

## Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2017

### HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

#### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. *co-ouderschap*: het door de ouders na relatiebreuk voortzetten van het gezamenlijk ouderlijk gezag over hun kind, waarbij de huisvesting van het kind op een gelijkmatige manier tussen de ouders is verdeeld, zoals vastgelegd in een door beide partijen ondertekend ouderschapsplan;
2. *gezin*: huishouden met een of meer thuiswonende kinderen;
3. *huishouden*: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Vanaf 24 weken zwangerschap telt het ongeboren kind als thuiswonend kind. Een ouder met kind wordt gerekend als gezin. In het geval van co-ouderschap behoort het kind tot twee huishoudens. Het woonadres van het hoofdverblijf van het kind is het woonadres waar het kind in de basisregistratie personen is ingeschreven;
4. *inkomen*: gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van de huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor "belanghebbende" telkens wordt gelezen "aanvrager";
5. *inschrijftijd*: de tijd die wordt gerekend vanaf de datum van betaling van de inschrijving;
6. *inwoner*: persoon die in de basisregistratie personen van een regiogemeente is opgenomen en ook feitelijk daar zijn hoofdverblijf heeft;
7. *inwoning*: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
8. *kwaliteitskortingsgrens*: de huurprijs zoals opgenomen in artikel 20 lid 1 van de Wet op de Huurtoeslag;
9. *marktpartij*: verhuurder die geen woningcorporatie is, maar met de gemeente Bloemendaal heeft afgesproken dat hij zijn huurwoningen via het regionale digitale platform als sociale huurwoning aanbiedt.
10. *onzelfstandige woonruimte*: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
11. *regio*: het grondgebied van de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Heemskerk, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Velsen en Zandvoort;
12. *studentenwoning*: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek indien:
  - a. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal worden verhuurd; en,
  - b. de woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen, is aangewezen als studentenwoning;
13. *vergunninghouder*: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c of d van de Vreemdelingenwet 2000
14. *wet*: Huisvestingswet 2014;
15. *woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
16. *woningzoekende*: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 staat ingeschreven;
17. *woonruimte*: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, inclusief woonwagenstandplaatsen;
18. *zoekprofiel*: een beschrijving van de woningtypen waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen;
19. *zorgwoning*: een gelabelde huurwoning waarin mensen die zorg nodig hebben zelfstandig kunnen wonen;
20. *Zuid-Kennemerland*: de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Zandvoort.



## HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

### Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimten in eigendom van woningcorporaties en marktpartijen met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven wanneer daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
  - b. onzelfstandige woonruimten;
  - c. bedrijfswoningen;
  - d. studentenwoningen.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen besluiten om woningen van woningcorporaties met een huur boven de liberalisatiegrens aan te wijzen als vergunningplichtige woonruimte. Burgemeester en Wethouders zijn hiertoe slechts bevoegd nadat de raad de aanwezige schaarste van de desbetreffende woonruimte heeft vastgesteld.

### Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. meerderjarige woningzoekenden.

### Artikel 4. Inschrijving van woningzoekenden voor woningen van woningcorporaties

1. De woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een zo veel mogelijk uniform inschrijfsysteem voor woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. De inschrijving vervalt bij acceptatie van een woning.
5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, vervalt de inschrijftijd van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
6. Indien een huurder een huurovereenkomst aangaat voor een éénkamerwoning of met een urgentie een huurovereenkomst aangaat voor een niet-eengezinswoning kan de huurder binnen twee maanden een verzoek indienen om bij hernieuwde inschrijving de inschrijftijd te behouden.

### Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
  - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager en de eventuele mede-aanvrager;
  - b. omvang van en het aantal thuiswonende kinderen behorend tot het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
  - c. huishoudinkomen;
  - d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
  - e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
  - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening, en
  - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
  - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
  - b. aan wie de vergunning is verleend;
  - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt, en
  - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

### Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte in het bezit van de woningcorporaties en marktpartijen wordt, na aftrek van de woningen die via een direct aanbod aan urgenten uit artikel 9 zijn toebedeeld, voor tenminste 75% openbaar bekend gemaakt door publicatie op een digitaal platform.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:



- a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
  - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
  - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
3. Tot maximaal 25% van de in artikel 2 aangewezen woonruimte van woningcorporaties en marktpartijen kan via een maatwerkregeling worden toegewezen aan woningzoekenden.

#### **Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard en grootte**

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2 aangewezen woonruimte in het bezit van woningcorporaties en marktpartijen met uitzondering van woonwagendplaatsen.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:
  - a. woonruimte met tenminste vier kamers kan voorrang worden gegeven aan huishoudens van tenminste twee personen, waaronder gezinnen;
  - b. woonruimte met voorzieningen ter compensatie van een beperking wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;
  - c. woonruimte met een daaraan verbonden zorgaanbod wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;
  - d. woonruimte die door de woningcorporatie als seniorenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met ten minste één lid van 55 jaar of ouder;
  - e. woonruimte die door de woningcorporatie als seniorenwoning is aangewezen kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met tenminste één lid van 65 jaar of ouder;
  - f. woonruimte die door de woningcorporatie als jongerenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 27 jaar of jonger;
  - g. woonruimte met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens van 22 jaar of jonger;
  - h. woonruimte met maximaal twee kamers kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens van maximaal twee personen;
3. Het tweede lid is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet 2015.

#### **Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

1. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om van de in artikel 2 aangewezen woonruimte maximaal 50% van het aanbod met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt maximaal 25 % van het aanbod met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente Bloemendaal behorende kern, als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
3. Dit artikel is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet 2015.

