



## Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Zandvoort 2022

De raad van de gemeente Zandvoort;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2021, BBV nr. 2021/0590927;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

**BESLUIT:**

vast te stellen de 'Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Zandvoort 2022'.

### HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

#### § 1.1. Begripsbepalingen

##### Artikel 1.1.1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *bed & breakfast*: vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het bestemmingsplan toegestaan deel van de woonruimte toeristisch verhuurt, terwijl hij zelf in de woonruimte aanwezig is;
- *bouwkundig splitsen*: het verbouwen van één woonruimte tot twee of meer woonruimten;
- *burgemeester en wethouders*: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort;
- *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 bijvoorbeeld woonruimte of toeristische verhuur;
- *eengezinswoning*: hieronder wordt verstaan een eindwoning, hoekwoning of tussenwoning;
- *gezin*: huishouden met een of meer thuiswonende kinderen;
- *hoofdbewoner*: een persoon die officieel als bewoner van een woning geregistreerd staat en daarmee onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten;
- *hoofdverblijf*: een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats, die ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid, en fungeert als het centrum van de sociale activiteiten van de betrokkene;
- *huishouden*: een persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren (of wensen te voeren) in een woning, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Indien sprake is van kamerverhuur worden deze huurders niet tot het huishouden gerekend. 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;
- *huishoudinkomen*: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in [artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001](#) van de aanvragers van een 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»;
- *huurprijs*: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- *huurpunten*: het aantal punten dat op basis van het woningwaarderingstelsel aan een woonruimte kan worden toegekend, teneinde de maximale huurprijsgrens vast te stellen;
- *huurtoeslaggrens*: de maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag;
- *inschrijftijd*: de tijd die wordt gerekend vanaf de datum van betaling van de inschrijving;
- *inschrijftijdverlenging*: tijdelijke ophoging van de inschrijftijd, zoals vermeld in artikel 2.3.10, tot een vastgesteld maximaal aantal jaar;



- *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 lid 1 van de Wet op de Huurtoeslag;
- *liberalisatiegrens*: huurtoeslaggrens;
- *middeninkomen*: de inkomensgrens zoals genoemd in artikel 16 lid 1 onder b van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting;
- *omzetten*: het wijzigen van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte(n), als bedoeld in art. 21, sub c van de Huisvestingswet;
- *onttrekken*: het anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, onttrekken aan de bestemming tot bewoning, als bedoeld in art. 21, lid a van de Huisvestingswet 2014;
- *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;
- *particuliere vakantieverhuur*: vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte, waar hij zelf ingeschreven staat, incidenteel, voor een korte periode en tijdens zijn eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt.
- *regio*: het grondgebied van de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Heemskerk, Velsen en Zandvoort;
- *rekenhuur*: de kale huur plus de servicekosten, conform art. 5 van de Wet op de Huurtoeslag;
- *sociale huurwoning*: woonruimte met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag;
- *splitsen*: het juridisch opsplitsen van woonruimte in meerdere appartementsrechten;
- *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;
- *wet*: Huisvestingswet 2014;
- *woning*: zelfstandige woonruimte;
- *woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- *woonruimte*: ruimte als bedoeld in artikel 1 van de wet.
- *woningvormen*: het verbouwen van één woonruimte tot twee of meer woonruimten, als bedoeld in art. 21, sub d. van de Huisvestingswet 2014;
- *woningzoekende*: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 2.2.1 staat ingeschreven of dat op zoek is naar woonruimte in de particuliere sector;
- *zelfstandige woonruimte*: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke woonvoorzieningen buiten de woonruimte;
- *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;
- *IJmond*: de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Velsen;
- *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 woonruimte

1. De volgende woonruimten mogen enkel 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 verhuurders;
  - c. woonwagendplaatsen.
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.

### **Artikel 2.1.2. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte in aanmerking:
  - a. meerderjarige woningzoekenden;
  - b. woningzoekenden met een inkomen tot de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a;
  - c. woningzoekenden met een urgentie en een inkomen tot de inkomensgrens voor middeninkomens voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a;
  - d. woningzoekenden met een stadvernieuwingurgentie en een inkomen tot aan 1,5 maal de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a;
  - e. woningzoekenden met een inkomen tot de inkomensgrens voor middeninkomens voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder b.
2. De inkomensgrenzen, 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 medeaanvrager;
  - b. omvang van het huishouden, inclusief het aantal thuiswonende kinderen, dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
  - c. huishoudinkomen;
  - d. adres, naam van de verhuurder en rekenuur 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 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 2.2.2. Bekendmaking aanbod van woonruimte**

1. Het aanbod van de in artikel 2.1.1, lid 1 onder a aangewezen woonruimten wordt openbaar bekendgemaakt door publicatie op het in de regio gangbare platform dat door toegelaten instellingen voor de verdeling van sociale huurwoningen wordt gebruikt.
2. In afwijking van het eerste lid wordt, na aftrek van de woningen die via een direct aanbod aan urgenten uit artikel 2.3.7 en artikel 2.3.8 zijn toebedeeld, ten minste 75% van het aanbod als bedoeld



in artikel 2.1.1, lid 1 onder a, bekendgemaakt door publicatie op het digitale platform zoals genoemd in lid 1.

3. 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.
4. 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 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.
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.

## **§ 2.3. Voorrang en urgentie**

### **Artikel 2.3.1. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard en grootte**

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2.1.1. lid 1 onder a aangewezen woonruimten, met uitzondering van woonwagendplaatsen.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:
  - a. woonruimte met tenminste vier kamers kan voorrang worden gegeven aan gezinnen, waaronder huishoudens van tenminste twee personen;
  - b. woonruimte die geschikt is voor rolstoelgebruik of 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 verhuurder als seniorenwoning is aangewezen wordt voorranggegeven aan huishoudens met ten minste één lid van 55 jaar of ouder;
  - e. woonruimte die door de verhuurder 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 en gezinnen kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens die voldoen aan de vereisten van die regeling;
  - g. woonruimte die door de verhuurder als jongerenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 27 jaar of jonger;
  - h. woonruimte die door de verhuurder als jongerenwoning is aangewezen kan voorrang worden gegeven 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 worden gegeven 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. Maximaal 50% van de in artikel 2.1.1. lid 1 onder a aangewezen woonruimte mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Voor ten hoogste de helft van het in het eerste lid genoemde percentage mag met voorrang worden verleend aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Zandvoort;
  - a. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de eerste verhuur van nieuw gebouwde woonruimten zoals bedoeld in artikel 2.1.1., eerste lid a wordt voorrang verleend aan inwoners van de gemeente Zandvoort.
  - b. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals bedoeld in artikel 2.3.1. lid 2 onder h en i kan voorrang worden verleend aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg werkzaam in de gemeente Zandvoort.
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.

#### **Artikel 2.3.3. Voorrang bij urgentie – algemeen**

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2.1.1. aangewezen woonruimte in het bezit van woningcorporaties met uitzondering van woonwagendplaatsen.
2. Dit artikel is, tenzij anders vermeld, van toepassing op de in artikel 2.3.4. t/m art. 2.3.8 genoemde categorieën.
3. 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.
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, 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 hoofverblijf heeft.
6. Bezitters van een urgentieverklaring kunnen, tenzij anders vermeld, 26 weken vanaf de datum van afgifte, met voorrang boven andere woningzoekenden en met een toegewezen zoekprofiel in aanmerking komen voor een vergunning.
7. Het zoekprofiel, zoals bedoeld in lid 8, 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.
8. De termijn genoemd in het achtste lid van dit artikel 2.3.3. t/m 2.3.8. urgentie over inschrijftijdverlenging is verleend behouden de opgebouwde inschrijftijd na acceptatie van de woning, indien de geaccepteerde woning geen eengezinswoning betreft en mits binnen twee maanden na verhuizing hiertoe een verzoek worden ingediend.
9. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot artikel 2.3.3. t/m 2.3.11.

