

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2017

De raad van de gemeente Heemstede;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 september 2017;
gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a en b, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 24 en 35 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;
besluit vast te stellen:
de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2017

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *college; het college van burgemeester en wethouders;*
- *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;*
- *gezin: huishouden met een of meer thuiswonende kinderen;*
- *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 (verklaring van verloskundige vereist). Een ouder met kind wordt gerekend als gezin. In het geval van co-ouderschap behoort het kind tot twee huishoudens. De plaats van het hoofdverblijf van het kind is de plaats waar het kind in de basisregistratie personen is opgenomen;*
- *inkomen: gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van de huisvestingsvergunning voor een bij de 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";*
- *inschrijftijd: de tijd die wordt gerekend vanaf de datum van betaling van de inschrijving;*
- *inwoner: persoon die in de basisregistratie personen van een regiogemeente is opgenomen en ook feitelijk daar zijn hoofdverblijf heeft;*
- *inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;*
- *kwaliteitskortingsgrens: de huurprijs zoals opgenomen in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;*
- *liberalisatiegrens; maximale huurprijsgrens waaronder een woning nog tot e categorie sociale huurwoning behoort;*
- *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;*
- *regio: het grondgebied van de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Heemskerk, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Velsen en Zandvoort;*
- *studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten als bedoeld in artikel 7:274, vierde lid, 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, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek zal worden verhuurd; en,
 - b. de woonruimte door het college in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen, is aangewezen als studentenwoning;*
- *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;*
- *wet: Huisvestingswet 2014;*
- *woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;*
- *woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 staat ingeschreven of dat op zoek is naar woonruimte in de particuliere sector;*

- 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*
- zoekprofiel: *een beschrijving van de woningtypen waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen;*
- zorgwoning: *een gelabelde huurwoning waarin mensen die zorg nodig hebben zelfstandig kunnen wonen;*
- 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 overige verhuurders 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 woonruimte;
 - c. bedrijfswoningen;
 - d. studentenwoningen.
3. Het college kan besluiten om woningen van woningcorporaties met een huur boven de liberalisatiegrens aan te wijzen als vergunningplichtige woonruimte. Het college is 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, en
- b. woningzoekenden in de particuliere huursector met een inkomen lager dan € 44.360 (prijsspeil 2016). Deze inkomensgrens kan door het college overeenkomstig de ministeriële regeling op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzenwet woonruimte jaarlijks worden aangepast.

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 als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijftijd van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte in afwijking van het vierde lid niet.
6. Indien een huurder een huurovereenkomst aangaat voor een éénkamerwoning of met een urgentie een huurovereenkomst aangaat voor een niet-eeengezinswoning kan de huurder binnen twee maanden nadat de huurovereenkomst is ingegaan 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 wordt, na aftrek van de woningen die via een direct aanbod aan urgenten uit artikel 9 zijn toebedeeld, voor ten minste 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 kan via een maatwerkregeling worden toegewezen aan woningzoekenden.

Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte en prijs

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2 aangewezen woonruimte in het bezit van woningcorporaties met uitzondering van woonwagenstandplaatsen.
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.

Artikel 8 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Het college kan 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. 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.

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 woonwagenstandplaatsen.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden voor wie de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In dat geval kan het college 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.
3. Tot de woningzoekenden bedoeld in het tweede lid behoort de vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden en de woningzoekende uit artikel 12, derde lid van de wet:
 - a. die verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband problemen van relationele aard of geweld zijn woonruimte heeft verlaten;
 - b. die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, verleent of ontvangt en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - i. de zorg wordt voor meer dan 8 uur per week geleverd en duurt langer dan 3 maanden;
 - ii. de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een verklaring van bijvoorbeeld een huisarts, wijkverpleegkundige of een andere sociaal-medische adviseur;
 - iii. er zijn voor de mantelzorgontvanger en mantelzorger geen voorliggende voorzieningen waarmee de noodzaak tot verhuizen vervalst;
 - iv. het woonprobleem kan niet worden opgelost door bijvoorbeeld: woningruil, doorstroming via een corporatie, huren in de vrije sector bij een hoger inkomen;
 - v. de huurder zegt bij toewijzing van de nieuwe huurwoning de huurwoning die wordt achtergelaten op;
 - vi. de mantelzorgontvanger is voor zijn participatie en zelfredzaamheid afhankelijk van de mantelzorger.
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 het college 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 voorrang.
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 woningzoekende die vanwege een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject de woning zal moeten verlaten, zoals genoemd in het vierde lid, onder c,