#### **Artikel 9. Voorrang bij urgentie, van toepassing voor de gemeenten in Zuid-Kennemerland**

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2 aangewezen woonruimte in het bezit van woningcorporaties met uitzondering van woonwagendplaatsen.
2. Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden voor wie de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders een schriftelijke urgentieverklaring verlenen. Onverminderd artikel 12, derde lid van de wet, kan de voorrang slechts worden verleend aan inwoners van Zuid-Kennemerland met een inkomen van ten hoogste € 40.394 (prijspeil 2017), onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet 2015.
3. Tot de woningzoekenden bedoeld in het tweede lid behoort:
  - a. de woningzoekende uit artikel 12, derde lid van de wet die verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband problemen van relationele aard of geweld zijn woonruimte heeft verlaten;
  - b. de woningzoekende uit artikel 12, derde lid van de wet die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, verleent of ontvangt en voldoet aan de volgende voorwaarden:
    1. de zorg wordt voor meer dan 8 uur per week geleverd en duurt langer dan 3 maanden
    2. de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een verklaring van bijvoorbeeld een huisarts, wijkverpleegkundige of een andere sociaal-medische adviseur



3. er zijn voor de mantelzorgontvanger en mantelzorger geen voorliggende voorzieningen waarmee de noodzaak tot verhuizen vervalt
  4. het woonprobleem kan niet worden opgelost door bijvoorbeeld: woningruil, doorstroming via een corporatie, huren in de vrije sector bij een hoger inkomen
  5. de huurder zegt bij toewijzing van de nieuwe huurwoning de huurwoning die wordt achtergelaten op
  6. de mantelzorgontvanger is voor zijn participatie en zelfredzaamheid afhankelijk van de mantelzorger.
- c. De woningzoekende met een vergunning als bedoeld in artikel 28 van de wet.
4. Tot de woningzoekenden bedoeld in het tweede lid behoort tevens de woningzoekende:
    - a. die in zijn lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid zeer ernstig wordt bedreigd als gevolg van de huidige woonsituatie en die minimaal twee jaar inwoner is van een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland;
    - b. die zijn woonruimte direct definitief moet verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit en minimaal één jaar inwoner is van een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland en;
    - c. die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met de renovatie of sloop van zijn huidige woning in het kader van een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject en minimaal één jaar inwoner is van een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland, of
    - d. die in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein woonachtig is waarmee burgemeester en wethouders van één van de regiogemeenten afspraken met de instellingen hebben gemaakt over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen en die voorafgaand aan zijn verblijf in één of meerdere instelling(en) tenminste twee van de aaneengesloten drie jaren inwoner is geweest in een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland.
  5. Woningzoekenden die zelf verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor de ontstane woonproblematiek of die onvoldoende pogingen hebben gedaan om zelf een oplossing te vinden, komen niet in aanmerking voor een urgentieverklaring.
  6. Bezitters van een urgentieverklaring, met uitzondering van:
    - a. de vergunninghouders zoals genoemd in artikel 28 van de wet;
    - b. de woningzoekenden die in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein woonachtig zijn, zoals genoemd in het vierde lid, onder d;
    - c. de woningzoekenden die vanwege een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject de woning moeten verlaten, zoals genoemd in het vierde lid, onder ckunnen 26 weken (vanaf de datum van afgifte) met voorrang en met een toegewezen zoekprofiel boven andere woningzoekenden in aanmerking komen voor een vergunning. Het zoekprofiel is gebaseerd op een vergelijkbare situatie als de huidige woonsituatie met dien verstande dat het leidt tot de meest sobere oplossing voor de urgente woonsituatie, waarbij in beginsel geen recht op een eengezinswoning wordt verkregen. De termijn kan eenmalig met 26 weken worden verlengd als nog geen passende woonruimte is vrijgekomen.
  7. Bezitters van een urgentieverklaring die zijn woning moet verlaten in verband met de renovatie of sloop van zijn huidige woning op grond van een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject kan vanaf 78 weken (vanaf de datum van afgifte) met voorrang met een toegewezen zoekprofiel boven andere woningzoekenden in aanmerking komen voor een vergunning. Het zoekprofiel is gebaseerd op een vergelijkbare situatie als de huidige woonsituatie. De termijn kan met 26 weken worden verlengd als nog geen passende woonruimte is vrijgekomen. Een urgentie wordt slechts afgegeven nadat door het college van Burgemeester en Wethouders een peildatum is vastgesteld.
  8. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een peildatum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een stadsvernieuwingsurgentie kunnen aanvragen.
  9. De voorrangsregels van artikel 7 zijn van toepassing op woningzoekenden met een urgentieverklaring, met dien verstande dat een kind slechts kan behoren tot het huishouden waar het zijn hoofdverblijf heeft. In geval van co-ouderschap van de aanvrager worden de kinderen niet in de beoordeling van de urgentieaanvraag meegenomen, wanneer één van de ouders over een woning beschikt. Wanneer de urgentie wordt toegekend, kan in het geval van co-ouderschap het kind wel bij de vaststelling van het zoekprofiel tot het huishouden worden gerekend.
  10. Een urgentieverklaring is geldig in Zuid-Kennemerland, met uitzondering van de urgentieverklaring van de vergunninghouders zoals genoemd in artikel 28 van de wet, deze is geldig voor de gemeente waarvoor hij is afgegeven.
  11. Vergunninghouders zoals genoemd in artikel 28 van de wet krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.



12. Bezitters van een urgentieverklaring die in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein woonachtig zijn zoals genoemd in het vierde lid, sub d, krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.
13. Aan woningzoekenden met kinderen die een verzoek om indeling in een urgentie categorie als bedoeld in het tweede lid hebben gedaan, maar daarvoor niet in aanmerking komen, en al eerder zelfstandig hebben gewoond, kunnen burgemeester en wethouders een inschrijftijdverlenging verlenen in de gemeenten in Zuid-Kennemerland. Met dien verstande dat de inschrijftijdverlenging leidt tot de meest sobere oplossing voor de woonsituatie, waarbij geen recht op een eengezinswoning wordt verkregen. Deze verlenging van de inschrijftijd is maximaal één jaar geldig.
14. Om in aanmerking te komen voor de in het dertiende lid genoemde urgentie categorie moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. het betreft een inwonend huishouden met kinderen onder de 18 jaar en de woonsituatie is problematisch;
  - b. de woningzoekende is inwoner van een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland, en
  - c. de woningzoekende dient na ontstaan van het woonprobleem gedurende minimaal een half jaar te hebben geprobeerd zijn probleem op te lossen en is hier aantoonbaar niet toe in staat.
15. Woningzoekenden aan wie op grond van dit artikel een urgentieverklaring is verleend behouden de opgebouwde inschrijftijd na acceptatie van de woning, mits binnen twee maanden na verhuizing hiertoe een verzoek wordt ingediend. Dit is niet van toepassing in het geval de acceptatie een eengezinswoning betreft.

