woningen in een beschermde omgeving).

De toewijzing vindt plaats volgens de toewijzingsregeling voor Wibo's (zie 26).

Complexen waar woningen met minimale leeftijdsgrenzen kunnen worden toegewezen staan vermeldt in bijlage A: Seniorencomplexen en bijbehorende leeftijdsgrenzen

25. ROLSTOEGESCHIKTE OF AANGEPAST WONINGEN

Rolstoelgeschikte woningen

Woningen die met subsidie voor een rolstoelgeschikte woning zijn gebouwd of door ingrijpende verbouwing en/of aanpassing rolstoelgeschikt zijn gemaakt, moeten bij leegkomst worden toegewezen aan een kandidaat die is aangewezen op een rolstoelgeschikte woning.

De woningen worden geadverteerd in WoningNet.nl.

Er wordt zoveel mogelijk toegewezen in de gebruikelijke toewijzingsvolgorde. De kandidatenlijst wordt door WoningNet aangeleverd bij de afdeling Speciale Projecten van de Dienst Wonen.

Aangezien sommige aanpassingen specifiek gericht zijn op een bepaalde handicap kan de Dienst Wonen de toewijzingsvolgorde aanpassen.

De eventueel gecorrigeerde kandidatenlijst wordt binnen twee dagen naar de verhuurder gestuurd.

Indien geen kandidaat gevonden wordt die beschikt over een indicatie voor een rolstoelgeschikte woning, kan besloten worden de woning opnieuw via WoningNet aan te bieden aan een zoveel mogelijk geschikte kandidaat.

Indien een rolstoelgeschikte woning ligt in een seniorencomplex of in een complex woningen met aanvullende voorzieningen gaat de voorkeur uit naar kandidaten die tevens voldoen aan de voor het complex geldende leeftijdsgrens.

Omdat rolstoelgeschikte woningen noodzakelijkerwijs groter moeten zijn dan gewone woningen, wordt bij de toewijzing van rolstoelgeschikte woningen niet getoetst op bezettingsnormen, maar kunnen grotere woningen wel toegewezen worden aan huishoudens met kinderen.

Indien de bewoner -waarvoor de indicatie voor de rolstoelgeschikte woning werd afgegeven- vertrekt of overlijdt, dient de woning zo mogelijk ontruimd te worden. De achtergebleven bewoner(s) kan (kunnen) worden bemiddeld naar andere woonruimte. De mogelijkheid om in een dergelijk geval de huur op te zeggen is geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

Aangepaste woningen

Huurwoningen waarin voorzieningen zijn aangebracht (investering boven € 2.723,00 -) t.b.v. een mindervalide bewoner worden via WoningNet aangeboden. In dat geval wordt vermeld dat het gaat om een woning met een bepaalde voorziening, b.v. "woning met traplift"

De woning wordt bij voorkeur toegewezen aan een huishouden, waarvan één lid in het bezit is van een medische indicatie voor een dergelijke woning, dan wel een dergelijke woning achterlaat.

Huurderving

Voor rolstoelgeschikte woningen geldt ingevolge artikel 2.16 van de Verordening Voorzieningen Gehandicapten een vergoeding van huurderving.: "De termijn waarover een tegemoetkoming in de kosten van huurderving (...) wordt verstrekt, bedraagt ten hoogste 6 maanden, waarbij de eerste maand buiten beschouwing blijft.

26. WONINGEN IN EEN BESCHERMDE WOONOMGEVING

Aanbod

Woningen in een beschermde woonomgeving worden aangeboden via WoningNet. 25% van de woningen wordt gelabeld voor huishoudens met een Wibbo-indicatie. Ca.10% van de aangeboden nieuwe Wibbo-woningen in stedelijke vernieuwingsgebieden zal worden gelabeld voor huishoudens in het bezit van een Wibbo-indicatie.

Woningzoekenden voor een Wibbo-woning moeten zich inschrijven bij WoningNet. Zij kunnen daarna reageren op het aanbod.

Bezettingnormen

Bij de toewijzing van Wibbo's wordt niet getoetst op bezettingnormen.

