



Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Velsen 2022

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

§ 1.1 Paragraaf Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- 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;
- gemeente: de gemeente Velsen;
- gezin: huishouden met een of meer thuiswonende kinderen;
- huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Vanaf 24 weken zwangerschap telt het ongeboren kind als thuiswonend kind (verklaring van verloskundige noodzakelijk). Een ouder met kind wordt gerekend als gezin. In het geval van co-ouderschap behoort het kind tot twee huishoudens. Het woonadres van het kind is het woonadres waar het kind als ingezetene in de basisregistratie personen is ingeschreven;
- inkomen: het gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van de huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor "belanghebbende" telkens wordt gelezen "aanvrager";
- inschrijftijd: de tijd die wordt gerekend vanaf de datum van betaling van de inschrijving in het woonruimteverdeelsysteem;
- inwoner: persoon die in de basisregistratie personen van een gemeente in de IJmond is opgenomen en ook feitelijk daar zijn hoofdverblijf heeft;
- middeninkomen: de inkomensgrens zoals genoemd in artikel 16 lid 1 onder b van het Besluit Toege laten Instellingen Volkshuisvesting;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte, die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat deze daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- regio: het grondgebied van de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Heemskerk, Velsen en Zandvoort;
- regio IJmond: de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Velsen;
- regio Zuid Kennemerland: de gemeenten Haarlem, Heemstede, Bloemendaal en Zandvoort;
- sociale huurwoning: woonruimte met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
- wet: Huisvestingswet 2014;
- woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 2.2.1 staat ingeschreven of dat op zoek is naar woonruimte in de particuliere sector;
- 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;

Hoofdstuk 2: De verdeling van woonruimte

§ 2.1 De Huisvestingsvergunning

Artikel 2.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende woonruimten mogen uitsluitend voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven wanneer daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. sociale huurwoningen in eigendom van de woningcorporaties;
 - b. sociale huurwoningen in eigendom van overige verhuurders.



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;
 - e. woonwagens.

Artikel 2.1.2 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning 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 op grond van artikel 2.3.3 t/m 2.3.5 en 2.3.7 t/m 2.3.9 en een inkomen tot de inkomensgrens voor middeninkomen voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a;
 - d. woningzoekenden met een stadvernieuwingsurgentie op grond van artikel 2.3.6 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 middeninkomen voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder b.
2. De inkomensgrenzen als bedoeld in het eerste lid worden jaarlijks per 1 januari aangepast in overeenstemming met de wijze waarop de minister de huurprijsgrens van de doelgroep aanpast.

Artikel 2.1.3 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

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

§ 2.2. Inschrijving en aanbod

Artikel 2.2.1 Inschrijving van woningzoekenden voor woningen van woningcorporaties

1. De woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een zo veel mogelijk uniform inschrijfsysteem voor woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. De inschrijving / optie vervalt bij acceptatie van een woning.
5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, vervalt de inschrijftijd / optie 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-eegezinswoning 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, eerste lid onder a aangewezen woonruimten wordt, met uitzondering van de woningen die via een direct aanbod aan urgenten op grond van artikel 2.3.3 t/m 2.3.8 zijn toebedeeld, voor minimaal 75% openbaar bekendgemaakt door publicatie op het in de



- regio gangbare platform dat door toegelaten instellingen voor de verdeling van sociale huurwoningen wordt gebruikt.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
 - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
 3. Tot maximaal 25% van de in artikel 2.1.1 eerste lid onder a aangewezen woonruimte van woningcorporaties 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 woningzoekenden 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. Het tweede lid is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op grond van de Woningwet.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

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

§ 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 a aangewezen woonruimte.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:
 - a. woonruimte met ten minste vier kamers kan voorrang worden gegeven aan gezinnen, waaronder huishoudens van ten minste twee personen;
 - b. woonruimte die geschikt is voor rolstoelgebruik of woonruimte met voorzieningen ter compensatie van een beperking wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;
 - c. woonruimte met een daaraan verbonden zorgaanbod wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;
 - d. woonruimte die door de verhuurder als seniorenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven 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 ten minste één lid van 65 jaar of ouder;



- f. woonruimte die wordt aangeboden via een doorstroomregeling voor senioren kan deze 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 deze 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. De gemeenteraad kan besluiten maximaal 50% van de in artikel 2.1.1. lid 1 onder a aangewezen woonruimte met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. De gemeenteraad kan besluiten om voor ten hoogste de helft van het in het eerste lid genoemde percentage met voorrang toe te wijzen aan bepaalde groepen woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Velsen;
 - 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 uit de gemeente Velsen.
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 lid a aangewezen woonruimte.
2. Dit artikel is, tenzij anders vermeld, van toepassing op de in artikel 2.3.4 t/m 2.3.8 genoemde categorieën.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan inwoners voor wie de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders een schriftelijke urgentieverklaring verlenen.
4. De voorrangsregels van artikel 2.3.1 zijn van toepassing op woningzoekenden met een urgentieverklaring, met dien verstande dat een kind slechts kan behoren tot het huishouden waar het zijn hoofdverblijf heeft.
5. De urgentieverklaring als bedoeld in het derde lid van dit artikel is geldig tot het moment dat er een passend woningaanbod is gedaan.