#### **Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentie categorie**

Het verzoek om te worden ingedeeld in een urgentie categorie gaat vergezeld van de volgende gegevens:

- a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
- b. omvang van en het aantal thuiswonende kinderen behorend tot het huishouden van de verzoeker;
- c. bewijs van inkomen van het huishouden van de verzoeker, en
- d. aanduiding en motivering van de urgentie categorie.

#### **Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentie categorie of toewijzing inschrijftijdverlenging**

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentie categorie of toewijzing inschrijftijdverlenging intrekken als de woningzoekende:
  - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 9, tweede lid, is aan te merken;
  - b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt, waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
  - c. een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd, onverminderd artikel 9, elfde en twaalfde lid; of
  - d. niet binnen een termijn van 26 weken (bij urgentieverklaring) dan wel 52 weken (bij inschrijftijdverlenging) op aangeboden passende woonruimte heeft gereageerd.
2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentie categorie worden ingedeeld wanneer gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Als de woningzoekende in een andere urgentie categorie wordt ingedeeld, vervalt de urgentiebeschikking en wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.
4. Een urgentie vervalt van rechtswege bij acceptatie van een woning

#### **Artikel 12. Rangorde woningzoekenden**

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een corporatiewoning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
  - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 9;
  - b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 7 aan wie ook overeenkomstig artikel 8 voorrang verleend wordt;
  - c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 7;
  - d. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 8 voorrang verleend wordt, en
  - e. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met d.



2. Als na toepassing van het eerste lid meerdere woningzoekende met dezelfde rangorde in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:
  - a. als eerste, indien van toepassing, komt degene met de oudste, nog geldige urgentieverklaring in aanmerking;
  - b. als tweede komt degene met de langste inschrijftijd in aanmerking.
3. Als na toepassing van het tweede lid meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de huisvestingsvergunning door middel van loting toegewezen aan een van de woningzoekenden.
4. Dit artikel is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet 2015.

#### **Artikel 13. Huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats**

1. Bij selectie van kandidaten voor nieuwe of vrijkomende standplaatsen in Zuid-Kennemerland geldt de volgende prioriteitsvolgorde:
  - a. kandidaten, die wonen op het centrum, waar de toe te wijzen standplaats op -of aansluitend aan- is gelegen;
  - b. kandidaten, die wonen op één van de andere woonwagencentra in de regio Zuid-Kennemerland.
2. Zijn er geen kandidaten binnen de woonwagencentra in Zuid-Kennemerland, dan komt de standplaats beschikbaar voor andere woningzoekenden.
3. Als er meerdere kandidaten zijn binnen dezelfde prioriteitscategorie zoals bepaald in het eerste lid, dan geldt dat kandidaten met een huisvestingsvergunning voor een standplaats voorrang krijgen boven de onzelfstandig wonende kinderen. Vervolgens gaan kandidaten met de langste inschrijftijd voor. Indien er op grond van inschrijftijd geen voorrang tussen de kandidaten bestaat, wordt de huisvestingsvergunning door middel van loting toegewezen aan een van de woningzoekenden.
4. De huisvestingsvergunning voor een standplaats vervalt:
  - a. één maand nadat de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de standplaats geen gebruik meer te willen maken;
  - b. onmiddellijk nadat de huurovereenkomst voor de standplaats is beëindigd en de vergunninghouder de standplaats heeft verlaten;
  - c. onmiddellijk nadat de vergunninghouder de standplaats heeft verlaten, voor zover de betreffende standplaats niet ingevolge een huurovereenkomst door de vergunninghouder werd ingenomen.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de kaders van deze verordening nadere regels te stellen met betrekking tot voorrang of urgentie voor en voorwaarden en voorschriften aan huisvestingsvergunningen voor woonwagenstandsplaatsen.

#### **Artikel 14. Vruchteloze aanbidding**

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende maximaal acht weken vruchteloos is aangeboden.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste eenmaal op een digitaal platform hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

### **HOOFDSTUK 3. Slotbepalingen**

#### **Artikel 15. Bestuurlijke boete**

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8 of 22 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding van:
  - a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
    - I. voor de eerste overtreding: € 340;
    - II. voor herhaalde overtredingen: € 400;
  - b. het verbod, bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet bedraagt:



- I. voor de eerste overtreding: € 4.000 voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 7.500 voor bedrijfsmatige exploitatie;
  - II. voor herhaalde overtredingen: € 10.000 voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 20.000 voor bedrijfsmatige exploitatie;
- c. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet bedraagt:
- I. voor de eerste overtreding: € 7.500 voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 12.500 voor bedrijfsmatige exploitatie;
  - II. voor herhaalde overtredingen: € 15.000 voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 20.000 voor bedrijfsmatige exploitatie;

#### **Artikel 16. Experimenten**

Burgemeester en wethouders kunnen na consultatie van de raad in het belang van de volkshuisvesting tijdelijk afwijken van deze verordening om een experiment uit te kunnen voeren.

#### **Artikel 17. Hardheidsclausule**

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

#### **Artikel 18. Intrekking oude verordening**

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/ IJmond: Bloemendaal 2016 wordt ingetrokken.

#### **Artikel 19. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op 20 juli 2017 en vervalt op 19 juli 2021.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Bloemendaal 2017.

***Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 juli 2017.***

*De voorzitter,*

*De griffier,*



## Toelichting bij de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2017

### Algemeen

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet (hierna: wet) gewijzigd. Op grond van deze wet kunnen gemeenten een huisvestingsverordening vaststellen, indien sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. In deze verordening mogen regels opgenomen worden met betrekking tot de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. Op grond van drie onderzoeken – 'Wonen in de regio' (Gemeente Amsterdam, Bureau O+S), het 'Jaarverslag woonruimteverdeling 2013' (Woonservice Zuid-Kennemerland) en de rapportage 'Verschuivende woningbehoefte?, gevolgen van rijksbeleid in IJmond/ Zuid-Kennemerland' (RIGO Research en Advies) – is gebleken dat in Zuid-Kennemerland en IJmond sprake zal zijn van toenemende druk op de sociale huurwoningvoorraad.

Onderzoeksrapportages uit 2015 - Wonen in de Regio Amsterdam 2015 van de Gemeente Amsterdam Bureau O+S), Actualisatie Woningbehoefte regio Zuid-Kennemerland/IJmond van Rigo Research en Advies 2015 en het jaarverslag Woonservice 2015 - geven aan dat de schaarste niet is verminderd. Dat blijkt ook uit de olopende wachttijd.