#### **Artikel 2.3.4. Voorrang bij urgentie – wettelijke groepen**

1. 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 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 mantelzorgverlener geen voorliggende voorzieningen waarmee de noodzaak tot verhuizen vervalt;
  - 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 mantelzorgverlener;
  - vii. de mantelzorgontvanger of de mantelzorgverlener is woonachtig binnen Zuid-Kennemerland;
  - viii. de afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener is groter dan wat reëel en haalbaar is om adequate mantelzorg te kunnen verlenen.

#### **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 in 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. Inschrijftijdverlening**

1. Aan woningzoekenden met kinderen die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.3.5. hebben gedaan, maar daarvoor niet in aanmerking komen, en al eerder zelfstandig hebben gewoond, kunnen burgemeester en wethouders een inschrijftijdverlening verlenen in de gemeenten in Zuid-Kennemerland.
2. Inschrijftijdverlenging geldt ook 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 één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland.
2. Een urgentie zoals bedoeld in het eerste lid wordt slechts afgegeven nadat door burgemeester en wethouders een peildatum is vastgesteld.
3. In afwijking van artikel 2.3.3, lid 8 komen bezitters van een stadsvernieuwingsurgentie 78 weken vanaf de datum van afgifte, met voorrang met een toegewezen zoekprofiel boven andere woningzoekenden in aanmerking voor een vergunning.
4. De termijn zoals genoemd in lid 3 kan met 26 weken worden verlengd, indien geen passende woonruimte is vrijgekomen.
5. 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.

#### **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 meer 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 voorgedragen. 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 de woningzoekende zijn woonruimte direct definitief moet verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit en minimaal één jaar inwoner is van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland.

#### **Artikel 2.3.9. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie**

1. Een verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. 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 het huishouden, inclusief het aantal thuiswonende kinderen, van de verzoeker;
  - c. bewijs van inkomen van het huishouden van de verzoeker, en
  - d. aanduiding en motivering van de urgentieaanvraag.

#### **Artikel 2.3.10 Weigeringsgronden urgentieverklaring**

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
  - a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de 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 de aanvrager of een lid van zijn huishouden.

#### **Artikel 2.3.11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijdverlenging**

1. Burgemeester en wethouders kunnen 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;
  - 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 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. 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 de geldt de volgende prioriteitsvolgorde:
  - a. kandidaten, die al minimaal één jaar wonen op het centrum, waar de toe te wijzen standplaats op -of aansluitend aan- is gelegen;



- b. kandidaten, die al minimaal één jaar 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 kandidaten uit Zuid-Kennemerland die afstammen van groepen die vanwege hun culturele eigenheid een andere woningbehoefte hebben dan gemiddelde woningzoekenden.
3. De standplaats komt beschikbaar voor andere woningzoekenden, indien er geen kandidaten zijn als bedoeld in het eerste, tweede en derde lid.
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.

## HOOFDSTUK 3. Woonruimtevoorraadbeheer

### § 3.1. Onttrekken, omzetten en woningvormen

#### Artikel 3.1.1. Werkingsgebied

1. Als woonruimte, behorend tot een gebouw als bedoeld in artikel 21 van de wet, worden alle woonruimten die gelegen zijn in de gemeente Zandvoort aangewezen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte in eigendom van woningcorporaties.

#### Artikel 3.1.2. Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1:
  - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
  - b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
  - c. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

#### Artikel 3.1.3. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van een woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken.
3. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
  - a. de naam en het adres van de eigenaar;
  - b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
    - i. het adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
    - ii. een situatietekening (schaal 1:500);
    - iii. het aantal kamers;
    - iv. de gebruiksoppervlakte;
    - v. de woonlaag en
    - vi. de staat van onderhoud.
  - c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
    - i. de bestemming;
    - ii. de bouwtekening (schaal 1:100);
    - iii. de omgevingsvergunning;
    - iv. een geluidsisolatie rapport.





#### **Artikel 3.1.4. Voorwaarden en voorschriften**

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden en voorschriften verbinden, over onder andere:
  - a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
  - b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
  - c. de leefbaarheid;
  - d. minimale gebruiksoppervlakte;
  - e. geluidsisolatie-eisen;
  - f. goed verhuurderschap;
  - g. parkeren en
  - h. het voorkomen van overlast.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid.

#### **Artikel 3.1.5. Weigeringsgronden**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
  - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, omzetting of woningvorming gediende belang en dit niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;
  - 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 pand en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;
  - c. de aanvraag voor woningvormen zou leiden tot woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 60m<sup>2</sup>;
  - d. vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het bouwbesluit;
  - e. vergunningverlening zou leiden tot strijd met het bestemmingsplan;
  - f. geen omgevingsvergunning voor bouwkundig splitsen is verleend of
  - g. niet wordt voldaan aan de in ingevolge dit hoofdstuk bij vergunning gestelde voorwaarden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid.

#### **Artikel 3.1.6. Intrekkingsgronden**

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2. kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
  - a. niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, omzetting of woningvorming;
  - b. de vergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
  - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd en/of
  - d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.
2. Burgemeester en wethouders is bevoegd om op grond van artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 in te trekken.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

### **§ 3.2 Kadastraal splitsen**

#### **Artikel 3.2.1. Werkingsgebied**

1. Als gebouwen als bedoeld in artikel 22 van de wet worden aangewezen gebouwen bevattende woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Zandvoort.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. woonruimte in eigendom van woningcorporaties;
  - b. woonruimte gebouwd na 1992.



### **Artikel 3.2.2. Reikwijdte vergunningplicht**

De in artikel 3.2.1 van deze verordening aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 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.

### **Artikel 3.2.3. Aanvraag vergunning**

1. Een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van woonruimte als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
  - a. de naam en het adres van de eigenaar,
  - b. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek,
  - c. een puntentelling van de huidige situatie op het moment van de aanvraag, per woonruimte, conform het woningwaarderingstelsel;
  - d. indien van toepassing een vergunning voor woningvormen en
  - e. een verklaring van goede staat van onderhoud of een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw, dat in ieder geval een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud bevat.

### **Artikel 3.2.4. Voorwaarden en voorschriften**

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden en voorschriften verbinden, over onder andere:
  - a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
  - b. technische eisen aan het pand;
  - c. de benodigde omgevingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid.

### **Artikel 3.2.5. Weigeringsgronden**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:
  - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
  - b. de staat van onderhoud van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich tegen splitsing verzet;
  - c. de huidige situatie woonruimte bevat met een rekenuur onder de liberalisatiegrens;
  - d. vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het bouwbesluit;
  - e. vergunningverlening zou leiden tot strijd met het bestemmingsplan;
  - f. de splitsing zou leiden tot woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50m<sup>2</sup>;
  - g. geen omgevingsvergunning voor bouwkundig splitsen is verleend of
  - h. geen vergunning voor woningvormen is verleend.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid.

### **Artikel 3.2.6. Intrekkingsgronden**

1. De vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
  - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;
  - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren en/of
  - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op grond van artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet in te trekken.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.



### § 3.3 Toeristische verhuur van woonruimte

#### Artikel 3.3.1. Werkingsgebied

1. Als woonruimte, behorend tot een gebouw als bedoeld in artikel 23a van de wet, worden alle woonruimten die gelegen zijn in de gemeente Zandvoort aangewezen.
2. Vormen van toeristische verhuur zijn:
  - a. Bed and breakfast;
  - b. Particuliere vakantieverhuur;
  - c. Alle overige vormen van toeristische verhuur.