Toewijzingsvolgorde voor woningen waarvoor een Wibbo-indicatie vereist is

- a. calamiteiten die beschikken over een indicatie (op datum indicatie)
- b. stadsvernieuwingsurgenten met een indicatie (op datum indicatie)
- c. van groot naar beter kandidaten met een indicatie (op datum indicatie)
- d. overige kandidaten met een indicatie (op datum indicatie)
- e. ouderen van 75 jaar en ouder
- f. ouderen van 65 tot en met 74 jaar
- g. overigen

Er wordt voor geïndiceerden niet getoetst op leeftijd, regiobinding en inkomen.

Toewijzingsvolgorde voor woningen waarvoor geen Wibbo-indicatie vereist is

Het percentage woningen in een beschermde woonomgeving dat niet wordt gelabeld voor huishoudens die beschikken over een indicatie voor een dergelijke woning is vastgesteld op 50%. Sinds november 2005 wordt nog maar 25% gelabeld.

De toewijzingsvolgorde is:

- a. calamiteiten
- b. stadsvernieuwingsurgenten uit het vernieuwingsgebied waarvan het oudste lid van het huishouden 65 jaar of ouder is;
- c. ouderen van 75 jaar en ouder in reguliere volgorde
- d. ouderen van 65 tot en met 74 jaar in reguliere volgorde
- e. overigen in reguliere volgorde

De reguliere toewijzingsvolgorde is de volgorde zoals die gebruikelijk geldt voor woningen die via het aanbodsysteem worden aangeboden.

Huishoudens met thuiswonende kinderen

Huishoudens met thuiswonende kinderen kunnen worden geweigerd in een Wibbo-complex.

N.B.: Voor Wibbo's gelegen in aangewezen seniorencomplexen kunnen minimum leeftijds-eisen worden gesteld.

Wibbo-indicatie

Een Wibbo-indicatie geeft voorrang op woningen die gelabeld zijn met "voorrang Wibbo-indicatie". De Wibbo-indicatie heeft een geldigheidsduur van één jaar.

Woningzoekenden die een Wibbo-indicatie hebben moeten deze opsturen naar WoningNet. WoningNet verwerkt de indicatie in het ABS, waarna de voorrang geldt op gelabelde Wibbo's.

Een Wibbo-indicatie zal eenmalig worden verstrekt in de volgende gevallen:

- Als een huishouden in het bezit is van een AWBZ-zorgindicatie voor ondersteunende begeleiding.

- Als het huishouden wordt voorgedragen door een ziekenhuis of verpleeginrichting, omdat het er ten onrechte een bed bezet houdt.

Als een huishoudens in het bezit van een Wibo-indicatie binnen een half jaar geen Wibo-woning heeft kunnen betrekken, zal de afdeling Speciale Projecten van de Dienst Wonen nagaan of begeleiding bij het inschrijven op geschikte woningen gewenst is.

Woongroepen in nieuwbouw

Corporaties kunnen Wibo-complexen ontwikkelen voor woongroepen, waarvan alle leden 65 jaar of ouder zijn.

In het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg kunnen afspraken worden gemaakt over het aantal Wibo's dat jaarlijks mag worden toegewezen aan woongroepen.

Bij leegkomst van een Wibo in een dergelijke groepswooning wordt de Wibo op de gebruikelijke manier aangeboden via WoningNet onder vermelding van de bijzonderheid dat het om een woning gaat die deel uitmaakt van een woongroep én de eigenschappen van de woongroep.

De woongroep voert met de kandidaten een zogenaamd klikgesprek om te beoordelen of de kandidaat binnen de woongroep past. De woongroep kan de corporatie adviseren om een kandidaat te weigeren, maar de corporatie beslist op basis van de argumenten.

Indien de corporatie de groep coöptatierecht geeft worden de woningen niet via WoningNet toegewezen en geteld bij de 5% vrije beleidsruimte.

AANMELDEN COMPLEXEN

Aanvraagformulier Wibo-status

Aanvragen worden ingediend door de eigenaar/verhuurder van een complex woningen dat geschikt is of geschikt geacht wordt het predicaat Woningen in een Beschermd Woonomgeving (WIBO) te krijgen op een hiervoor bij de Dienst Wonen te verkrijgen aanvraagformulier voor de Wibo-status.

Advisering

Voor reeds bestaande woningen wordt de aanvraag ter advisering voorgelegd aan de stedelijke werkgroep Woningen in een beschermd Woonomgeving, waarin de medewerkers van de Dienst Wonen, de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO) en het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) in zitten. Het is mogelijk dat aanvullende informatie gevraagd wordt. Nieuw als Wibo gebouwde complexen worden bij voorbaat geacht geschikt te zijn als hiervoor een subsidiebeschikking voor woningen in een beschermd woonomgeving is verleend.