Het vaststellen van een regionale huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond (hierna: de verordening) biedt de mogelijkheid deze schaarse regionale woningvoorraad te beschermen en verdringseffecten bij het verkrijgen van goedkope woonruimte tegen te gaan.

Op 1 juli 2016 is de wet Doorstroming Huurmarkt in werking getreden die de mogelijkheid creëert om tijdelijke huurcontracten voor jongeren af te sluiten. Per 1 april 2017 is de Huisvestingswet ten aanzien van de voorrangspositie van vergunningshouders gewijzigd. Deze is komen te vervallen. Deze twee aanpassingen zijn verwerkt in de verordening (zie toelichting artikel 4 en artikel 9).

### Verdeling van sociale huurwoningen

Op het gebied van woonbeleid werken de acht gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond (hierna: de regio) samen. Deze verordening is daarom in samenwerking met de gemeenten in deze regio tot stand gekomen. De gemeenten hebben een zoveel mogelijk gelijklopende verordening opgesteld met op onderdelen lokaal maatwerk. De verordening van Bloemendaal wijkt op één punt af van de regionale verordening: in Bloemendaal worden jaarlijks maximaal 10 urgentieverklaringen verstrekt aan stathouders. In de andere regiogemeenten is dit aantal niet gelimiteerd.

De regio kent geen gemeenschappelijk bestuursorgaan dat de verordening vast kan stellen. Dit is de bevoegdheid van de afzonderlijke raden. Iedere gemeente stelt daarom zijn eigen verordening vast.

Uit bovenstaande onderzoeken is gebleken dat in deze regio de goedkope huurwoning een schaars goed is. Dit zijn alle huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 2017). Voor het leeuwendeel zijn deze in eigendom en beheer bij woningcorporaties. Voor een deel is sprake van particuliere verhuur. Bij alle corporaties is een lange inschrijftijd benodigd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en is een trend waarneembaar dat deze (zonder ingrepen) verder op zal lopen. Dit komt onder meer door:

- De omvang van de doelgroep die een beroep zal doen op de sociale voorraad neemt toe en tegelijkertijd neemt de sociale voorraad zelf af door herstructureringsmaatregelen, verkoop en liberalisering van huurwoningen (zie onderzoeken Verschuivende woningbehoefte (2013) en Actualisatie Woningbehoefte (2015) van Rigo).
- Het aantal alleenwonenden zal verder toenemen. De gezinsverdunding maakt dat er meer betaalbare (huur)woningen nodig zullen zijn.
- Veel jongeren en ZZP-ers krijgen niet zo snel meer een hypotheek. Jongeren krijgen vaak geen vaste aanstelling meer, maar een flexcontract. Afgestudeerden eindigen met een studieschuld. Zij doen daarmee ook een toenemend beroep op de goedkope voorraad.

### Sturing in woonruimteverdeling vindt plaats via een vergunningenstelsel

Sturing in de woonruimteverdeling vindt plaats door middel van een huisvestingsvergunningssysteem voor de sociale huurvoorraad. De wet verbiedt het zonder of in afwijking van een huisvestingsvergunning in gebruik nemen of geven van de aangewezen woonruimte. Het voordeel van dit regionale stelsel is dat de corporaties op basis daarvan een uniform verdeelsysteem kunnen (gaan) hanteren. Het stelsel zorgt er voor dat betaalbare woningen behouden blijven voor de doelgroep.

### Particuliere huurwoningen vallen niet onder het vergunningenstelsel

De wet biedt de mogelijkheid om het huisvestingsvergunningenstelsel ook van toepassing te verklaren op de verhuur van particuliere huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens. De raad heeft hier echter niet voor gekozen. In Bloemendaal bestaat minder dan 1 % van de woningvoorraad uit particuliere huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens. De mogelijkheden om bij particuliere huurwoningen te handhaven op het vergunningenstelsel zijn beperkt. Indien een huurder niet in





aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning, kan hij/zij niet uit de woning worden gezet, omdat de huurbescherming boven de huisvestingsverordening gaat. De wet geeft het college wel de mogelijkheid om de verhuurder sanctioneren voor het verhuren van een woning aan een huishouden dat niet in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning, maar daar is in de regio nog geen ervaring mee opgedaan.

Een deel van de goedkope particuliere voorraad is eigendom van particulieren. Een particulier heeft er een groot belang bij om zelf te kunnen bepalen aan wie hij zijn woning verhuurt, omdat hij, in tegenstelling tot een corporatie of een professionele marktpartij, het risico van een problematische huurder niet kan dragen. Particuliere verhuurders worden door een vergunningenstelsel beperkt in hun mogelijkheden om zelf een geschikte en betrouwbare huurder te vinden voor hun woning.

#### Marktpartijen die sociale huurwoningen verhuren vallen wel onder het vergunningenstelsel

Op grond van de verordening sociale woningbouw moet op elke nieuwbouwlocatie een derde van het woningbouwprogramma uit sociale huurwoningen bestaan. De sociale huurwoningen moeten door een woningcorporatie worden gebouwd, dan wel na oplevering aan een woningcorporatie worden overgedragen. Indien er geen corporatie is die het verplichte aandeel sociale huurwoningen wil bouwen of overnemen, dan mag de ontwikkelaar de sociale huurwoningen laten bouwen of overdragen aan een marktpartij. Voorwaarde is dat de marktpartij de woningen op dezelfde wijze aan de doelgroep aanbiedt als een corporatie. Dit wordt contractueel vastgelegd met de marktpartij. Omdat deze marktpartijen hun woningen onder dezelfde condities moeten verhuren als corporaties, geldt het huisvestingsvergunningenstelsel voor hen wel.

#### Urgentieregeling

Daarnaast reguleert de verordening de regels voor het verlenen van urgentie aan woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben.

Omdat er verschillen zijn tussen werkwijze en afspraken met instellingen rond de toekenning van urgenties tussen gemeenten in Zuid-Kennemerland en gemeenten in IJmond is een urgentieverklaring niet geldig op het niveau van de regio, maar op niveau van Zuid-Kennemerland en IJmond afzonderlijk. In het geval van de statushouders gebeurt de toewijzing op gemeentelijk niveau. Gemeenten streven naar een zo veel mogelijk samenhangend woonruimte verdeelsysteem.