kunnen vanaf 26 weken (vanaf de datum van afgifte) met voorrang boven andere woningzoekenden en met een toegewezen zoekprofiel 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 hun woning moet verlaten in verband met de renovatie of sloop van hun 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 eenmaal 26 weken worden verlengd als nog geen passende woonruimte is vrijgekomen. Een urgentie wordt slechts afgegeven nadat door het college een peildatum is vastgesteld.
8. Het college kan 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. Het college stelt 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 urgentiecategorie als bedoeld in het tweede lid hebben gedaan, maar daarvoor niet in aanmerking komen, en al eerder zelfstandig hebben gewoond, kan het college 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 urgentiecategorie moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het betreft een inwonend huishouden met kinderen onder de 18 jaar en de inwoonsituatie is problematisch;
 - b. de woningzoekende is inwoner van één 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 urgentiecategorie

Het verzoek om te worden ingedeeld in een urgentiecategorie 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 urgentiecategorie.

Artikel 11 Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijdverlenging

1. Het college kan de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijdverlenging intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 9, eerste 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 een aangeboden passende woonruimte heeft gereageerd.
1. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld wanneer gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
 2. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, vervalt de urgentieverklaring en wordt aan hem een nieuwe beschikking (urgentieverklaring) verstrekt.
 3. 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 vervolgens 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.

Artikel 13 Huisvestingsvergunning voor een woonwagendstandplaats

1. Huisvestingsvergunningen voor nieuwe of vrijkomende standplaatsen in de gemeente Haarlem worden bij voorrang verleend aan de bewoners van het voormalige centrum Waarderveld.
2. Bij selectie van kandidaten voor nieuwe of vrijkomende standplaatsen in de overige gemeenten in Zuid-Kennemerland en indien de standplaats in gemeente Haarlem is gelegen en niet op grond van het eerste lid is toegewezen, 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.
3. Zijn er geen kandidaten binnen de woonwagencentra in Zuid-Kennemerland, dan komt de standplaats beschikbaar voor andere woningzoekenden.
4. Als er meerdere kandidaten zijn binnen dezelfde prioriteitscategorie zoals bepaald in het tweede lid of als er op grond van het eerste lid meerdere kandidaten zijn voor één standplaats, 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.
5. 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.
6. Het college is 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 woonwagendstandsplaatsen.

Artikel 14 Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 12 bepaalde 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 op het digitaal platform.
4. Als de eigenaar aan het college 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 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 15 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

1. Gebouwen bevattende woonruimte mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, eerste en vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op gebouwen die:
 - a. uitsluitend onzelfstandige woonruimten bevatten;
 - b. in eigendom zijn van een woningcorporatie als bedoeld in artikel 1, onder a.

Artikel 16 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden tevens de volgende gegevens verstrekt:
 - a. een tekening als bedoeld in artikel 5:109, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek,
 - b. een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud.

Artikel 17 Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan het college in bijzondere gevallen aanvullende voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 18 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
- b. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende gebouw;
- c. de splitsing leidt tot strijd met het vigerend bestemmingsplan voor het gebied waarin het gebouw is gelegen;
- d. de splitsing zou leiden tot woningen met een oppervlakte van minder dan 50m² BVO (NEN 2580) per woning;

- e. de splitsing zou leiden tot woningen die niet voldoen aan de voorwaarden en bepalingen uit het Bouwbesluit; of
- f. de onder a en b genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning.

HOOFDSTUK 4 Slotbepalingen

Artikel 19 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 20 Experimenten

Het college kan na consultatie van de raad in het belang van de volkshuisvesting tijdelijk afwijken van deze verordening om een experiment uit te kunnen voeren.

Artikel 21 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2015 wordt ingetrokken.

Artikel 22 Hardheidsclausule

Het college is 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 23 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt met terugwerkende kracht in werking vanaf 1 april 2017 en vervalt op 1 juli 2021.

Artikel 24 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2017.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 oktober 2017.

De voorzitter,

De griffier,