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 met 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.
2. Een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid onder a van dit artikel is geldig in de regio IJmond.
3. Een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid onder b van dit artikel is geldig in de gemeente.

Artikel 2.3.5 Voorrang bij urgentie – sociale/medische groepen

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid behoort tevens de woningzoekende die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig heeft en niet behoort tot de in artikel 2.3.7 bedoelde urgentie categorie.
2. Een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid van dit artikel is geldig in de gemeente.
 - a. Indien de omstandigheden het dringend noodzakelijk maken kan het college afwijkend op het tweede lid bij uitzondering een urgentie afgeven voor woonruimte in de regio IJmond.



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;
2. Een urgentie zoals bedoeld in het eerste lid wordt slechts afgegeven nadat door burgemeester en wethouders een peildatum is vastgesteld;
3. Een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid van dit artikel is geldig in de gemeente.
4. Indien de omstandigheden het dringend noodzakelijk maken kan het college afwijkend op het derde lid bij uitzondering een urgentie afgeven voor woonruimte in de regio IJmond.

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, of ter vervanging van, een verblijf in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein. Het betreft instellingen waarmee burgemeester en wethouders van één van de regiogemeenten afspraken hebben gemaakt.
2. De urgent woningzoekende wordt uitsluitend door een regionaal servicepunt ter beoordeling aan de gemeente voorgedragen. Deze hanteert hierbij als uitgangspunt de gemeente van herkomst.
3. De urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid van dit artikel is geldig in de regio Zuid Kennemerland en IJmond.

Artikel 2.3.8 Voorrang bij urgentie - overig

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid behoort tevens:
 - a. de woningzoekende die zijn woonruimte direct definitief moet verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit;
 - b. de vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden.
2. De urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid onder a van dit artikel is geldig in de regio IJmond.
3. De urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid onder b van dit artikel is geldig in de gemeente.
4. Indien de omstandigheden het dringend noodzakelijk maken kan het college van het derde lid afwijkende beleidsregels afspreken met gemeenten in de regio Zuid Kennemerland en IJmond.

Artikel 2.3.9 Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

1. Het verzoek om te worden ingedeeld in een urgentiecategorie wordt ingediend in de gemeente waar de woningzoekende ingeschreven staat in de basisregistratie personen.
2. Het verzoek wordt vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van en het aantal thuiswonende kinderen behorend tot het huishouden van de verzoeker;
 - c. bewijs van inkomen van het huishouden van de verzoeker; en,
 - d. aanduiding en motivering van de urgentiecategorie.

Artikel 2.3.10 Weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
 - a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.1.2 genoemde eisen;
 - b. er is geen sprake van een urgent woonprobleem;
 - c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
 - d. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden.
 - e. de aanvrager heeft onvoldoende inzet getoond om zelf een oplossing te vinden voor het probleem.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels en beleidsregels stellen over de toepassing van het eerste lid en de toepassing van de urgentiecategorieën in artikel 2.3.4 tot en met 2.3.8.

Artikel 2.3.11 Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:



- a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 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 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

Hoofdstuk 3: Slotbepalingen

§ 3.1 Restbepalingen

Artikel 3.1.1 Experimenten

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

Artikel 3.1.2 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.

§ 3.2 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 3.2.1 Overgangsbepaling

Vergunningen en urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Velsen 2021, gelden als vergunningen en urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.

Artikel 3.2.2 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Velsen 2021 wordt ingetrokken.

Artikel 3.2.3 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2022 en is geldig t/m 31 december 2025.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Velsen 2022.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Velsen in zijn openbare vergadering van 23 december 2021.

*de raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,*



Toelichting

Algemeen

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. De wet maakt het voor gemeenten met een vergunningstelsel mogelijk om 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.

In de raming van de woningbehoefte van 2018 en in 2020 liet het onderzoeksbureau RIGO zien dat er ook de komende jaren meer sociale huurwoningen nodig zijn in de regio Zuid Kennemerland / IJmond om de groei in behoefte op te vangen.