#### De samenstelling van de woningvoorraad

De wet biedt de mogelijkheid om wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad (onttrekken, samenvoegen en uitponden) in de verordening ook aan een vergunningenstelsel te onderwerpen. Er zijn geen regionale afspraken gemaakt over het reguleren van wijzigingen in de woningvoorraad. De samenstelling van de woningvoorraad verschilt onderling sterk. Het vaststellen van uniforme regels doet geen recht aan de lokale woningmarktproblematiek. Iedere gemeente heeft daarom zijn eigen regels als het gaat om aanpassingen in de woningvoorraad.

De gemeente Bloemendaal heeft ervoor gekozen om wijzigingen in de woningvoorraad niet meer te reguleren via de huisvestingsverordening.

Het samenvoegen en onttrekken van woningen was in de huisvestingsverordening 2016 al komen te vervallen. In de nieuwe huisvestingswet is het samenvoegen en onttrekken van woningen voor eigen gebruik door de eigenaar vergunningsvrij geworden, evenals het vestigen van kantoor- of praktijkruimte aan huis. Woonruimte onttrekkingsvergunningen werden in Bloemendaal vrijwel uitsluitend gedaan door mensen die twee woningen voor eigen gebruik willen samenvoegen. Het omzetten van woningen naar utilitaire bestemmingen blijft vergunningplichtig, omdat hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

In de huisvestingsverordening van 2016 was wel een splitsingsvergunningenstelsel opgenomen. Hierdoor was het uitponden van huurappartement vergunningsplichtig. De gemeente heeft ervoor gekozen om het splitsingsvergunningenstelsel in de huisvestingsverordening 2017 te laten vervallen.

Met een splitsingsvergunningenstelsel is het mogelijk om te een limiet te stellen aan het aantal woningen dat jaarlijks van huur- naar koop wordt omgezet. Hiermee wordt voorkomen dat de voorraad goedkope particuliere huurwoningen te klein wordt. Tevens is het mogelijk om bouwkundige eisen te stellen aan de te splitsen woningen. Hiermee wordt voorkomen dat er aan de onderkant van de woningmarkt een voorraad goedkope, slecht onderhouden woningen ontstaat die bewoond worden door huishoudens die de kosten voor het onderhoud niet kunnen betalen.

Een splitsingsvergunningenstelsel is een inbreuk op het eigendomsrecht van particuliere verhuurders. Zo'n inbreuk is alleen te rechtvaardigen indien het nut en noodzaak van een splitsingsvergunningenstelsel in voldoende mate zijn aangetoond. In Bloemendaal bestaat minder dan 1 % van de woningvoorraad uit particuliere huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Een splitsingsvergunning



genstelsel draagt maar zeer beperkt bij aan het behoud van de voorraad goedkope huurwoningen. Om achterstallig onderhoud tegen te gaan zijn andere instrumenten beschikbaar. Nut en noodzaak zijn onvoldoende aanwezig om een splitsingsvergunningenstelsel in Bloemendaal te handhaven.

Een splitsingsvergunningenstelsel zou enig nut kunnen hebben om te voorkomen dat marktpartijen hun sociale huurwoningen verkopen. Het kan echter niet voorkomen dat marktpartijen hun sociale huurwoningen liberaliseren. In het contract met marktpartijen is zowel verkoop als liberalisatie verboden. Het contract biedt dus een betere waarborg dat deze woningen in het sociale segment gehandhaafd blijven.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de begripsbepalingen, die relevant zijn voor de verordening. Begrippen die al in de wet zijn opgenomen, zoals mantelzorg, huisvestingsvergunning, huishoudinkomen en binding zijn hier niet herhaald. Toegevoegd is het voor de woonruimteverdeling belangrijke begrip 'huishouden' en 'gezin'. Voor het berekenen van de samenstelling daarvan hebben de aspecten aankomend- en co-ouderschap een plek gekregen. Daarnaast is een definitie van het begrip studentenwoning toegevoegd.

Standplaatsen (van woonwagens) vallen onder het begrip woonruimte en vallen daarmee ook onder de werking van de verordening. Naar aanleiding van de wijzigingen in de Huisvestingswet in 2016 is het begrip 'vergunninghouder' toegevoegd. Daarnaast is het begrip 'marktpartij' toegevoegd.

De kwaliteitskortingsgrens is van belang voor jongeren onder de 23 jaar. Boven dit niveau kunnen jongeren die recht hebben op huurtoeslag geen huurtoeslag ontvangen voor het bedrag boven de kwaliteitskortingsgrens. De grens wordt jaarlijks gewijzigd conform artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag.

#### Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Huurwoningen van corporaties en van marktpartijen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand in 2017) mogen niet zonder vergunning worden betrokken. De bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt bij afzonderlijk besluit gemandateerd aan de corporatie voor de eigen woningvoorraad. De corporatie legt hierover verantwoording af. Het college beslist over vergunningaanvragen voor woningen van marktpartijen. Voor de woningzoekende staat een bezwaarprocedure tegen de weigering van een huisvestingsvergunning of een urgentieverklaring open bij de gemeente.

Woonruimte die in het kader van de leegstandswet tijdelijk kan worden verhuurd (omdat de woning op korte termijn ingrijpend wordt gerenoveerd of gesloopt) valt buiten de werking van de verordening, omdat dit type verhuur slechts beperkt voorkomt en van tijdelijke aard is.

Ook onzelfstandige woonruimte en bedrijfswoningen behoren, gelet op hun beperkt voorkomen, specifieke karakter en doelgroep, niet tot de vergunningplichtige voorraad. Tot slot vallen studentenwoningen, zoals gedefinieerd in artikel 1, die via een zogenaamd campuscontract tijdelijk aan studenten verhuurd worden en door burgemeester en wethouders als zodanig zijn aangewezen, niet onder de vergunningplichtige woonruimte.

#### Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Volgens de wet komen voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking woningzoekenden:

- De verordening bepaalt die de Nederlandse nationaliteit bezitten;
- vreemdeling zijn en rechtmatig in Nederland verblijven.

De verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekende meerderjarig moet zijn (>18 jaar);

Meerderjarigheid wordt voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uit maken van een gezin of in studentenhuisvesting of op kamers wonen.

