

Verordening van de raad van de gemeente Heemstede over huisvesting (Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022)

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van het college van 16 november 2021;
gelet op artikel 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 volgende regeling:

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- college: het college van burgemeester en wethouders;
- contactgegevens: een mailadres en telefoonnummer;
- 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;
- DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- digitaal platform: degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor woonruimte;
- eengezinswoning: hieronder wordt verstaan een eindwoning, hoekwoning, tussenwoning of vrijstaande woning;
- gezin: huishouden met een of meer thuiswonende kinderen;
- huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- 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;
- inschrijftijdverlenging: tijdelijke ophoging van de inschrijftijd;
- 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, 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 woonwagendplaatsen;
 - IJmond: de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Velsen;
 - 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 en Zandvoort.

Hoofdstuk 2 De verdeling van woonruimte

§ 2.1 De huisvestingsvergunning

Artikel 2.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

1. De volgende woonruimte met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag mogen uitsluitend voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven wanneer daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. sociale huurwoningen in eigendom van de woningcorporaties;
 - b. sociale huurwoningen in eigendom van overige huurders.
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 2.1.2 Criteria voor verlenging huisvestingsvergunning

1. 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).
2. De inkomensgrens, bedoeld in het eerste lid worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens van de doelgroep.

Artikel 2.1.3 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.

§ 2.2 Inschrijving en aanbod

Artikel 2.2.1 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-eengezinswoning kan de huurder binnen twee maanden nadat de huurovereenkomst is ingegaan een verzoek indienen om bij hernieuwde inschrijving de inschrijftijd te behouden.

Artikel 2.2.2 Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2.1.1, lid 1, onder a, aangewezen woonruimten wordt, na aftrek van de woningen die via een direct aanbod aan urgenten uit artikel 2.3.3 en 2.3.8 zijn toebedeeld, voor ten minste 75% openbaar bekend gemaakt door publicatie op het in de regio gangbare platform dat door toegelaten instellingen voor de verdeling van sociale huurwoningen wordt gebruikt.
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 2.1.1, lid 1, onder a, aangewezen woonruimte kan via een maatwerkregeling worden toegewezen aan woningzoekenden.

Artikel 2.2.3 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 2.3.3;
 - b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.3.1 aan wie ook overeenkomstig artikel 2.3.2 voorrang verleend wordt;
 - c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.3.1;
 - d. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 2.3.2 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 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

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 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.

§ 2.3 Voorrang en urgentie

Artikel 2.3.1 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte en prijs

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2.1.1 lid 1, onder a, aangewezen woonruimte, 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 die geschikt is voor rolstoelgebruik of 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 wordt aangeboden via een doorstroomregeling voor senioren kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens die voldoen aan de vereisten van die regeling;
 - g. woonruimte die door de woningcorporatie als jongerenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 27 jaar of jonger;
 - h. woonruimte met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens van 23 jaar of jonger;
 - i. woonruimte met maximaal twee kamers kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens van maximaal twee personen.
 - j. gelijkvloerse woonruimte kan voorrang gegeven worden aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie.
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 2.3.2 voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Het college kan besluiten maximaal 50% van de in artikel 2.1.1 eerste lid, onder a, aangewezen woonruimte 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 2.3.3 voorrang bij urgentie – algemeen

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, aangewezen woonruimte met uitzondering van woonwagenstandplaatsen.
2. Dit artikel is, tenzij anders vermeld, van toepassing op de in artikel 2.3.4 t/m 2.3.8 genoemde categorieën.
3. 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.
4. Een urgentieverklaring is geldig in Zuid-Kennemerland, met uitzondering van:
 - a. de urgentieverklaring van de vergunninghouders zoals genoemd in artikel 28 van de wet, deze is geldig voor de gemeente waarvoor hij is afgegeven.

- b. De urgentieverklaring van uitstromers, zoals bedoeld in het eerste lid van artikel 2.3.7, is geldig in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond.
5. De voorrangsregels van artikel 2.3.1 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.
6. Het college kan nadere regels stellen met betrekking tot artikel 2.3.3 tot en met 2.3.11.

Artikel 2.3.4 voorrang bij urgentie – wettelijke groepen

Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid behoort 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.

Artikel 2.3.5 voorrang bij urgentie – sociaal/medische groepen

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, derde 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 in zijn lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid zeer ernstig wordt bedreigd als gevolg van de huidige woonsituatie, tijdelijke woonbegeleiding nodig heeft en die minimaal twee jaar inwoner is van een van de gemeenten van Zuid-Kennemerland
2. In afwijking van artikel 2.3.3, lid 8 krijgen bezitters van een urgentieverklaring, zoals genoemd in het eerste lid onder b, een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Artikel 2.3.5a Inschrijftijdverlenging

1. Aan woningzoekenden met kinderen die een verzoek om indeling in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 2.3.5 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.
2. Inschrijftijdverlenging geldt voor een periode van maximaal één jaar.

Artikel 2.3.6 Voorrang bij urgentie – stadsvernieuwing

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid behoort tevens de woningzoekende 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.
2. Een urgentie wordt slechts afgegeven nadat door het college een peildatum is vastgesteld. De peildatum is de datum vanaf wanneer een aanvraag voor een urgentie ingediend kan worden.

Artikel 2.3.7 Voorrang bij urgentie – uitstroomregeling

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid, behoort tevens de woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op, ter vervanging van een verblijf in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein waarmee burgemeester en wethouders van één van de regiogemeenten afspraken met de instellingen hebben gemaakt.
2. De woningzoekende genoemd in het eerste lid:
 - a. is voorafgaand aan zijn verblijf in één of meerdere instelling(en) tenminste twee van de aaneengesloten drie jaren inwoner geweest in één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond;
 - b. wordt uitsluitend door een regionale servicepunt ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd. Deze hanteert hierbij als uitgangspunt de gemeente van herkomst.
3. In afwijking van artikel 2.3.3, lid 8, krijgen bezitters van een urgentieverklaring zoals genoemd in het eerste lid, een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Artikel 2.3.8 voorrang bij urgentie – overig

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid, behoort tevens:

- a. de woningzoekende 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.
 - b. De vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden.
2. In afwijking van artikel 2.3.3, lid 8, krijgen vergunninghouders zoals genoemd in artikel 28 van de wet een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Artikel 2.3.9 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 2.3.10 Weigeringsgronden urgentieverklaring

Het college weigert een urgentieverklaring indien naar zijn oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:

- a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.1.2 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 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.

Artikel 2.3.11 Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

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 2.3.3 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.
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 urgentieverklaring en wordt aan hem een nieuwe beschikking (urgentieverklaring) verstrekt.
4. Een urgentie vervalt van rechtswege bij acceptatie van een woning.

§ 2.4 Verdeling woonwagendplaatsen

Artikel 2.4.1 Huisvestingsvergunning voor een woonwagendplaats

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 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.
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. 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.

Hoofdstuk 3 Woonruimtevoorraadbeheer

§ 3.1 Onttrekken, omzetten en woningvormen

Artikel 3.1.1 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 3.1.2 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 3.1.3 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 3.1.4 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

§ 4.1 Handhaving en toezicht

Artikel 4.1.1 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.

§ 4.2 Restbepalingen

Artikel 4.2.1 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 4.2.2 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.

§ 4.3 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 4.3.1 Overgangsbepalingen

Vergunningen die zijn verleend krachtens de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021 worden geacht te zijn verleend krachtens deze verordening.

Artikel 4.3.2 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2021 wordt ingetrokken.

Artikel 4.3.3 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2022.

Artikel 4.3.4 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022.

Vastgesteld door de raad op 22 december 2021