Velsen heeft regionale en lokale woningbouwafspraken gemaakt en vertaald in beleid en afspraken met woningcorporaties. Het aantal sociale huurwoningen moet 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. Voor een eerlijke verdeling van woonruimte en het voorkomen van negatieve effecten van schaarste is regulering van woningtoewijzing met een huisvestingsvergunning noodzakelijk.

Bij het vaststellen van de Woonvisie Velsen 2040 en het Woonakkoord 2025 Zuid-Kennemerland / IJmond door de gemeenteraad alsmede bij het bespreken van de Uitgangspunten voor de Huisvestingsverordening 2022 door de gemeenteraad zijn de negatieve effecten van schaarste aan woonruimte aangetoond en vastgesteld.



Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.1.1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Huurwoningen van corporaties en particulieren met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 752,33 per maand / prijspeil 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 periodiek verantwoording af. Voor de woningzoekende staat een bezwaarprocedure open tegen de weigering van een huisvestingsvergunning of een urgentie bij de gemeente. Zo houdt de gemeente verantwoordelijkheid voor de lokale volkshuisvesting zonder dat dit leidt tot een extra procedure naast de inschrijving in het verdeelsysteem. Huisvestingsvergunningen van corporaties zijn vrijgesteld van leges, omdat de woningzoekende al betaalt voor de inschrijving in het verdeelsysteem.

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, studentenwoningen en bedrijfswoningen en woonwagenstandplaatsen behoren, gelet op hun beperkt voorkomen, specifieke karakter en doelgroep, niet tot de vergunningplichtige voorraad.

Artikel 2.1.2 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

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

De verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekende:

- meerderjarig moet zijn (minimaal 18 jaar);
- bij particuliere verhuur een lager inkomen moet hebben dan de inkomensgrens voor middeninkomen (€ 44.655 / prijspeil 2021), conform artikel 16 lid 1 onder b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- bij urgenten het inkomen niet hoger mag zijn dan de inkomensgrens voor middeninkomen voor woonruimte (€ 44.655, prijspeil 2021);
- bij stadsvernieuwingsurgenten het inkomen niet hoger mag zijn dan 1,5 maal de DAEB-norm voor woonruimte (€ 60.036, prijspeil 2021);

Meerderjarig zijn wordt voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uit maken van een gezin. Het stelsel van de huurtoeslag is hierop ook ingericht.

De tweede voorwaarde is gesteld, omdat particuliere verhuurders niet gebonden zijn aan de inkomensgrens voor corporaties die door de wetgever is overgenomen uit de Europese regelgeving. Om ruimte te bieden voor de middeninkomen is de grens voor particuliere verhuur ruimer gesteld dan de EC-grens en gekoppeld aan het inkomen, waarboven de corporaties de huren extra mogen verhogen voor huurders die meer verdienen dan de EU-norm (goedkoop scheefwoners). Deze inkomensgrens geldt ook voor urgenten, met uitzondering van stadsvernieuwingsurgenten. Voor stadsvernieuwingsurgenten is de inkomensgrens iets ruimer genomen op grond van de afstemming met het sociaal plan van woningcorporaties bij stedelijke vernieuwing. Corporaties zullen zich inspannen om urgenten die hun woning moeten verlaten in verband met sloop of renovatie met een inkomen boven dit niveau een passende huurwoning aan te bieden in de vrije sector.

De huurtoeslaggrens is gelijk aan de zogenaamde liberalisatiegrens en ligt per 1 januari 2021 op € 752,33. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is de verhuurder niet gebonden aan een 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 inkomensstoets 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 kiezen de leverancier, schaffen het systeem aan en bepalen op welke manier de uitvoering plaatsvindt 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 in het aanbodmodel 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-eegezinswoning verhuizen bestaat de mogelijkheid om inschrijftijd in het aanbodmodel te behouden. Zij kunnen binnen twee maanden nadat het huurcontract is ingegaan hiertoe een verzoek indienen en een hernieuwde inschrijving doen.