#### Artikel 4 Inschrijving van woningzoekenden

Overeenkomstig de huidige praktijk stelt dit artikel de corporaties verantwoordelijk voor het in stand houden en beheren van een verdeelsysteem voor huurwoonruimte van corporatiewoningen. Zij kiezen de leverancier, schaffen het systeem aan en bepalen op welke manier de uitvoering plaats vindt binnen het kader van de verordening. De wet geeft de mogelijkheid om in de verordening de manier van toedelen (bijvoorbeeld via aanbodmodel of optiemodel of loting) vast te leggen. Deze verordening doet dat niet. In de regio wordt met verschillende modellen en aanbieders gewerkt. Gemeenten en corporaties streven naar een samenhangend en uniform verdeelsysteem.

Sinds de vaststelling van de Wet Doorstroming Huurmarkt zijn er meer mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten voor doelgroepen die door de minister worden bepaald. Om ervoor te zorgen dat na



afloop van de tijdelijke huurperiode er mogelijkheid is om door te stromen naar een reguliere huurwoning moet de inschrijfduur worden behouden. Ook voor mensen die naar een éénkamerwoning of vanuit een urgentie naar een niet-eegezinswoning verhuizen bestaat de mogelijkheid om inschrijftijd te behouden. Zij kunnen twee maanden nadat het huurcontract is ingegaan hiertoe een verzoek indienen en een hernieuwde inschrijving doen.

#### Artikel 5 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

De aanvraag voor een huisvestingsvergunning voor een corporatiewoning is onderdeel van de inschrijving voor een sociale huurwoning. Deze vergunning, bedoeld in het 2<sup>e</sup> lid, wordt na de inkomenstoets in mandaat afgegeven door de corporatie. Voor sociale huurwoningen van marktpartijen wordt de aanvraag voor een huisvestingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Het college beslist ook over aanvragen voor woningen van marktpartijen.

Wanneer een woningzoekende voldoet aan de criteria van deze verordening en voldoende inschrijftijd heeft opgebouwd is noch de woningzoekende, noch de corporatie vanzelfsprekend gehouden om een huurovereenkomst aan te gaan. Wanneer wilsovereenstemming tussen partijen ontbreekt kan geen overeenkomst tot stand komen. Dit kan te maken hebben met woonwensen van de woningzoekende of een verleden van overlast of huurschuld, waardoor de corporatie het te risicovol vindt een overeenkomst aan te gaan.

#### Artikel 6 Bekendmaking aanbod van woonruimte

Dit artikel bepaalt dat de corporatie minimaal 75% van de beschikbare woningen, na aftrek van de woningen die via een direct aanbod aan urgenten worden toebedeeld, openbaar moet aanbieden aan ingeschreven woningzoekenden. Zij kunnen binnen het systeem reageren. De maximaal 25% vrije ruimte is bedoeld om maatwerk te kunnen leveren. Het maximum geldt voor woningen die normaliter openbaar zou worden aangeboden. Woningzoekenden en woningen die voor een aanbod in de "vrije ruimte" in aanmerking komen, kunnen vallen in de volgende categorieën:

- a. Huurders van een corporatiewoning die doorstromen naar een andere corporatiewoning:
  - van een eengezinswoning naar een seniorenwoning;
  - van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning;
  - van groot naar klein of andersom;
  - van goedkoop naar duur (of andersom).
- b. Huurders van een corporatiewoning die in aanmerking komen voor individueel maatwerk zoals het geval is bij:
  - achtergebleven inwoning (kind na overlijden van ouder);
  - doorschuiven binnen een complex (bijvoorbeeld dichterbij de lift);
  - woningruil;
  - leefbaarheidsproblematiek;
  - mensen met specifieke beperkingen;
  - mensen die terugkeren op een nieuwe of gerenoveerde woning op basis van afspraken binnen een sociaal plan bij nieuwbouw en renovatie.
- c. Woningen met specifieke kenmerken:
  - Woningen bestemd voor groepswonen. Onder groepswonen wordt verstaan personen die een woongemeenschap vormen op basis van een gemeenschappelijke levensvisie en met elkaar afzonderlijke woonruimtes bewonen in één daarvoor bestemd pand en bij het vrijkomen van een afzonderlijke woonruimte zeggenschap hebben over de toewijzing van deze woonruimte aan een woningzoekende.
  - Zorgwoningen die in overleg met de zorginstellingen worden verdeeld aan woningzoekenden.
  - Kangoeroewoningen.
  - Woningen met een specifiek uitrustingsniveau voor mensen met een specifieke beperking.

De toewijzing van deze woningen met bovengenoemde categorie wordt geregistreerd door de corporatie (en in een jaarlijkse rapportage opgenomen).

#### Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

Dit artikel is de basis voor de mogelijkheid corporatiewoningen in eerste aanleg voor een doelgroep te bestemmen. Als zij reageren hebben zij voorrang. Op deze manier kunnen woningen passend worden toegewezen. Wanneer in de doelgroep geen kandidaten beschikbaar zijn, wordt de woning aan een andere kandidaat die gereageerd heeft toegewezen.

Op grond van dit artikel kunnen grotere woningen worden bestemd voor gezinnen en kan overbewoning van kleine woningen worden voorkomen.



Bij op kosten van de WMO aangepaste woningen en complexen met zorgpakket gaan huishoudens met een indicatie voor. De corporatie kan nultredenwoningen aanwijzen als seniorenwoning en op basis daarvan voorrang verlenen aan huishoudens ouder dan 55 of 65 jaar. Toegevoegd is de mogelijkheid om woningen aan te wijzen als jongerenwoning voor jongeren tot en met 27 jaar. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om woningen die vanwege de lage huur en de vereisten vanuit de wet op de huurtoeslag, met voorrang toe te wijzen aan jongeren tot 23 jaar.

Corporaties zijn wettelijk verplicht om het merendeel van hun bezit beneden de huurprijsgrens toe te wijzen aan een doelgroep beneden de EU-norm (€ 36.165,-, prijspeil 2017). Daarnaast heeft het Rijk via een AmvB in het kader van de Woningwet 2015 voorschriften vastgesteld over toewijzing door corporaties van categorieën woningen aan bepaalde inkomensgroepen om het beroep op de huurtoeslag te beperken. Om aan deze verplichting te kunnen voldoen geven corporaties in aanvulling op de voorrangregels van artikel 7 ook op grond van passendheid van inkomen voorrang aan woningzoekenden met een bepaald inkomen voor specifieke typen woningen of stellen zij deze woningen uitsluitend beschikbaar voor een bepaalde inkomensgroep. Aangezien dit "passend toewijzen" een verplichting is van de corporaties richting het Rijk op grond van de Woningwet 2015 wordt het inkomen in de verordening niet nader uitgewerkt als voorrangregel.