#### Artikel 3.3.2. Registratieplicht

1. Het is verboden woonruimte, aangewezen in artikel 3.3.1., aan te bieden voor toeristische verhuur, in welke vorm dan ook, zonder bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur het registratienummer van die woonruimte te vermelden, zoals bedoeld in artikel 23a van de wet.
2. Het registratienummer moet worden aangevraagd op de website [www.toeristischeverhuur.nl](http://www.toeristischeverhuur.nl).

#### Artikel 3.3.3. Nachtcriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

1. Het is verboden de woonruimte voor meer dan 120 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.
2. Het is verboden een woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder iedere verhuring en het aantal nachten van iedere verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverhuur.
4. Als een digitaal platform door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximum aantal nachten, mag het digitale platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de betreffende woonruimte meer tonen.
5. De bepalingen in het tweede tot en met het vierde lid van dit artikel treden in werking op een nader door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.

#### Artikel 3.3.4. Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieding

1. Burgemeester en wethouders kunnen een aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verhuur verbieden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
  - a. de aanbieder heeft de eisen aan toeristische verhuur uit deze verordening overtreden;
  - b. een toezichthouder heeft die overtreding vastgesteld en
  - c. in de vijf jaar voor deze vaststelling is ten minste twee maal een bestuurlijke boete opgelegd voor overtreding van de eisen aan toeristische verhuur.
2. Indien burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan het eerste lid, kunnen zij ook een aanwijzing geven aan een digitaal platform om een aanbieding voor toeristische verhuur door deze aanbieder te blokkeren.

## HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

### § 4.1. Handhaving en toezicht

#### Artikel 4.1.1. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22 en 23a tot en met 23e van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, gesteld op grond van artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig onderstaande tabel:

Overtreding		Artikel Huisvestingsverordening	Bij 1e overtreding	Bij 2e overtreding	Bij 3e en volgende overtredingen
a.	Het in gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning	Artikel 2.1. j° artikel 8 van de wet	€ 435	€ 435	€ 435
	Het in gebruik geven van een woonruimte zonder vergunning	Artikel 2.1. j° artikel 8 van de wet			
b.1.		- niet-bedrijfsmatig	€ 4.000	€ 10.000	€ 10.000



b.2.		- bedrijfsmatig	€ 7.500	€ 21.750	€ 21.750
	Zonder vergunning: <ul style="list-style-type: none"> <li>• anders dan t.b.v. de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;</li> <li>• van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;</li> <li>• tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden;</li> <li>• gebouwen kadastraal te splitsen in appartementsrechten.</li> </ul>	Artikel 3.1.2. en 3.2.2. j° artikel 21 en 22 van de wet			
c.1.		- niet-bedrijfsmatig	€ 7.500	€ 21.750	€ 21.750
c.2.		- bedrijfsmatig	€ 12.500	€ 21.750	€ 21.750
<b>Overtreding</b>		<b>Artikel Huisvestingsverordening</b>	<b>Bij 1e overtreding</b>	<b>Bij 2e overtreding</b>	<b>Bij 3e en volgende overtredingen</b>
d.	Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 3.3.2. j° artikel 23a eerste lid van de wet	€ 2.500	€ 5.000	€ 8.700
<b>Overtreding</b>		<b>Artikel Huisvestingsverordening</b>	<b>Bij overschrijding tot en met 5 dagen</b>	<b>Bij overschrijding met 6 tot en met 10 dagen</b>	<b>Bij overschrijding van 11 dagen en meer</b>
e.	In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur voor meer dan 120 dagen per jaar	Artikel 3.3.3. j° artikel 23b eerste lid van de wet	€ 500	€ 1.000	€ 2.000 per dag tot een maximum van € 21.750
<b>Overtreding</b>		<b>Artikel Huisvestingsverordening</b>	<b>Bij 1e overtreding</b>	<b>Bij 2e overtreding</b>	<b>Bij 3e en volgende overtredingen</b>
f.	In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur zonder melding bij B&W	Artikel 3.3.3. j° artikel 23b tweede lid van de wet	€ 2.500	€ 5.000	€ 8.700
g.	Publiceren advertentie door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte (dienstverlener) na in kennisstelling bereik maximumcriterium	Artikel 3.3.3. j° artikel 23e van de wet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
h.	Publiceren advertentie door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte (dienstverlener) onder registratienummer	Artikel 3.3.2. j° artikel 23a derde lid van de wet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700



Overtreding		Artikel Huisvestingsverordening	Bij 1e overtreding	Bij 2e overtreding	Bij 3e en volgende overtredingen
i.	Niet over de geldende regels toeristische verhuur informeren van degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur (aanbieder) door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte (dienstverlener) over geldende regels toeristische verhuur	Artikel X j° artikel 23d van de wet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
	Het overtreden van de voorwaarden of voorschriften	Artikel 3.1.4. en 3.2.4. j° artikel 24 van de wet			
j.1.		- niet-bedrijfsmatig	€ 7.500	€ 21.750	€ 21.750
j.2.		- bedrijfsmatig	€ 12.500	€ 21.750	€ 21.750

#### § 4.2. Restbepalingen

##### Artikel 4.2.1. Experimenten

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

##### Artikel 4.2.2. 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.

#### § 4.3. Overgangsrecht en slotbepalingen

##### Artikel 4.3.1. Overgangsbepalingen

1. De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Zandvoort 2021 is per 1 januari 2022 vervallen. Al verleende vergunningen onder de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Zandvoort 2021 worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Zandvoort 2021 worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening.
3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor 1 januari 2022 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Zandvoort 2021.

##### Artikel 4.3.2. Intrekking oude verordening

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

##### Artikel 4.3.3. Omhangen besluiten

Besluiten, genomen krachtens de verordening bedoeld in artikel 4.3.2. die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.

##### Artikel 4.3.4. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2022;
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Zandvoort 2022.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2021.*

*De voorzitter,*

*De griffier,*



## Toelichting op de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Zandvoort 2022

### Algemeen

Op 1 januari is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. De wet maakt het voor gemeenten met een vergunningstelsel mogelijk in te grijpen:

- in de woonruimteverdeling;
- in de samenstelling van de woningvoorraad.

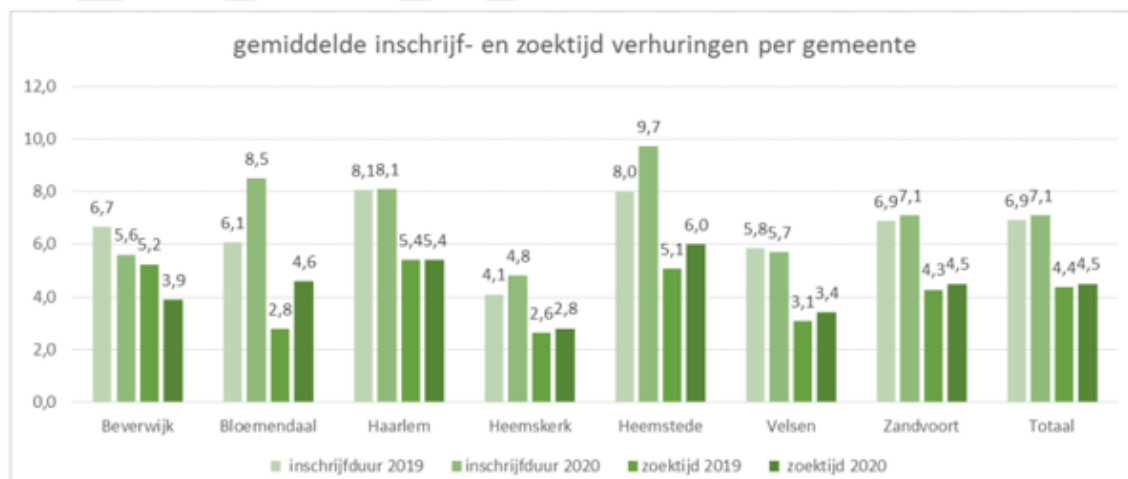
### Regionale samenwerking

Deze verordening is in samenwerking met de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond (hierna: de regio) tot stand gekomen. De gemeenten hebben een zoveel mogelijk gelijklopende verordening opgesteld met op onderdelen lokaal maatwerk. Hiermee wordt waar mogelijk een gelijk speelveld gecreëerd voor verhuurders, huurders en andere betrokken partijen. De regio kent geen gemeenschappelijk bestuursorgaan dat de verordening vast kan stellen. Dit is de bevoegdheid van de afzonderlijke raden.