Verder procedure

In geval van nieuwbouw met subsidie of na positieve advisering van de werkgroep wordt een besluit genomen door Burgemeester en wethouders.

Vanaf dat moment hebben de woningen de Wibo-status en kan een subsidieaanvraag voor welzijnsvoorzieningen worden ingediend bij de DMO.

Behandeltijd aanvraag

Om tijd en kosten te sparen worden aanvragen in het algemeen gebundeld, zodat niet voor elke afzonderlijke aanvraag een publicatie gedaan hoeft te worden. Ongeveer 2 keer per jaar vindt een publicatie plaats. De behandeltijd kan in het ongunstigste geval dus zelfs 6 maanden in beslag nemen.

27. BEGELEID WONEN

Begeleid Wonen

Vanaf 1990 wordt een afgesproken aantal woningen toegewezen aan instellingen die projecten hebben voor begeleid wonen. De aanvraag van de instelling gaat naar de Dienst Wonen. Hier worden de verzoeken om woonruimte voorbereid om ze vervolgens met de corporaties te bespreken. Dit gebeurt in de Begeleid Wonen Commissie, waarin vertegenwoordigers van de Dienst Wonen en Corporaties zitten die deze aanvragen beoordelen. Hier wordt de aanvraag op een aantal voorwaarden getoetst zoals: maatschappelijke relevantie, de mate van professionele begeleiding, continuïteit en financiële haalbaarheid. Ook wordt hier bepaald hoeveel woningen kunnen worden toegewezen, omdat het aantal toe te wijzen woningen is gecontingenteerd.

Contacten met instellingen en corporaties

De daadwerkelijke contacten met de instellingen en de verdeling van de woningen naar de corporaties wordt door de Dienst Wonen, afdeling Aandachtgroepen uitgevoerd (secretariaat). Alle Amsterdamse woningcorporaties participeren. Het aantal toe te wijzen woningen per corporatie wordt berekend op basis van hun totale woningbezit.

De verhuurder wordt door de Dienst Wonen, namens de Commissie, per brief gevraagd om medewerking te verlenen aan de toewijzing van woningen van het begeleid wonen project. In de brief staat een omschrijving van het project, het gevraagde aantal woningen, buurtvoorkeuren, woninggrootte e.d. De instelling wordt even later op de hoogte gesteld van de indeling en de naam(en) van de corporatie(s) en wordt verzocht om met de verhuurder contact op te nemen voor een eerste kennismaking. De naderhand toegewezen woningen worden op de gebruikelijke melding- voordrachtsformulieren gemeld bij de Dienst Wonen. Bij de afdeling Aandachtgroepen worden de betrokken woningen geregistreerd. Elk jaar wordt een jaarverslag met daar in opgenomen een tellingstand naar de corporaties gestuurd.

Verskillende vormen van Begeleid Wonen

Er is een aantal vormen van begeleid wonen. De meest voorkomende is de z.g. BZW-woning. Kenmerk van deze woonvorm is dat de begeleide persoon op deze woning na enige tijd er geheel zelfstandig komt te wonen. Er vindt dan contractoverschrijving plaats, dus van de instelling op naam van de persoon. Die persoon moet dan wel, naar inzicht van de instelling en de verhuurder, in staat zijn om zelfstandig te kunnen wonen (zo niet, dan zal de betrokken instelling de woning leeg opleveren en ter beschikking van de verhuurder stellen). De verhuurder zal opnieuw een woning aan de instelling toe wijzen voor de volgende BZW klant. De begeleidingsperiode van een cliënt op een BZW woning duurt in de regel maximaal één jaar. Voor cliënten met een psychiatrische problematiek kan deze periode echter ook aanzienlijk langer duren.

Voor de tellingstand van het begeleid wonen zal een BZW plaats éénmaal tellen ook al zijn er in de loop der jaren vele woningen bij betrokken. Het is een bijzondere geslaagde vorm van begeleid naar zelfstandig wonen. Reeds vele gehandicapte mensen zijn in onze stad op deze manier in staat gesteld een laatste kans op sociaal herstel te benutten.

Er zijn ook meer permanente vormen van begeleid-wonen op woningen.

Denk aan de z.g. passantenwoningen, dependances, sociowoningen, satelliet woningen e.d.