#### Artikel 8 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om te besluiten maximaal de helft van de woningvoorraad bij voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de regio. Wat binding is, wordt gedefinieerd in artikel 14, lid 3, van de wet.

Dit artikel schept de mogelijkheid om regels te stellen, maar stelt deze niet vooraf. Omdat de verdeling van woonruimte voor het merendeel plaatsvindt op basis van inschrijftijd wordt aangenomen dat (gelet op de benodigde zoektijd) het merendeel van de vrijkomende woningen de komende jaren toegewezen zal worden aan woningzoekenden met een binding aan de regio. De afgelopen jaren is er immers sprake geweest van een regionale bindingseis voor alle vrijkomende woningen. Er zal door corporaties gemonitord worden of er sprake is van binding bij de toewijzing van woningen. Mocht hieruit blijken dat er sprake is dat het merendeel van het vrijkomend aanbod aan mensen zonder binding wordt toegewezen dan kan er voorrang worden gegeven aan mensen met een binding. Ook voor bijzondere categorieën is er de mogelijkheid om het voorrangartikel toe te passen, bijvoorbeeld in geval van een project met specifieke ouderenwoningen.

In de huisvestingsverordening 2016 was in dit artikel tevens bepaald dat het college een kwart van de woningvoorraad bij voorrang toewijst aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente Bloemendaal behorende kern. Op grond van de nieuwe huisvestingswet hebben meer groepen huishoudens recht op een urgentieverklaring en kunnen huishoudens zonder binding aan de regio ook in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning in Bloemendaal. De raad was bang dat eigen inwoners hierdoor minder kans zouden maken op een sociale huurwoning en heeft daarom deze bepaling opgenomen. De andere regiogemeenten hebben deze bepaling niet opgenomen.

De voorrangsbepaling is in de nieuwe verordening komen te vervallen. Uit cijfers van Woonservice blijkt namelijk niet dat er sinds het in werking treden van de nieuwe huisvestingswet meer woningen worden toegewezen aan woningzoekenden zonder binding aan de regio. Bovendien kost het de Bloemendaalse corporaties meer moeite om woningen met het label voorrang voor lokaal gebonden te verhuren. Slechts een kwart van de woningen wordt toegewezen aan inwoners van de gemeente Bloemendaal.

Omdat er geen sprake is van verdringing en de voorrangsbepaling belemmerend werkt bij de verhuur, is de lokale bindingseis in de nieuwe huisvestingsverordening komen te vervallen.

#### Artikelen 9/10 Voorrang bij urgentie

In deze artikelen wordt de voorrang bij urgentie op corporatiewoningen geregeld. De voorwaarde dat de woonruimte dringend noodzakelijk is, geformuleerd in artikel 9, tweede lid, geldt voor alle categorieën urgenten van artikel 9. Urgenten kunnen alleen reageren op woningen met huurprijzen die passen bij hun inkomen. Daarmee wordt scheefheid voorkomen. Corporaties zullen urgenten die hun woning moeten verlaten in verband met sloop of renovatie met een inkomen boven dit niveau een huurwoning aanbieden in de vrije sector.

De wet bepaalt dat twee groepen woningzoekenden urgent zijn en daarom voorrang krijgen. Dit zijn:

- personen in tijdelijke opvang omdat zij in verband met relatieproblemen of geweld hun woning hebben moeten verlaten;
- personen die mantelzorg verlenen of ontvangen;

Personen in tijdelijke opvang in verband met relatieproblemen of huiselijk geweld kunnen gedurende 26 weken zelf met hun urgentie reageren en met voorrang in aanmerking komen voor een woning.



Met de wijziging van de Huisvestingswet per 1 april 2017 verliezen vergunninghouders de automatische voorrangspositie op de woningmarkt. Voor de huisvesting van verblijfsgerechtigde vergunninghouders wordt door het Rijk eens per half jaar een taakstelling opgelegd, waarbij het aantal verwachte verblijfs-gerechtigden wordt gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeente. De Wet Revitalisering Generiek Toezicht bepaalt dat de provincie in de plaats kan treden bij taakverwaarlozing door de gemeente. Om aan de taakstelling te kunnen voldoen bepaalt de verordening dat vergunninghouders een urgente status behouden. Vergunninghouders krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

De raad van Bloemendaal heeft bepaald dat er jaarlijks maximaal 10 sociale huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan statushouders. Daarmee wijkt de Bloemendaalse verordening af van de regionale verordening, waarin het aantal woningen voor statushouders niet is gelimiteerd.

De raad van Bloemendaal wil voorkomen dat de slaagkans van reguliere woningzoekenden onevenredig afneemt als er een grote groep statushouders moet worden gehuisvest. Daarom wil de raad dat maximaal 20 % van de woningen die openbaar worden aangeboden aan statushouders worden toegekend. In de verordening is dit percentage vertaald in maximaal 10 woningen<sup>1</sup>. Een percentage leidt ertoe dat corporaties pas aan het eind van het jaar weten hoeveel woningen ze dat jaar mogen toewijzen. Door een aantal op te nemen, weten corporaties al aan het begin van het jaar hoeveel woningen ze aan statushouders mogen toewijzen.

Indien er in een bepaald jaar meer dan 10 woningen nodig zijn om statushouders te huisvesten, dan zal de gemeente zorgen voor tijdelijke huisvesting van de statushouders. Dit kan door het ombouwen van utilitaire gebouwen naar tijdelijke wooneenheden of door het plaatsen van containerwoningen.

De verordening bepaalt dat hiernaast in aanmerking komen voor een urgentieverklaring:

- personen voor wie de woonsituatie een zeer ernstige bedreiging vormt voor de gezondheid, waaronder diegene die op grond van de Wmo geïndiceerd zijn voor andere huisvesting;
- personen van wie de huidige woonruimte wordt gerenoveerd, gesloopt of onbewoonbaar is geworden.
- personen die in een instelling woonachtig zijn waarmee afspraken zijn gemaakt over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen.
- personen die hun woonruimte hebben of zullen moeten verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit.