### Schaarste

De wet bepaalt dat alleen beperkende regels in een huisvestingsverordening mogen worden gesteld aan woonruimte indien sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Per 1 juli 2019 hoeft hierbij niet meer uitsluitend sprake te zijn van schaarste aan goedkope woonruimte. Mede met het oog op de veranderende woningmarkt, kunnen gemeenten hierdoor de mogelijkheden om het aanbod te vergroten ten volle te benutten. Iedere categorie van woonruimte waarbij door schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden kan dus worden aangewezen als vergunningplichtig in de huisvestingsverordening.

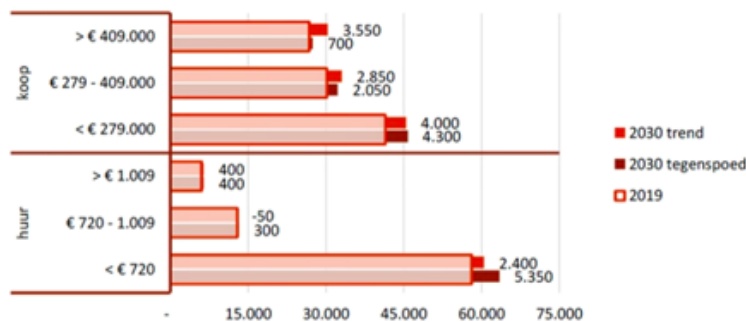
De gemeenteraad moet aantonen dat er schaarste is en dat de inzet van het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan (betaalbare) huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.



Bron: MijnWoonservice 2020

In de raming van de woningbehoefte van 2018 en 2020 liet het onderzoeksbureau RIGO zien dat er ook de komende jaren meer sociale huurwoningen nodig zijn in de regio om de groei in behoefte op te vangen. In 2020 heeft RIGO voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond een update van de woningbehoefte in beeld gebracht. Opnieuw is de constatering dat er niet alleen op dit moment een tekort is aan sociale huurwoningen, maar dat door de huishoudengroei de behoefte aan sociale huurwoningen verder toeneemt.





Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

De gemeente Zandvoort heeft regionale en lokale woningbouwafspraken gemaakt en vertaald in beleid en afspraken met woningcorporaties. Het aantal sociale huurwoningen moet lokaal en regionaal toenemen. De groei van het aantal sociale huurwoningen kan de groei in de behoefte echter niet bijbenen. Het tekort aan sociale huurwoningen zal op korte termijn niet afnemen.

Ook in andere woonsegmenten is er sprake van schaarste. De gemeente stuurt op versnelling van de woningbouwproductie om in brede zin het huidige en toekomstige woningtekort te verminderen. Omdat binnen de gemeentegrenzen moet worden gebouwd, zal het accent in de nieuwbouw vooral op meer-gezinswoningen liggen. Dit is gelet op de bevolkingssamenstelling en -ontwikkeling aanvullend op de bestaande voorraad, die voor ongeveer de helft uit eengezinswoningen bestaat.

Tegelijkertijd zien we in de bestaande voorraad de ontwikkeling dat eengezinswoningen worden verbouwd naar appartementen. Vanuit de gewenste samenstelling van de voorraad is er aanleiding om (delen) van deze voorraad te beschermen met een vergunningplicht voor woningvormen en omzetten en te behouden voor gezinnen. Ook andere instrumenten die de wet biedt met betrekking tot het beheer van de bestaande woonruimtevoorraad worden ingezet om de bestaande woningvoorraad te beschermen en te behouden voor de doelgroep.

De gemeenteraad legt in de huisvestingsverordening vast op welke woonruimten de vergunningsplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad van toepassing is. Het kan hierbij gaan om een gebied, de hoogte van de huur-/koop prijs van een woonruimte, de WOZ-waarde van een woning of om schaarse categorieën woonruimten met specifieke kenmerken. Ook kan leefbaarheid en wijkverbetering in de omgeving van de betreffende woonruimte meewegen bij het aanwijzen van de vergunningplichtige delen van de voorraad.

#### Verdeling van sociale huurwoningen

Uit eerder genoemde onderzoeken blijkt dat in de regio de goedkope huurwoning een schaars goed is. Dit zijn in ieder geval alle huurwoningen met een huurprijs tot € 752,33 (prijsspeil 2021). 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 waargenomen 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, nam de afgelopen jaren de woningvoorraad in dit segment af door herstructureringsmaatregelen, verkoop en liberalisering van huurwoningen.
- Het aantal alleenwonenden zal verder toenemen. De gezinsverdunding maakt dat er meer woningen nodig zullen zijn.
- Voor veel starters op de woningmarkt is het verkrijgen van een hypotheek moeilijk. Vanwege flexcontracten, maar ook vanwege de eisen die financiers stellen aan het inkomen en mee te brengen startkapitaal. Daarnaast eindigen afgestudeerden met een studieschuld, die de hoogte van het maximale hypotheekbedrag drukt. Deze groep starters en zzp-ers doet 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 het schaarse segment van de huurvoorraad. De wet verbiedt het zonder huisvestingsvergunning in gebruik nemen of geven van de aangewezen woonruimte. Het stelsel zorgt er voor dat betaalbare woningen behouden blijven voor de doelgroep. Het voordeel van het regionale stelsel is, dat de corporaties op basis daarvan een uniform verdeelsysteem kunnen hanteren. Sinds november 2018 maakt onze regio gebruik van een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem, dat wordt beheerd door Mijn Woonservice. Het aanbod van alle corporaties in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond wordt via dit platform bekend gemaakt, met uitzondering van het aanbod van Woonopmaat in Heemskerk en Beverwijk. Woonopmaat hanteert het optiemodel voor woonruimteverdeling en dat is (nog) niet in te passen in het gezamenlijke systeem.



### 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 als bedoeld in artikel 28 van de wet – gebeurt de toewijzing op gemeentelijk niveau. Gemeenten streven naar een zo veel mogelijk samenhangend woonruimteverdeelsysteem. De afspraken in de uitstroomberegeling voor o.a. uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn op regionaal niveau gemaakt. In zowel de regio Zuid-Kennemerland als de IJmondregio gelden dezelfde afspraken.

### Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken (zie ook: artikelsgewijze toelichting). Sinds 1 januari 2021 zijn aan dit hoofdstuk ook instrumenten toegevoegd om de toeristische verhuur van woningen te reguleren.

Het inzetten van de instrumenten uit dit hoofdstuk moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het schaarse deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – wel leefbaarheids-overwegingen een rol spelen.