Artikel 2.2.2. Bekendmaking aanbod van woonruimte

Dit artikel bepaalt dat de corporatie minimaal 75% van de beschikbare woningen, met uitzondering van de woningen die aan de urgent woningzoekenden (als benoemd in artikel 2.3.3 t/m 2.3.8) worden bemiddeld, openbaar moet aanbieden aan ingeschreven woningzoekenden op het regionaal gangbare platform dat door toegelaten instellingen voor de verdeling van sociale huurwoningen wordt gebruikt. De maximaal 25% vrije ruimte van corporaties is bedoeld om maatwerk te kunnen leveren. Onder deze regeling kunnen huurders of woningen uit een van de volgende categorieën vallen:

a. Huurders van een corporatiewoning die willen 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 duur naar goedkoop of andersom.

b. Huurder zijn van een corporatiewoning en in aanmerking komen voor individueel maatwerk, zoals het geval is bij:

- achtergebleven inwoning (kind na overlijden van ouder);
- doorschuiven binnen een complex (bijvoorbeeld dicht bij de lift);
- woningruil;
- leefbaarheidsproblematiek;
- mensen met specifieke beperkingen;
- mensen die terugkeren op een nieuwe of gerenoveerde woning op basis van afspraken binnen een sociaal plan bij nieuwbouw en renovatie.

c. Woningen met specifieke kenmerken, zoals:

- 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 een zorginstelling worden toegewezen aan cliënten;
- atelierwoningen;
- kangoeroewoningen;
- woningen met een specifiek uitrustingsniveau voor mensen met een specifieke beperking.

De toewijzing van deze woningen wordt geregistreerd door de corporaties en jaarlijks gerapporteerd.

Artikel 2.2.3. Rangorde woningzoekenden

Dit artikel van de verordening geeft regels voor de rangorde tussen woningzoekenden die op dezelfde corporatiewoning reageren.

Eerst komen urgenten als omschreven in artikel 2.3.3, eerste lid voor de woonruimte in aanmerking. De datum van verstrekken van de urgentie is bepalend wanneer meerdere urgenten met een passend zoekprofiel zelf reageren op een woning in het aanbodmodel. 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 de passendheidscriteria. Als vierde, personen die voorrang hebben op grond van de bindingsvereisten en, ten slotte, de overige woningzoekenden. Mochten er op grond van deze rangorde nog steeds meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, dan wordt de woning op grond van het tweede lid toegewezen aan degene met de oudste urgentieverklaring en/of langste inschrijftijd.



Mochten op grond van bovenstaande rangorde dan ook nog meerdere woningzoekende in aanmerking komen, dan wordt ingevolge het derde lid op grond van loting bepaald aan wie de woning wordt toegewezen.

Artikel 2.2.4. Vruchteloze aanbidding

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 om corporatiewoningen in eerste aanleg voor een doelgroep te bestemmen (labelen). 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 toegewezen aan een andere kandidaat die gereageerd heeft.

Op grond van dit artikel kunnen grotere woningen worden bestemd voor gezinnen, en kan overbewoning van kleine woningen worden voorkomen. Bij op kosten van de Wmo aangepaste woningen en complexen met een 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. Tevens kunnen corporaties woningen aanwijzen voor jongeren tot en met 23 jaar of tot en met 27 jaar.

Corporaties zijn wettelijk verplicht om het merendeel van hun bezit beneden de sociale 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 in dit artikel, ook op grond van passendheid van inkomen voorrang aan woningzoekenden met een bepaald inkomen voor specifieke typen woningen of stellen zij deze woningen uitsluitend beschikbaar voor een bepaalde inkomensgroep. Aangezien dit "passend toewijzen" een verplichting is van de corporaties richting het Rijk op grond van de Woningwet 2015 wordt inkomen in de verordening niet nader uitgewerkt als voorrangsregel.

Artikel 2.3.2 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

De raad heeft de bevoegdheid om te besluiten maximaal de helft van de woningvoorraad met 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 Huisvestingswet. Binding kan, indien daar aanleiding voor bestaat, via nadere regels worden begrensd. Er wordt door corporaties gemonitord of er sprake is van binding bij de toewijzing van woningen. De raad heeft tevens de bevoegdheid om conform de wet te besluiten maximaal 25% van de woningvoorraad bij voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een economische of maatschappelijke binding uit de eigen gemeente of kern.

De gemeenten willen een grote regionale en open woonmarkt bieden. Een regio waar iets te kiezen valt voor woningzoekenden. Beschermende regelgeving voor de 'eigen' inwoners is in eerste instantie niet wenselijk en gaat in tegen de uitgangspunten van de wet. Tegelijk moeten gemeenten maatwerk kunnen leveren. Gericht sturen waar dat noodzakelijk is. De raad bepaalt pas na regionale afstemming met gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties de groepen en woningen waarvoor zij lokaal maatwerk willen inzetten.