Vanuit deze woningen stromen de begeleide bewoners na verloop van tijd door naar andere woonruimte, om plaats te maken voor andere, nog te begeleiden personen. Dit doorstromen geldt in mindere mate voor cliënten in de psychiatrische- en verstandelijke gehandicapten zorg. Het kan voorkomen dat bovengenoemde woningen na verloop van jaren enige overlast veroorzaken aan burens. Het is dan niet ongebruikelijk om als verhuurder met de hurende instelling te gaan overleggen met als doel een andere locatie te zoeken.

28. ATELIERWONINGEN EN ATELIERS

Atelierwoningen zijn woningen die -al dan niet met behulp van een speciale subsidieregeling- zijn gebouwd of door ingrijpende verbouwing en/of aanpassing geschikt zijn gemaakt voor bewoning door specifieke groepen kunstenaars.

Deze worden aangeboden door CAWA (Commissie Ateliers en Woonwerkpanden Amsterdam)

De atelierwoningen worden aangeboden in volgorde van woon- of inschrijfduur en de ateliers door middel van loting.

Eens per 5 jaar vindt een check plaats of de kunstenaar nog tot de doelgroep behoort.

De CAWA is bereikbaar op: 020-552 7439

Inschrijven via internet op: www.cawa.amsterdam.nl

29. BEGELEIDING 75+

75+ begeleiding

De Dienst Wonen kan ouderen vanaf 75 jaar begeleiding bieden als ze willen verhuizen. Het 75+-project is een van de initiatieven die de gemeente heeft genomen in het kader van het ouderenbeleid

De gemeente vindt het namelijk wenselijk dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Sommige ouderen willen verhuizen, omdat ze te hoog wonen of te ver uit de buurt van hun familie. Bovendien is het verhuisproces soms te zwaar voor ze. Veel mensen binnen deze groep willen graag naar een Wibo-woning (woning in een beschermde omgeving). De Dienst Wonen helpt ze dan passende woonruimte te vinden.

Woningzoekenden die 75 jaar of ouder zijn en in aanmerking komen voor een urgentieverklaring worden bemiddeld naar andere woonruimte. Woonwensen worden besproken en verhuisproblemen doorgenomen zoals de financiën, de afhankelijkheid van hulp bij de verhuizing, het eventuele inschakelen van klusprojecten voor het inrichten van de nieuwe woning en dergelijke.

De afdeling Speciale Projecten van de Dienst Wonen behandelt de aanvragen voor bemiddeling en de begeleiding van deze groep woningzoekenden.

Signalen van corporaties naar de Dienst Wonen

Ouderen zullen in het algemeen in het aanbodstelsel de betere woningen kunnen verkrijgen vanwege hun relatief lange woontijd. Het kan echter voorkomen dat het wachten op een geschikte woning in verband met medische- of sociale problemen niet mogelijk is. Het verdient dan aanbeveling om in dergelijke gevallen de woningzoekenden naar een van de kantoren van de Dienst Wonen te verwijzen.

Als het hoogbejaarden betreft kan de verhuurmedewerker ook rechtstreeks bellen met de 75 plus bemiddelaars voor overleg. Er kan dan worden overwogen om niet naar een kantoor te verwijzen, maar direct een huisbezoek af te leggen. De 75-plus medewerker zal n.a.v. dit huisbezoek met de medische- of sociale indicatie afdeling overleggen of er actieve bemiddeling kan worden gegeven.

30. REGELINGEN M.B.T. KLACHTEN EN BEZWAREN

Klachten en klachtencommissies

Het is helaas onvermijdelijk dat woningzoekenden klachten hebben m.b.t. woonruimtebemiddeling.

Te denken valt aan de volgende klachten (de opsomming is niet limitatief):

- bejegening door medewerkers van convenantpartijen
- informatievoorziening door convenantpartijen
- besluiten aangaande woon- of inschrijfduur
- besluiten aangaande de volgorde van gegadigden voor een woning
- besluiten om een woning niet aan iemand te verhuren
- weigering van inschrijving van een woningzoekende
- beschikkingen (besluiten door of namens B&W)
- regelgeving

Klachten over uitvoering en bejegening

In het algemeen moet men zijn bij de instantie die men iets verwijt of bij de klachtencommissie van die instantie.