Bij het invoeren van regulerende instrumenten voor toeristische verhuur van woonruimte hoeft er geen sprake te zijn van onevenwichtige en onevenredige effecten van schaarste. Een registratieplicht, meldplicht of vergunningsplicht mag worden ingevoerd als de gemeenteraad dit noodzakelijk acht voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Het deel van de verordening over wijzigingen in de woningvoorraad (is wel regionaal afgestemd, maar niet in elke gemeente ingevoerd. Omdat de verschillen tussen de gemeenten op het gebied van woonruimtevoorraadbeheer groot zijn, zijn niet overal dezelfde maatregelen nodig. Hoofdstuk 3 van de verordening heeft daarom alleen betrekking op de gemeente Zandvoort. Met de woningcorporaties in de regio worden via de prestatieafspraken plannen gemaakt over de samenstelling van de woningvoorraad. De verordening regelt daarom niets over de samenstelling van het corporatiebezit.

### Aanwijzing te beschermen woningvoorraad met het oog op woonruimtevoorraadbeheer

Een groot deel (47%) van de Zandvoortse woningvoorraad bestaat uit (vooorlogse) eengezinswoningen. Eengezinswoningen zijn populaire (beleggings-) objecten, vanwege hun bouwkundige kwaliteit, gunstige ligging en relatieve betaalbaarheid. Deze woningen worden regelmatig bouwkundig gesplitst in zelfstandige appartementen, omgezet naar kamers of naar een andere bestemming. Ondanks het forse aandeel eengezinswoningen in Zandvoort, is de (vooorlogse) eengezinswoning in de hele Metropoolregio Amsterdam schaars.

In de komende jaren worden veel (kleinere) appartementen bijgebouwd. Met de toevoeging van meer betaalbare appartementen in de nieuwbouw wordt behoud van aanbod van (betaalbare) grondgebonden woningen belangrijker. Het beeld is dat bij deze woningbouw met traditionele gezinswoningen en/of boven-/beneden- woningen, bescherming van de voorraad met een onttrekkings-, omzetting-, woningvormings- en splitsingsvergunning gewenst is. Daarnaast lenen de bouw van de grondgebonden woningen en de inrichting en schaal van de openbare ruimte zich niet voor intensieve bewoning.

Om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te beheersen, constateren we dat de gehele Zandvoortse woningvoorraad schaars is en bescherming behoeft via een vergunningsplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Daarnaast constateren we dat het type eengezinswoning, ook in de niet-vooorlogse wijken, extra bescherming behoeft. We constateren dat de leefbaarheid, in de zin van een te hoge druk op de openbare ruimte, in buurten onder druk staat.

### Woningonttrekking

De vergunningplicht voor onttrekking komt voort uit de wens om de schaarse woningen te behouden en om de leefbaarheid in de gemeente Zandvoort te beschermen. De druk op de woningvoorraad in de gemeente Zandvoort is groot. We constateren in Zandvoort schaarste zowel in de huur- als de koopsector. De vraag is groter dan het aanbod. Dit resulteert in hoge huurprijzen en koopprijzen. Dit heeft een nadelig effect op de doorstroming. Er is sprake van vormen van economische functies die de woonfunctie van woningen bedreigen, zoals het verhuren van woningen aan toeristen of te onttrekken van woonruimte voor andere functies (hotels, pensions). De leefbaarheid kan in het geding zijn wanneer



de woonruimtevoorraad op een zodanige manier wordt bewoond of gebruikt dat dit een onevenredige grote druk op de woonomgeving betekent.

#### Woningvormen en omzetten

De vergunningplicht voor woningvormen en omzetten komt voort uit de wens om schaarse woningtypen te behouden en om de leefbaarheid in de gemeente Zandvoort te beschermen. Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft de woningvoorraad Zandvoort duidelijk een complementaire functie ten opzichte van de regio en Amsterdam. De eengezinswoningen zijn een duidelijke aanvulling op de voorraad elders in de MRA. Dit type woning is nog steeds erg in trek bij veel woningzoekenden, niet alleen uit Zandvoort en de regio Zuid-Kennemerland, maar ook daarbuiten. Dit type woningen wordt, onder andere door de zeer beperkte bouw mogelijkheden in Zandvoort, in de nieuwbouw nauwelijks gerealiseerd.

We willen voorkomen dat dit belangrijke deel van de voorraad in de Zandvoorstse woningvoorraad afneemt door woningvorming in kleinere appartementen. Daarnaast willen we voorkomen dat eengezinswoningen intensiever worden bewoond door kamerverhuur ook met het oog op het beschermen van leefbaarheid in wijken en buurten. Voor woningvormen is ook altijd een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk.

#### Kadastraal splitsen

In hoofdstuk 3 van de verordening is in 2015 voor de particuliere voorraad een vergunningplicht voor splitsen ingevoerd. Met deze vergunningplicht wordt voorkomen dat betaalbare huurwoningen in kleinere eenheden worden opgesplitst en via splitsing in appartementsrechten, overgaan in de koopsector. Als weigeringsgrond is in de verordening opgenomen dat er na kadastrale splitsing geen woningen met een gebruiksovervlakte kleiner dan 50m<sup>2</sup> over mogen blijven.

#### Toeristische verhuur van woonruimte

Zandvoort profileert zich als een gastvrij dorp, die de kansen van de deeleconomie graag benut en een positieve grondhouding heeft tegenover vakantiehuur door particulieren. De toename van toeristische verhuur van woonruimte kan echter ook nadelige effecten hebben op de leefbaarheid in de gemeente door overlast, (brand)onveiligheid en onttrekking van schaarse woonruimte. De kans op nadelige effecten in de toekomst neemt bovendien toe door de aanhoudende groei van het toerisme in de Metropoolregio Amsterdam, de stijgende vraag naar verblijfsaccommodatie en de overloop van toeristen uit Amsterdam. Om negatieve effecten op de leefbaarheid door toeristische verhuur van woonruimte in te perken is een registratieplicht, een nachtcriterium en een meldplicht van kracht.

Uit eerdere metingen van de Provincie Noord-Holland is gebleken dat de gemeente Zandvoort op het gebied van het aantal advertenties op Airbnb de vierde gemeente in de Provincie Noord-Holland is (notitie 'Beleid en regelgeving toeristische verhuur van woningen'). In 2019 en 2020 hebben 371 aanbieders van toeristische verhuur op basis van de toen geldende regels in de Huisvestingsverordening zich gemeld bij de gemeente Zandvoort (Evaluatie 'Uitvoering handhavingsbeleid toeristische verhuur' van OD IJmond). In elke buurt in de gemeente Zandvoort vindt toeristische verhuur van een deel of de gehele woning plaats. Het aantal klachten van overlast door toeristische verhuur van woonruimte en het aantal verzoeken om handhaving daarop is de afgelopen jaren toegenomen (notitie 'Beleid en regelgeving toeristische verhuur van woningen' en Evaluatie 'Uitvoering handhavingsbeleid toeristische verhuur' van OD IJmond). Regels voor toeristische verhuur blijven noodzakelijk.

#### **Artikelsgewijze toelichting**

##### **Artikel 1.1.1. Begripsbepalingen**

Dit artikel bevat de begripsbepalingen, die relevant zijn voor de verordening.

*Woonruimte*: vaststelling vindt op basis van jurisprudentie van de Afdeling plaats aan de hand van het BAG, bestemmingsplan en/of kadaster, alsmede de geschiktheid van de woning voor woongebruik.

