

Huisvestingsverordening Dijk en Waard 2023-2027

Vastgesteld 20-06-2023

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. aanbodmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte overeenkomstig artikel 4 en 5 te huur wordt aangeboden en de volgorde van woningzoekenden wordt bepaald aan de hand van artikel 11 tot en met 13;
- b. campuscontract: huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- c. directe bemiddeling: het toewijzen van woonruimte aan een woningzoekende buiten het aanbodmodel of lotingmodel om;
- d. duurzaam huishouden: twee of meer volwassenen die minimaal één jaar samen in het inschrijfsysteem ingeschreven staan als woningzoekende of minimaal 1 jaar samen op het hetzelfde adres, niet zijnde het ouderlijk huis, woonachtig zijn en ingeschreven staan in de Basis Registratie Personen (BRP);
- e. doorstromer: een huishouden dat bij verhuizing een lege woonruimte, gelegen in de woningmarktregio en in bezit van een woningcorporatie, zal achterlaten;
- f. economische binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder a van de wet;
- g. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren;
- h. huishoudinkomen: het daaromtrent bepaalde in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder b van de wet;
- i. huisvestingsindicatie: huisvestingsindicatie als bedoeld in artikel 16 en 17;
- j. huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
- k. huurtoeslaggrens: de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- l. ingangsdatum: de datum met ingang waarvan de urgentieverklaring of de huisvestingsindicatie in werking treedt;
- m. inschrijfduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende is ingeschreven in het inschrijfsysteem;
- n. inschrijfsysteem: het systeem, bedoeld in artikel 6, eerste lid;
- o. inwoning: bewoning van onzelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- p. jongerenwoning: woningen geschikt voor de leeftijdsgroep tot 23 jaar of de leeftijdsgroep van 23 jaar tot 28 jaar.
- q. lokale binding: economische of maatschappelijke binding van woningzoekenden aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet;
- r. lotingmodel: verdelingsmodel waarbij de volgorde van kandidaten voor de aangeboden woonruimte door loting wordt bepaald;
- s. maatschappelijke binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder b van de wet;
- t. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- u. nultredenwoning: een woonruimte die zowel intern als extern toegankelijk is. Woonruimte is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op één verdiepingslaag of meerdere verdiepingslagen die zonder trap - maar bijvoorbeeld met traplift - bereikbaar zijn). Woonruimte is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen;
- v. niet-professionele verhuurder: een verhuurder, niet zijnde een woningcorporatie, die alleen of tezamen met anderen ten hoogste twintig woonruimten in de woningmarktregio verhuurt of te huur aanbiedt;
- w. nieuwbouw: woonruimte die nog niet eerder bewoond is geweest;
- x. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- y. particuliere verhuurder: een verhuurder, niet zijnde een woningcorporatie, die alleen of tezamen met anderen meer dan twintig woonruimten in de woningmarktregio verhuurt of te huur aanbiedt;

- z. seniorenwoning: 'rollator toe- en doorgankelijke' woonruimte in een complex dat door de opzet en de ligging nabij voorzieningen in het bijzonder geschikt is voor woningzoekenden van minimaal 55 jaar oud;
- aa. studentenwoonruimte: woonruimte bestemd voor verhuur aan studenten waar op basis van een campuscontract gehuurd kan worden;
- bb. toezichthouder: een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de wet;
- cc. urgentieverklaring: een door burgemeester en wethouders afgegeven beschikking waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12 van de wet;
- dd. verhuurder: degene of degenen die een woonruimte verhuurt of te huur aanbiedt, daaronder mede begrepen de eigenaar of eigenaren van die woonruimte;
- ee. voorrangsregel: bepaling in de wet of deze verordening op grond waarvan aan een specifieke categorie woningzoekenden voorrang wordt gegeven bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;
- ff. weigeringsgrond: feit of omstandigheid ten gevolge waarvan gelet op het bepaalde in de wet of de daarop berustende bepalingen of in de Algemene wet bestuursrecht, besloten dient of kan worden een aangevraagde beschikking niet te verlenen;
- gg. wet: Huisvestingswet 2014;
- hh. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de woningmarktregio;
- ii. woningmarktregio: de woningmarktregio die bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Dijk en Waard, Heiloo en Uitgeest;
- jj. woonduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende woonachtig is in zijn of haar huidige woonruimte;
- kk. Wlz-indicatie: zorgzwaarteprofiel afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) op grond van de Wet langdurige zorg;
- ll. zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 20, eerste lid, onder d en het zoekprofiel als bedoeld in artikel 17, vierde lid, onder c.
- mm. woningtype: woningtype zoals bedoeld in de tabel van artikel 14, eerste lid.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1. De huisvestingsvergunningplicht