Bij het vaststellen van de verordening wordt lokaal maatwerk in gemeenten toegepast. Bij de eerste verhuur van nieuwbouw sociale huurwoningen geven de gemeenten uit de IJmond en Zandvoort voorrang aan inwoners uit de eigen gemeente (Beverwijk en Heemskerk werken daarin samen). Sturing bij nieuwbouw heeft voordelen voor de lokale doorstroming en beschermt lokale doelgroepen waarvoor een gemeente zich financieel en organisatorisch inzet. Gemeente Bloemendaal geeft als gevolg van het beperkte aanbod voor alle sociale huurwoningen voor 25% voorrang aan inwoners uit Bloemendaal. Gemeente Haarlem en gemeente Heemstede passen bij het vaststellen van de verordening geen lokaal maatwerk toe.

Artikelen 2.3.3. t/m en 2.3.9. Voorrang bij urgentie

In deze artikelen wordt de voorrang bij urgentie op corporatiewoningen geregeld. De voorwaarde dat de woonruimte dringend noodzakelijk is, zoals geformuleerd in artikel 2.3.3. derde lid, geldt voor alle categorieën urgenten van artikel 2.3.3. tot en met artikel 2.3.9.

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



- personen die de tijdelijke opvang moeten verlaten, waar zij door relatieproblemen of geweld in terecht gekomen zijn (Blijfhuizen);
- personen die inwoner zijn van de gemeente en mantelzorg verlenen of ontvangen.

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

- personen die inwoner zijn van de gemeente waarbij de huidige woonsituatie een zeer ernstige bedreiging voor de lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid vormt en deze woonsituatie niet langer dan 3 maanden kan voortduren. Om de medische noodzaak te toetsen kan het college advies vragen aan een extern deskundige. De woningcorporatie tracht binnen 26 weken een passende woning aan te bieden;
- (dreigend) dakloze gezinnen met kinderen;
- personen die inwoner zijn van de gemeente van wie de huidige woonruimte wordt gerenoveerd of gesloopt of onbewoonbaar is geworden. Het college bepaalt de peildatum waarop de urgentie van kracht is. De datum ligt minimaal 1,5 jaar voor de datum van sloop of renovatie;
- personen die moeten omzien naar woonruimte aansluitend op, of ter vervanging van een verblijf in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein. De regiogemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen zijn een Pact voor Uitstroom overeengekomen, waarin de verantwoordelijkheden van de partijen, het proces van toetsing en huisvesting, als ook het aantal te huisvesten personen per gemeente en per corporatie zijn vastgelegd. Het basisprincipe is dat mensen uit de instellingen naar zelfstandige woonruimte gaan in de regio of gemeente waar zij voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig waren;
- personen die inwoner zijn van de gemeente en die zijn woonruimte moeten verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit;
- de vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden. Volgens de wet dient de vergunninghouder binnen 12 weken in de gemeente te zijn ingeschreven.

De verordening biedt de mogelijkheid om beleidsregels door burgemeester en wethouders vast te leggen waarin uitvoering gegeven wordt aan de bevoegdheden die voortvloeien uit deze verordening. In de beleidsregels worden door het college het toetsingskader en de voorwaarden voor een urgentieverklaring nader omschreven. Voor urgent woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.3.3 t/m 2.3.9 van de verordening zijn op deze manier regels vastgelegd in de Beleidsregels woonurgentie. De beleidsregels zijn grotendeels eenduidig in de IJmond gemeenten. In de gemeenten uit Zuid-Kennemerland zijn de uitvoeringsvoorschriften voor een deel ook opgenomen in de Huisvestingsverordening. Hierdoor zijn er tekstueel verschillen tussen de verordeningen. Periodiek worden beleidsregels geëvalueerd en door het college geactualiseerd.

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:

- a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel genoemde eisen. Dit betekent dat het huishouden niet voldoet aan de voorwaarde dat ten minste één lid van het huishouden van aanvrager meerderjarig is en voldoet aan de inkomenseis;
- b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
- c. 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 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 of raken. Zo kan zijn positie gewijzigd zijn of komen er gedurende het proces feiten aan het licht die verwijtbaar zijn. Wanneer een woning wordt betrokken vervalt de urgentie.

Artikel 3.1.1 Experimenten



Het is mogelijk dat het gewenst is in het belang van de volkshuisvesting een pilotproject te starten. 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 3.1.2. Hardheidsclausule

Het is onmogelijk alle ontwikkelingen in de toekomst te kunnen voorzien en in regels vast te leggen. 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 uitdrukkelijk beperkt te blijven tot uitzonderlijke individuele gevallen waarvan de situatie niet te voorzien was bij het vaststellen van deze verordening. 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 3.2.1 Overgangsbepalingen

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

Artikel 3.2.2 en 3.2.3 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.