##### Artikel 2.1.1. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Huurwoningen van corporaties en particulieren met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 752,33 per maand in 2021) mogen niet zonder vergunning worden betrokken. De bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning kan door het college van burgemeester en wethouders bij afzonderlijk besluit worden gemandateerd aan de corporatie voor de eigen woningvoorraad. De corporatie legt hierover verantwoording af. 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 studenten woningen, zoals gedefinieerd in



artikel 1.1.1, 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 2.1.2. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

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

De verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekende:

- meerderjarig moet zijn (>18 jaar);
- bij particuliere verhuur een lager inkomen moet hebben tot de inkomensgrens voor middeninkomen

(€ 44.655, prijspeil 2021), conform artikel 16. Lid 1 onder b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

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

De tweede voorwaarde is gesteld, omdat particuliere verhuurders niet gebonden zijn aan de inkomensgrens, die voortvloeit uit de Europese regelgeving. Om ruimte te bieden voor middeninkomens is deze grens voor de particuliere verhuurders ruimer gesteld dan de EU-grens en gekoppeld aan het inkomen, waarboven corporaties de huren extra mogen verhogen wegens goedkoop scheidwonen. Deze inkomensgrens geldt ook voor urgenten, m.u.v. stadvernieuwingurgenten.

De huurtoeslaggrens is gelijk aan de zogenaamde liberalisatiegrens en bedraagt € 752,33 per maand in 2021. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is de verhuurder niet gebonden aan puntenstelsel, maximale huur en maximale huurverhoging.

#### Artikel 2.1.3. 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 2e lid, wordt na de inkomstenstoets in mandaat afgegeven door de corporatie. Voor particuliere huurwoningen wordt de aanvraag voor een huisvestingsvergunning bij burgemeester en wethouders ingediend en wordt op de aanvraag ook door hen beslist.

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 2.2.1. Inschrijving van woningzoekenden

Overeenkomstig de huidige praktijk stelt dit artikel de corporaties verantwoordelijk voor het in standhouden en beheren van een verdeelsysteem voor huurwoonruimte van corporatiewoningen. Zij kiezende leverancier, schaffen het systeem aan en bepalen op welke manier de uitvoering plaats vindt binnen het kader van de verordening. 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. Voorwaarde is dat men wel binnen 2 maanden na acceptatie van de woning de inschrijfkosten van de hernieuwde inschrijving heeft voldaan. Ook voor mensen die naar een éénkamerwoning of vanuit een urgentie naar een niet-eengezinswoning 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 2.2.2. Bekendmaking aanbod van woonruimte

In dit artikel is opgenomen dat sociale huurwoningen in bezit van corporaties, zoals genoemd in artikel 2.1.1, lid 1, onder a., via Woonservice aangeboden moeten worden.

De overige particuliere verhuurders (art. 2.1.1, lid 1, onder b) is een diffuse groep die bestaat uit verhuurders van bestaande sociale huurwoningen, maar kan (in de toekomst) ook uit huurwoningen van verhuurders die nieuwe sociale huurwoningen na afloop van de afgesproken exploitatietermijn of op basis van andere afspraken in anterieure overeenkomst sociale huurwoningen verhuren. Deze partijen mogen via Woonservice aanbieden, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Op deze manier



wordt gewaarborgd dat voor alle aanbieders en sociale huurwoningen op Woonservice dezelfde voorwaarden gelden.

Met 'het in de regio gangbare platform' wordt Woonservice of het platform voor studentenwoningen (ROOM) bedoelt.

Dit artikel bepaalt voorts dat de corporatie minimaal 75% van de beschikbare woningen 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. De woningen die worden verdeeld via een direct aanbod aan vergunninghouders en woningzoekenden die doorstromen uit een instelling op sociaal, maatschappelijk op medisch terrein (omschreven in artikel 2.3.5 en 2.3.8.), worden hier vooraf op in mindering gebracht. 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 huurwoning:
  - 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;
  - stadsvernieuwingsurgenten die hulp nodig hebben bij het vinden van vervangende woonruimte.
- c. Woningen met specifieke kenmerken:
  - Woningen bestemd voor groepswonen waarbij 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.
  - Kangarowoningen.
  - 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).

- d. Urgentie-plus kandidaten als bedoeld onder artikel 2.3.6. lid 1 onder b.

#### Artikel 2.2.3. Rangorde woningzoekenden

Dit artikel van de verordening geeft regels voor de rangorde tussen woningzoekenden die op dezelfde corporatiewoning reageren. 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 2.3.3. t/m 2.3.8. voor woonruimte in aanmerking. De datum van verstrekken van de urgentie is bepalend wanneer meerdere urgenten met een passend zoekprofiel reageren op een woning. 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 bindings-vereisten 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 2.2.4. Vruchteloze aanbieding

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 2.3.1. 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 voorbestemd voor gezinnen, en kan overbesteding van kleine woningen worden voorkomen.

Bij op kosten van de WMO aangepaste woningen en complexen met zorgpakket gaan huishoudens met een indicatie voor. Ook gelijkvloerse woningen kunnen met voorrang worden toegewezen aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie. De corporatie kan nultredenwoningen aanwijzen als seniorenwoning en op basis daarvan voorrang verlenen aan huishoudens ouder dan 55 of 65 jaar. Daarnaast kan de corporatie woningen aanwijzen voor jongeren tot en met 23 jaar of tot en met 27 jaar en op basis daarvan voorrang verlenen aan jongeren.

Tot slot is voorrang opgenomen voor specifieke huishoudens die voldoen aan een doorstroomregeling. In de gemeente Zandvoort valt hieronder de doorstroomregeling 'Passend Wonen' voor huurders van woningen in de gemeente Zandvoort die in het bezit zijn van Pré Wonen.

Corporaties zijn wettelijk verplicht om het merendeel van hun bezit beneden de huurprijsgrens toe te wijzen aan een doelgroep beneden de EU-norm. 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 voorrangsregels 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 voor de corporaties vanuit het Rijk op grond van de Woningwet 2015 wordt inkomen in de verordening niet nader uitgewerkt als voorrangsregel.

### Artikel 2.3.2. 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 huishoudens met een economische of maatschappelijke binding aan de regio. Wat binding is, wordt gedefinieerd in artikel 14, lid 3, van de wet. Binding kan, indien daar aanleiding voor bestaat, via nadere regels nader begrensd worden. Er wordt door corporaties gemonitord of er sprake is van binding bij de toewijzing van woningen. Wanneer blijkt 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. Volgens de wet mag 50% van het aanbod regionaal worden toegewezen, waarvan weer 50% lokaal (kerngemeente). Dit noemen wij Lokaal Maatwerk.

Bij het vaststellen van de verordening wordt Lokaal Maatwerk in de gemeenten in de regio toegepast. 25% van de sociale woningvoorraad mag met voorrang toegewezen worden aan inwoners van de gemeente Zandvoort. Bij de eerste verhuur van nieuwbouw sociale huurwoningen geeft gemeente Zandvoort voorrang aan inwoners uit Zandvoort. Sturing bij nieuwbouw heeft voordelen voor de lokale doorstroming en beschermd lokale doelgroepen (bv. jongeren) waarvoor een gemeente zich financieel en organisatorisch inzet. Ook voor bijzondere categorieën is er de mogelijkheid om dit artikel toe te passen, bijvoorbeeld voor een toewijzingsregeling van woningen voor senioren of voor gezinnen (Regeling Passend Wonen van Pré Wonen bezit Zandvoort). Daarnaast valt ook een regeling voor cruciale beroepsgroepen (zoals onderwijzend en verplegend personeel) onder dit artikel. Naast sociale zekerheid zijn goed onderwijs en een goede gezondheidszorg de pijlers van de verzorgingsstaat. Onderwijzend personeel en zorgpersoneel is nodig om de goede kwaliteit van zorg en onderwijs in het dorp te borgen en te behouden. Deze beroepsgroepen kunnen op basis van een startsalaris moeilijk aan een betaalbare huur of koopwoning komen in Zandvoort. Het is belangrijk om deze beroepsgroepen te behouden voor het dorp. Betaalbaar wonen wordt gezien als belangrijke oplossing voor het te kort aan personeel. Een voorrangsregeling voor startend personeel kan daarom worden ingezet om het tekort terug te dringen en om het tegelijkertijd voor startend personeel gemakkelijker te maken om in de gemeente Zandvoort te gaan wonen. De kaders van deze regeling zijn vastgelegd in dit artikel. Burgemeester en Wethouders hebben de mogelijkheid om deze voorrangsregeling verder uit te werken met nadere regels. Deze voorrangsregeling mag alleen gelden voor jongerenwoningen.