De instellingen waarmee afspraken gemaakt zijn over de uitstroom van ex-clienten naar reguliere woningen betreffen instellingen op het gebied van maatschappelijk opvang en vormen van beschermd wonen. Het basisprincipe hierbij is dat mensen uit deze instellingen naar zelfstandige woonruimte gaan in de regio waar zij voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig waren. Wanneer dit de regio Zuid-Kennemerland was en zij gereed zijn om te kunnen doorstromen komen zij in aanmerking om met een urgentie een aanbod voor passende woonruimte te krijgen.

In Zuid-Kennemerland worden urgentie-aanvragen getoetst door een regionale urgentiecommissie die op basis van een reglement regionale urgentiecommissie is ingesteld. Het reglement is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders en wordt separaat vastgesteld.

Woningzoekenden die zelf verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor de ontstane woonproblematiek komen niet in aanmerking voor een urgentieverklaring. Hieronder vallen onder meer huishoudens met kinderen die hun woning als gevolg van een scheiding moeten verlaten en hierdoor bij een ander huishouden inwonen. Voor deze groepen kan het college inschrijftijdverlenging hanteren. Dit betekent dat een woningzoekende die onvoldoende inschrijftijd heeft, een verlenging van zijn inschrijftijd krijgt zodat het huishouden in principe voldoende kans maakt om binnen een jaar een sociale huurwoning in de regio te vinden.

#### Artikel 11 Intrekken of aanpassen urgentieverklaring

Dit artikel geeft aan in welke gevallen het college de beschikking waarbij urgentie wordt verleend kan intrekken of wijzigen op basis van omstandigheden, die de aanvrager betreffen. De positie van de aanvrager kan gewijzigd zijn of er komen feiten aan het licht, die verwijtbaar zijn. Wanneer een woning wordt betrokken vervalt de urgentie.

1) In de periode 2008 – 2016 werden er in Bloemendaal gemiddeld 48 sociale huurwoningen via het aanbodmodel aangeboden. Daarom is ervoor gekozen om op jaarbasis maximaal 10 (  $48 \times 0,20 = 9,6$ ) woningen toe te wijzen aan statushouders.



#### Artikel 12 Rangorde woningzoekenden

Dit artikel geeft regels voor de rangorde tussen woningzoekenden die op dezelfde corporatiewoning reageren. Sinds de nieuwe huisvestingswet van kracht is geworden, heeft het college nog geen gebruik gemaakt van artikel 8. Het college kan hier op termijn wel toe besluiten. Daarom is hier in rangordebepaling rekening mee gehouden. Op grond van dit artikel geldt in het geval meerdere woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen de volgende rangorde:

Eerst komen urgenten als omschreven in artikel 9 voor woonruimte in aanmerking. Als tweede, na de urgenten, komen woningzoekenden die voldoen aan de passendheidscriteria én eventueel bindingsvereisten, in aanmerking. Als derde personen die in ieder geval voldoen aan passendheidscriteria. Als vierde, personen die voorrang hebben op grond van de bindingsvereisten en daarna de overige woningzoekenden.

Mochten er op grond van deze rangorde nog steeds meerdere woningzoekende in aanmerking komen, komt op grond van het tweede lid degene met de oudste urgentieverklaring en/of langste inschrijftijd in aanmerking. Mochten op grond van bovenstaande rangorde nog altijd meerdere woningzoekende in aanmerking komen, dan wordt ingevolge het derde lid op grond van loting bepaald wie in aanmerking komt.

#### Artikel 13 Huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats

Woonwagenstandplaatsen vallen onder de definitie woonruimte en zijn daarmee op grond van artikel 2 vergunningplichtig. Voor woonwagenstandplaatsen geldt een andere voorrangregeling dan voor corporatiewoningen zoals geformuleerd in artikel 7. Daarnaast zijn woonwagenstandplaatsen ook geen onderdeel van de urgentieregeling van artikel 9.

Bewoning van huurwoonwagens is niet vergunningplichtig in de verordening. De woningcorporaties hebben met de huurders specifieke toewijzingsregels opgesteld die ook de komende jaren van kracht blijven. De verordening heeft hier geen sturende rol.

#### Artikel 14 Vruchteloze aanbieder

Dit artikel biedt de uitweg wanneer zich binnen acht weken na het aanbieden van de woonruimte geen kandidaat meldt die voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn om in aanmerking te komen voor een woning. In dat geval wordt de vergunning altijd verleend.

#### Artikel 15 Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet. De in de verordening genoemde bedragen zijn gefixeerde bedragen. Het betreft hier geen maximale bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

In de wet en het Wetboek van Strafrecht zijn de maximale hoogtes van de boetes vastgesteld. Uit artikel 5:53 van de Algemene wet bestuursrecht volgt dat voor boetes hoger dan € 340 een rapport of proces-verbaal moet worden opgemaakt en de overtreder in staat moet worden gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen. De bedragen zijn vastgesteld op basis van de ernst en het karakter van de overtreding (bedrijfsmatig of niet-bedrijfsmatig).

#### Artikel 16 Experimenten

Het is mogelijk dat het gewenst is in het belang van de volkshuisvesting een pilotproject uit te proberen. Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat de verordening deze mogelijkheid belemmert. Wanneer het college dit overweegt zal de raad hier vooraf over worden geconsulteerd.

#### Artikel 17 Hardheidsclausule

In de verordening is een hardheidsclausule opgenomen om van de verordening af te kunnen wijken in het geval dit voor een aanvrager gelet op het belang van de huisvesting tot een zeer onbillijke of harde situatie zou leiden. De toepassing van de hardheidsclausule dient beperkt te blijven tot individuele gevallen. Zodra de toepassing van een hardheidsclausule voor bepaalde gevallen voldoende is uitgekristalliseerd en daardoor een bestendig karakter heeft gekregen, dient dit beleid in de verordening of in een uitvoeringsregeling te worden neergelegd. Indien het college gebruik maakt van de hardheidsclausule wordt dit gemotiveerd in de betreffende besluitvorming.

#### Artikel 18/19 Intrekken oude verordening / inwerkingtreding

De geldigheidsduur van een verordening is op grond van de wet maximaal vier jaar. Dat maakt dat binnen vier jaar de noodzaak voor het stellen van deze regels en de situatie op de woningmarkt opnieuw zal worden getoetst.