De Dienst Wonen heeft een eigen klachtenprocedure. Voor klachten over bejegening door een medewerker van de Dienst Wonen of beslissingen genomen door de Dienst Wonen, kan men terecht bij de Dienst Wonen.

Voor klachten over bejegening door een medewerker van een corporatie of WoningNet, informatievoorziening, foutieve registratie van gegevens, het niet ontvangen van kranten, al dan niet ingeleverde bonnen, het bepalen van woon- of inschrijfduur, besluiten om een woning niet aan een gegadigde te verhuren, kan men terecht bij de klachtencommissie van de betreffende corporatie of bij WoningNet.

Klachten over besluiten ter uitvoering van het Convenant

Bij de Klachtencommissie Toewijzing Corporatiewoningen Amsterdam kan men terecht met alle klachten over besluiten die ter uitvoering van het Convenant Woonruimteverdeling zijn genomen en waarbij de klager rechtstreeks in zijn belang is getroffen.

Klachten dienen schriftelijk te worden ingediend bij:

**Secretariaat Klachtencommissie
Toewijzing Corporatiewoningen Amsterdam
Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam**

In de Klachtencommissie Toewijzing Corporatiewoningen Amsterdam zitten 3 leden die benoemd zijn op voordracht van:

1. B&W van Amsterdam
2. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
3. Het Amsterdams Steunpunt Wonen

Uitspraken van deze onafhankelijke klachtencommissie zijn bindend.

Inlichtingen: J. van Steenwijk (secretaris) tel.: 5527108

Klachten over de manier waarop zaken zijn geregeld

Klachten over de manier waarop zaken zijn geregeld (dat wil zeggen over hoe de regels luiden, maar die niet gaan over de concrete toepassing daarvan in een individueel geval) kan men indienen bij de Dienst Wonen, afdeling Stedelijke Vernieuwing en Woonbeleid, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam.

Bezwaarschriften

Door of namens Burgemeester en Wethouders kunnen beslissingen worden genomen aangaande het niet toekennen van een urgentieverklaring, het niet toekennen van een medische indicatie of het intrekken van een urgentieverklaring. In die gevallen moet men een bezwaarschrift indienen bij Burgemeester en Wethouders. De mogelijkheid om bezwaar in te dienen en de daarvoor geldende termijnen staan steeds vermeld op de schriftelijke beslissing (beschikking).

Bijlage 1. GEMEENTEN IN DE STADSREGIO AMSTERDAM

AALSMEER Aalsmeer Calslagen Kudelstaart Vrouwentroost	HAARLEMMERMEER Aalsmeerderbrug Abbenes Badhoevedorp Beinsdorp Boesingheliede Halfweg Hoek, De Hoofddorp Huigsloot Kabel Leimuiderbrug Lisserbroek Lijnden Nieuwebrug Nieuwe Meer Nieuw-Vennep Oude Meer Rozenburg Rijsenhout Schiphol Vijfhuizen Weteringbrug Zwaanshoek Zwanenburg	WATERLAND Broek in Waterland Ipendam Katwoude Marken Monnickendam Overleek Purmer Schouw, Het Uitdam Watergang Zuiderwoude
AMSTELVEEN Amstelveen Bovenkerk Nes a/d Amstel Ouderkerk a/d Amstel	LANDSMEER Ilp, Den Landsmeer Purmerland	WORMERLAND Jisp Neck Oost-Knollendam Wormer
AMSTERDAM Amsterdam Driemond Durgerdam Holysloot Oostzanerwerf Ransdorp Zunderdorp	OOSTZAAN Haal, De Heul, De Oostzaan	ZAANSTAD Assendelft Busch en Dam Haaldershoek Hembrug Kalf, Het Koog a/d Zaan Krommenie Krommeniedijk Middel Molletjesveer Nauerna Vrouwenverdriet West-Knollendam Westzaan Wormerveer Zaandam Zaandijk Zaanse Schans
BEEMSTER Klaterbuurt Middenbeemster Noordbeemster Westbeemster Zuidoostbeemster	OUDER-AMSTEL Duivendrecht Ouderkerk a/d Amstel Waver	ZEEVANG Axwijk Beets Etersheim Hobrede Kwadijk Middelie Oosthuizen Schardam Warder
DIEMEN Diemen Oud-Diemen Over-Diemen	PURMEREND Purmerbuurt Purmerend	
EDAM-VOLENDAM Edam Katham Volendam	UITHOORN Banken, De Kwakel, De Uithoorn	