### Artikelen 2.3.3. t/m en 2.3.8. 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 2.3.3., derde lid, geldt voor alle categorieën urgenten van artikel 2.3.3. tot en met artikel 2.3.8.

Urgenten kunnen alleen reageren op woningen met huurprijzen die passen bij hun inkomen. Daarmee wordt scheefheid voorkomen.





In geval van co-ouderschap van de aanvrager worden de kinderen niet in de beoordeling van de urgentieaanvraag of aanvraag voor inschrijftijdverlenging meegenomen, wanneer één van de ouders over een woning beschikt. Wanneer de urgentie of inschrijftijdverlenging wordt toegekend, kan in het geval van co-ouderschap het kind wel bij de vaststelling van het zoekprofiel tot het huishouden worden gerekend.

#### Artikel 2.3.4. Voorrang bij urgentie – wettelijke groepen

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.

Voor een urgentie op grond van het ontvangen of verlenen van mantelzorg geldt dat onder een redelijke en billijke afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en mantelzorgverlener wordt verstaan:

- Reisafstand tot 5 km: bij 1 keer per dag hulpverlening.
- Bij een voortdurende zorgvraag kan zorgvrager feitelijk niet alleen wonen. Een urgentie biedt dan geen oplossing.

#### Artikel 2.3.5. Voorrang bij urgentie – sociaal medische groepen

Dit artikel gaat over voorrang bij urgentie voor personen voor wie de woonsituatie een zeer ernstige bedreiging vormt voor de gezondheid.

#### Artikel 2.3.5a. Inschrijftijdverlenging

Burgemeester en wethouders stellen de duur van de inschrijftijdverlenging vast. In 2021 bedraagt de inschrijftijdverlenging 7 jaar. De duur van inschrijftijdverlenging is de tijd die gemiddeld nodig is om binnen 52 weken een sobere woonoplossing te vinden. Als de gemiddelde inschrijftijd substantieel stijgt of afneemt, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om de duur aan te passen.

Inschrijftijdverlenging leidt tot de meest sobere oplossing voor de woonsituatie, waarbij geen recht op een eengezinswoning wordt verkregen. Om in aanmerking te komen voor inschrijftijdverlenging 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 minimaal 2 jaar inwoner van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland;
- c. de woningzoekende heeft voor het ontstaan van het woonprobleem een zelfstandig een huur- of koopwoning bewoond en
- d. de woningzoekende dient na ontstaan van het woonprobleem gedurende minimaal een halfjaar te hebben geprobeerd zijn probleem op te lossen en is hier aantoonbaar niet toe in staat.

#### Artikel 2.3.6. Voorrang bij urgentie – stadvernieuwing

Personen van wie de huidige woonruimte wordt gerenoveerd, gesloopt of onbewoonbaar is geworden, komen een in aanmerking voor een urgentie. 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. Het zoekprofiel van een urgentie op basis van stadvernieuwing is gebaseerd op een vergelijkbare situatie als de huidige woonsituatie.

#### Artikel 2.3.7. Voorrang bij urgentie - Uitstroomregeling

Personen die in een instelling woonachtig zijn waarmee afspraken zijn gemaakt met de instellingen over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen, komen in aanmerking voor een urgentie. De instellingen waarmee afspraken gemaakt zijn over de uitstroom van ex-cliënten 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/IJmond was en zij gereed zijn om te kunnen doorstromen, komen zij in aanmerking om met een urgentie een aanbod voor passende woonruimte te krijgen.

#### Artikel 2.3.8. Voorrang bij urgentie – overig

Personen die hun (eigen) woonruimte hebben of zullen moeten verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit (bijv. brand, ernstige waterschade, explosie of acuut ernstige funderingsgebreken) komen in aanmerking voor een urgentie.

#### Artikel 2.3.9. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie



Een aanvraag voor urgentie, met uitzondering van een stadvernieuwingsurgentie of uitstroomurgentie, wordt aangevraagd bij Het Vierde Huis. Het Vierde Huis neemt de aanvraag in behandeling, zorgt voor het aanleggen van een dossier en verzorgt een intakegesprek (kansadviesgesprek). Op basis van dit gesprek formuleert Het Vierde Huis een advies. De urgentiecommissie toetst, met mandaat van het college van burgemeester en wethouders, de urgentie aanvraag aan het geldende urgentiereglement en beslist over de aanvraag. De urgentiecommissie wordt voorgezeten door stichting Woonservice Kennemerland.

#### Artikel 2.3.10 Weigeringsgronden urgentieverklaring

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Het betreft de volgende weigeringsgronden:

- b. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel genoemde eisen. Dit betekent dat ten minste één lid van het huishouden van aanvrager meerderjarig is en voldoet aan de inkomenseis.
- c. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem. Uit deze weigeringsgrond volgt dat sprake moet zijn van een urgent huisvestingsprobleem.
- d. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen. In bepaalde gevallen is wel sprake van een urgent huisvestingsprobleem, maar had aanvrager dit redelijkerwijs zelf kunnen voorkomen. Bijvoorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar meer geschikte woonruimte. Of door met eigen vermogen geschikte woonruimte te kopen.
- 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. Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als de aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als de aanvrager met zijn gezin is gaan inwonen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.

#### Artikel 2.3.11. 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.

#### Artikel 2.4.1. Huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats

Woonwagenstandplaatsen vallen onder de definitie woonruimte en zijn daarmee op grond van artikel 2.1.1. vergunningplichtig. Voor woonwagenstandplaatsen geldt een andere voorrangsregeling dan voor corporatiewoningen, zoals geformuleerd in artikel 2.6. Daarnaast zijn woonwagenstandplaatsen ook geen onderdeel van de urgentieregeling van artikel 2.3.3.

Woonwagenbewoners die minimaal één jaar woonachtig zijn op een woonwagencentrum, krijgen voorrang bij toewijzing van woonwagenstandplaatsen. De voorrangsregel is bedoeld voor bewoners die al langere tijd wonen op een woonwagencentrum. Als er geen geschikte kandidaten reageren die al op een woonwagencentrum wonen in de regio, dan wordt er gekeken naar andere kandidaten die afstammen van groepen die vanwege hun culturele eigenheid op een woonwagencentrum wensen te wonen. Om dit vast te stellen, wordt gekeken naar het woonadres van de ouders of grootouders. Afstammingsgerechtigden moeten via de basisregistratie personen (BRP) of andere middelen aan kunnen tonen of zij in aanmerking kunnen komen voor voorrang op basis van afstamming. Afstammingsgerechtigden tot tweede generatie terugkomen in aanmerking voor voorrang.

