



## Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond gemeente Velsen 2021

Besluit:

### Artikel 1 Begripsbepaling

- 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 noodzakelijk). Een ouder met kind wordt gerekend als gezin. In het geval van co-ouderschap behoort het kind tot twee huishoudens. Het woonadres van het kind is het woonadres waar het kind als ingezetene in de basisregistratie personen is ingeschreven;
- IJmond: de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Velsen;
- 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";
- inschrijftijd: de tijd die wordt gerekend vanaf de datum van betaling van de inschrijving in het woonruimteverdeelsysteem;
- inwoner: persoon die in de basisregistratie personen van een gemeente in de IJmond 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;
- 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;
- vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd 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;
- voorzorgende voorziening: een voorziening die gelet op aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
- 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;
- 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.

### Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimten in eigendom van woningcorporaties en particuliere 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 woonruimten;
  - c. bedrijfswoningen;
  - d. woonwagens.

### 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;
- b. woningzoekenden in de particuliere huursector met een inkomen lager dan € 44.360 (prijspeil 2016). Deze inkomensgrens wordt jaarlijks herzien aan de hand van het inkomensafhankelijk huurbeleid van het Rijk of – indien niet beschikbaar – de loon- en prijsindex van het CBS

#### **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 inschrijftijd 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.

#### **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 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 en grootte**

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2 aangewezen woonruimte in het bezit van woningcorporaties.
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 tenminste 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 woningcorporaties als jongerenwoning aangewezen kan voorrang worden gegeven aan huishoudens van 23 jaar of jonger;
  - g. woonruimte met maximaal twee kamers kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens van maximaal twee personen;
  - h. woonruimte die door de woningcorporatie als studentenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan studenten die zijn ingeschreven als voltijds-student bij mbo, hbo of wo.
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.
  4. In geval van zorgwoningen bepalen gemeente en verhuurder in overleg de voorrangregels.

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

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om van de in artikel 2 aangewezen woonruimte 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.

#### **Artikel 9 Voorrang bij urgentie**

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2 aangewezen woonruimte in het bezit van woningcorporaties.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan inwoners voor wie de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders een schriftelijke urgentieverklaring verlenen.
3. Tot de woningzoekenden bedoeld in het tweede lid behoort de woningzoekende uit artikel 12, derde lid van de wet én vergunninghouders die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moeten worden, met dien verstande dat:
  - a. de vergunninghouder niet door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers bij een andere gemeente is voorgedragen voor huisvesting; en
  - b. de vergunninghouder niet eerder, een aangeboden woonruimte heeft geweigerd.
4. Onverminderd artikel 12, derde lid van de wet behoort tot de woningzoekenden de woningzoekende die inwoner is en zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met:
  - a. een zeer ernstige bedreiging van zijn lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid als gevolg van de huidige woonsituatie en deze woonsituatie niet langer dan 3 maanden kan voortduren;
  - b. de renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte;
  - c. natuurgeweld of niet door eigen opzet ontstane calamiteiten;
  - d. uitstroom naar zelfstandige woonruimte uit een woonvorm op sociaal, maatschappelijke of medische terrein waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt.

#### **Artikel 10 Verzoek om indeling in een urgentiecategorie**

1. Het verzoek om te worden ingedeeld in een urgentiecategorie wordt ingediend in de gemeente waar de woningzoekende ingeschreven staat in de basisregistratie personen.
2. Het verzoek wordt 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.
3. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentiecategorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen deskundige.

#### **Artikel 11 Weigeringsgronden urgentieverklaring**

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
  - a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 3 genoemde eisen;
  - b. er is geen sprake van een urgent woonprobleem;
  - c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
  - d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;



- e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden;
- f. de aanvrager onvoldoende inzet heeft getoond om zelf een oplossing te vinden voor het probleem.

### **Artikel 12 Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie**

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:
  - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 9 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 of niet binnen een termijn van drie maanden op aangeboden passende woonruimte heeft gereageerd.
2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld wanneer gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld vervalt de urgentiebeschikking en wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.
4. Als de woningzoekende een passende woning heeft aanvaard, vervalt de urgentie van rechtswege.

### **Artikel 13 Rangorde woningzoekende**

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 woningzoekende in aanmerking komen wordt de huisvestingsvergunning door middel van loting toegewezen aan een van de woningzoekenden.
4. Het tweede lid is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op grond van de Woningwet.

### **Artikel 14 Vruchteloze aanbieding**

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 13 bepaalde een 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 aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde

### **Artikel 15 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 16 Overgangsbepalingen**

1. Inschrijvingen in het woonruimte-verdeelsysteem van voor inwerkingtreding van deze verordening worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
2. Vergunningen en urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Velsen 2017, gelden als vergunningen en urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
3. De beleidsregel Woonurgentie, vastgesteld in de B en W-vergadering van 18 april 2017, blijft van toepassing.

### **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, gemeente Velsen 2017 wordt ingetrokken.

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

1. Deze verordening treedt in werking op 15 april 2021 en vervalt op 31 december 2021.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: gemeente Velsen 2021.

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Velsen in zijn openbare vergadering van 31 maart 2021  
de raad voornoemd, de griffier, de voorzitter,*