

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Alkmaar

De raad van de gemeente Alkmaar;
gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2016-1807;
gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder 5, 7, 9 tot en met 14 en 20 van de Huisvestingswet 2014;
gelet op het advies van de commissie Ruimte;
b e s l u i t

1. In te trekken de Nota Onder de Pannen uit 2004 van de voormalige gemeente Alkmaar.
2. Vast te stellen de volgende Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Alkmaar.

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Alkmaar

Artikel I

In artikel 1 (3^e aandachtstreepje) wordt de definitie van huishouden gewijzigd naar:
"huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren;"

Artikel II

In artikel 1 (14^e aandachtstreepje) wordt de definitie van woningcorporatie gewijzigd naar:
"woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;"

Artikel III

Artikel 3 onder c. komt te luiden:

"c. woningzoekenden die een geldig bewijs van inschrijving hebben zoals bedoeld in het derde lid van artikel 4."

Artikel IV

Aan artikel 4 worden toegevoegd een lid 4 en 5 luidend:

- "4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet."

Artikel V

Artikel 7 komt te luiden:

"Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met ten minste 5 kamers, waarvan de kleinste slaapkamer minimaal 6 m² is, wordt in de volgende volgorde voorrang verleend aan:
 1. huishoudens van tenminste 5 personen;
 2. huishoudens van tenminste 4 personen;
 3. huishoudens van tenminste 3 personen.
2. Voor de omvang van het huishouden zoals bedoeld in lid 1, wordt bij een 1-ouder huishouden gerekend met één persoon meer dan de werkelijke huishoudensomvang.
3. Bij nultredenwoonruimte wordt voorrang verleend aan huishoudens met een huisvestingsindicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel.
4. Bij woonruimte met door de gemeente gefaciliteerde voorzieningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een passende indicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel.
5. Binnen elk van de groepen genoemd in de voorgaande leden wordt voorrang verleend aan het huishouden met de langste inschrijftijd."

Artikel VI

Hoofdstuk 3 met de Overgangs- en slotbepalingen wordt hernoemd tot hoofdstuk 4.

Artikel VII

De artikelen 15 t/m 17 worden hernoemd tot artikel 21 t/m 23.

Artikel VIII

Artikel 23 komt te luiden:

"Artikel 23 Hardheidsclausule en pilots

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onbillijkheid van overwegende aard leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten in te stemmen met een pilot voor alternatieve vormen van woningtoewijzing die buiten de bepalingen van hoofdstuk 2 van deze verordening vallen. Een pilot is een tijdelijke proef met een maximale tijdsduur van één jaar. Indien een pilot als vast onderdeel van de Huisvestingsverordening kan worden opgenomen doet het college van burgemeester en wethouders daartoe een voorstel aan de gemeenteraad."

Artikel IX

Toegevoegd wordt een nieuw Hoofdstuk 3 luidend:

"HOOFDSTUK 3 WIJZIGINGEN IN DE SAMENSTELLING VAN DE WONINGVOORRAAD

Artikel 15 Toepassingsbereik

1. Voor wijzigingen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad gelden de bepalingen in dit hoofdstuk.
2. De vergunningplicht zoals bedoeld in artikel 21 Huisvestingswet geldt voor de gehele gemeente Alkmaar, voor alle woonruimten.

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 16 Aanvragen van een vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming wordt ingediend bij burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag wordt ingediend via een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 17 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet wordt geweigerd als:

- a. het belang van de leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets. De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:
 - 1° fysieke leefbaarheidseisen over:
 - de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en
 - normen voor geluidsisolatie.
 - 2° de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.
- c. vergunningverlening leidt tot strijdigheid met een geldend bestemmingsplan, een bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.

Paragraaf 3.2 Vergunning voor kadastrale splitsing

Artikel 18 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot kadastrale splitsing wordt ingediend bij burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag wordt ingediend via een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 19 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet wordt geweigerd als:

- a. het belang van de leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets. De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:
 - 1° fysieke leefbaarheidseisen over:
 - de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en
 - normen voor geluidsisolatie.
 - 2° de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.
- c. vergunningverlening leidt tot strijdigheid met een geldend bestemmingsplan, een bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.

Artikel 20 Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet kunnen de voorwaarden en voorschriften van «goed verhuurderschap» worden opgenomen. Hieronder wordt verstaan:

- Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunning zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
- Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
 - o De woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - o In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - o In de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijke zichtbare plaats aangegeven.
- Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld, die:
 - o toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - o aanspreekpunt is voor bewoner, omwonenden en overheden bij klachten;
 - o 24 uur per dag bereikbaar is;
 - o een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
- De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling."

Artikel X Overgangsrecht

Aanvragen welke zijn ingediend vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor betrokkene gunstiger is. Bij de uitvoering daarvan geldt dat de aanvraag die onder het overgangsrecht valt voor gaat op een nieuwe aanvraag waarop de wijzigingen van toepassing zijn.

Artikel XI

De bepaling in deze wijzigingsverordening onder:

- artikel I, II en III treedt in werking met terugwerkende kracht tot 1 juli 2015;
- artikel IV treedt in werking met terugwerkende kracht tot 1 juli 2016;
- artikel V tot en met X treedt in werking op 1 januari 2017.

Alkmaar, 10 november 2016

De raad voornoemd,

*P.M. Bruinooge,
voorzitter
drs. A.P.A. Koolen,
griffier*