#### Artikel 3.1.1. Werkingsgebied

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

1. Onttrekking: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden. Ook het gebruiken van een (gedeelte van een) woonruimte voor een hennepkwekerij valt hieronder.
2. Samenvoeging: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen'. Deze vergunningplicht is in deze huisvestingsverordening niet opgenomen, omdat dit in de gemeente Zandvoort te weinig voorkomt.
3. Omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten'.
4. Woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'. Dit wordt ook wel bouwkundig splitsen genoemd. De vergunningplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet. Bij



woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woningen, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten.

In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. In Zandvoort is er schaarste in alle segmenten van de woningmarkt. Daarnaast constateren we dat de eengezinswoning in de hele metropoolregio schaars is en daarom bescherming behoeft.

#### Artikel 3.1.2. Reikwijdte vergunningplicht

In dit artikel staat opgenomen waar een vergunning voor aangevraagd moet worden.

#### Artikel 3.1.4. Voorwaarden en voorschriften

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Voorwaarden met betrekking tot de leefbaarheid kunnen gaan over maatregelen en voorzieningen die nodig zijn om de druk op de openbare ruimte te verlichten, zoals het treffen van parkeervoorzieningen en het zorgen voor voldoende afvalinzamelingsmiddelen.

#### Artikel 3.1.5. Weigeringsgronden

Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Uitgangspunt is dat er een belangenafweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand, oftewel de leefbaarheid. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (indien niet vergunningsvrij) moet verleend en onherroepelijk zijn, voor een vergunning voor woningvormen of omzetten wordt verleend.

#### Artikel 3.1.6. Intrekkingsgronden

De intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

#### Artikel 3.2.1. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen. De vergunningplicht geldt voor heel Zandvoort.

De vergunningplicht voor kadastraal splitsen, geldt alleen voor bestaande woonruimte gebouwd voor 1992. Vanaf 1992 gold het Nederlands Bouwbesluit, een verzameling technische en andere voorschriften die gelden voor het bouwen van een bouwwerk, de staat van een bestaand bouwwerk en het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk. Als een kantoor of bedrijfspand wordt omgezet naar een woonbestemming (via een bestemmingsplanwijziging), dan worden er nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Er worden dan geen woningen in de bestaande voorraad gewijzigd. De vergunningplicht geldt niet voor niet-woonbestemmingen, ook niet als de bestemming wijzigt naar wonen.

#### Artikel 3.2.4. Voorwaarden en voorschriften

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.

#### Artikel 3.2.5. Weigeringsgronden

Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Omdat door een kadastrale splitsing de feitelijke woonsituatie niet verandert in de zin dat er meerdere



zelfstandige of onzelfstandige woningen ontstaan of dat er meer bewoners in het pand komen wonen, worden geen voorwaarden aan de vergunning gesteld op basis van leefbaarheid.

Verder kan een vergunning worden geweigerd als de voorgenomen splitsing strijd oplevert met het vigerend bestemmingsplan en/of de voorwaarden en bepalingen van het Bouwbesluit. Het is niet gewenst dat een gebouw wordt gesplitst, terwijl de kwaliteit van de appartementen te wensen overlaat of als er zelf sprake is van een onbewoonbaarverklaring op basis van de Woningwet. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet zijn verleend en onherroepelijk zijn, voor een vergunning voor kadastraal splitsen wordt verleend. In geval van splitsen van een bestaande situatie zonder verbouwing, is geen omgevingsvergunning vereist, mits de situatie legaal is ontstaan en de bouwkundige staat van het pand het toestaat.

De woningen, die gesplitst separaat worden verkocht, zijn vaak klein. Om te voorkomen dat kleinere eengezinswoningen worden opgesplitst in kleine appartementen is als weigeringsgrond opgenomen dat er na splitsing geen woonruimte mag ontstaan met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50m<sup>2</sup>.

#### Artikel 3.2.6. Intrekkingsgronden

De intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

#### Artikel 3.3.2. Registratieplicht

Het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur mag alleen met een uniek registratienummer voor de betreffende woonruimte. Op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 wordt het registratienummer eenmalig aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur. Het registratienummer moet worden aangevraagd op de website [www.toeristischeverhuur.nl](http://www.toeristischeverhuur.nl). Dit geldt zowel voor particuliere vakantieverhuur als voor bed and breakfast en voor alle overige vormen van toeristische verhuur (zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, onder i, van de Huisvestingswet). De Huisvestingswet definieert toeristische verhuur als: 'in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'.

Gelet op de brede wettelijke definitie van 'toeristische verhuur' valt ook de kortdurende tijdelijke verhuur aan anderen dan toeristen – zoals bijvoorbeeld expats, arbeidsmigranten en exchange-studenten – hieronder, tenzij deze personen als ingezetene op het adres staan ingeschreven in de basisregistratie personen.

Aan het afgeven van het registratienummer worden geen voorwaarden verbonden. In het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte staat welke gegevens moeten worden ingevuld, voordat het registratienummer per e-mail aan de aanvrager wordt toegezonden. Met een registratieplicht krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Hiermee wordt inzichtelijk wat de omvang van toeristische verhuur van woonruimte in de gemeente is.

Het hebben van en adverteren met een registratienummer betekent nadrukkelijk niet dat daarmee het toeristisch verhuren van de woonruimte is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het bestemmingsplan of het Bouwbesluit kan de toeristische verhuur van de woonruimte in de weg staan. Burgemeester en wethouders kunnen handhavingsbeleid dat specifiek gericht is op toeristische verhuur van woonruimte vaststellen.

Voor particuliere vakantieverhuur moet naast de registratieplicht ook worden voldaan aan de regels over het nachtcriterium en de meldplicht.

#### Artikel 3.3.3. Nachtcriterium en meldplicht vakantieverhuur

Het verhuren van woonruimte tijdens de afwezigheid vanwege bijvoorbeeld vakantie van de hoofdbewoner die op het adres van die woonruimte in de Basisregistratie personen staat ingeschreven (vakantieverhuur), is binnen de voorwaarden van dit artikel mogelijk. Voorwaarden zijn dat het om maximaal 120 nachten per kalenderjaar mag gaan en dat het aantal nachten van iedere verhuur middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier voorafgaand aan die verhuur wordt gemeld bij de gemeente. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur. De meldplicht geldt met ingang van een door het college te bepalen datum.

Op het moment dat degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, zoals bijvoorbeeld een digitaal platform, door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximum aantal nachten, mag dit platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de desbetreffende woonruimte meer tonen.



Voor overige vormen van toeristische verhuur geldt het nachtcriterium en de meldplicht niet. Dat betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het bestemmingsplan of het Bouwbesluit kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan.

#### Artikel 4.1.1. 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 de artikelen 8, 21, 22 en 23a van de wet. De in de verordening genoemde bedragen zijn gefixeerde 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.

#### Artikel 4.2.1. 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 4.2.2. 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 4.3.1. Overgangsbepalingen

Dit artikel geeft overgangsbepalingen die onder meer duidelijkheid geven hoe met aanvragen voor vergunningen en bezwaarschriften, die voor de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, moet worden omgegaan.

Bij handhavend optreden tegen woningonttrekken, woningvormen, omzetten, en kadastraal splitsen, moet de eigenaar van het pand waar de overtreding wordt geconstateerd zelf aantonen dat de bestaande situatie voor inwerkingtreding van deze verordening is ontstaan. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van rechtsgeldige huurcontracten en inschrijfbewijzen van de gemeentelijke basisadministratie.

#### Artikel 4.3.2. t/m 4.3.4. Intrekken oude verordening en 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.

Regelingen die op basis van de oude verordening zijn gemaakt en nog niet zijn vervangen vervallen niet. De regelingen blijven van kracht onder de nieuwe verordening, totdat er nieuwe regelingen worden opgesteld die de oude vervangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de urgentieregeling.