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimte met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslaggrens mag niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimte;
 - c. woonschepen;
 - d. woonwagens en standplaatsen;
 - e. studentenwoonruimte;
 - f. woonruimte die deel uitmaakt van monument als bedoeld in de Erfgoedwet;
 - g. woonruimte in een complex voor een woongroep;
 - h. woonruimte die verhuurd wordt door niet-professionele verhuurders.

Artikel 3. Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning slechts woningzoekenden in aanmerking die voldoen aan alle hieronder genoemde voorwaarden:
 - a. het huishoudinkomen is lager dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens;
 - b. het huishouden bestaat tenminste uit één meerderjarig persoon;
 - c. het huishouden is als woningzoekende ingeschreven in het inschrijfsysteem.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a, kunnen ook woningzoekenden met een hoger huishoudinkomen dan de daar bedoelde inkomensgrens, voor zover zij voldoen aan de in het eerste lid, onder b en c genoemde, voorwaarden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, mits:
 - a. sprake is van verhuur van woonruimte door een woningcorporatie en met de verhuur waarvoor de huisvestingsvergunning aangevraagd wordt, het in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet genoemde percentage niet wordt overschreden; of

- b. sprake is van verhuur van woonruimte door een particuliere verhuurder en het huishoudinkomen van de woningzoekende ten hoogste € 56.513 (prijsspeil: 2023) bedraagt.
3. Het in het tweede lid, onder b, genoemde bedrag wordt jaarlijks aangepast met de in dat kalenderjaar op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte toegestane huurprijsverhoging.
4. Het bepaalde in het eerste lid, onder c, van dit artikel is niet van toepassing op woningzoekenden die reageren op door particuliere verhuurders op een ander digitaal platform dan bedoeld in artikel 5, eerste lid, overeenkomstig artikel 7 te huur aangeboden woonruimte

Paragraaf 2.2. Aanbieding van woonruimte

Artikel 4. Te huur aanbieden van woonruimte

1. Woonruimte wordt door verhuurders te huur aangeboden via het aanbodmodel, het lotingmodel of via directe bemiddeling.
2. Maximaal 25% van de totaal aangeboden woonruimte wordt via directe bemiddeling te huur aangeboden.
3. Maximaal 5% van de totaal aangeboden woonruimte wordt via het lotingmodel te huur aangeboden.

Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekend gemaakt door publicatie op het digitale platform, zijnde de website www.svnk.nl.
2. De bekendmaking is voor een ieder via internet toegankelijk en bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de inkomensgrens als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a;
 - c. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik gegeven en genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
 - d. indien van toepassing, de toepasselijke voorrangsregels;
 - e. de geldigheid van een urgentieverklaring;
 - f. de wijze waarop de woonruimte te huur wordt aangeboden als bedoeld in artikel 4.
3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op te huur aanbieden van woonruimte via directe bemiddeling.

Artikel 6. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform systeem waarin huishoudens zich kunnen laten inschrijven als woningzoekende.
2. Woningcorporaties stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Deze regels zijn in overeenstemming met het bepaalde in deze verordening
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.
4. Indien aan een woningzoekende een huisvestingsvergunning wordt verleend, eindigt de inschrijving in het inschrijfsysteem.
5. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt in afwijking van het bepaalde in lid 4 diens inschrijving niet.
6. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt in afwijking van het bepaalde in lid 4 diens inschrijving niet.

Artikel 7 Particuliere verhuurders

In afwijking van het bepaalde in artikel 5, eerste lid, kunnen particuliere verhuurders hun aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte via een ander digitaal platform dan bedoeld in artikel 5, eerste lid, bekendmaken, mits dat voldoet aan het in artikel 5, tweede lid, bepaalde.

Paragraaf 2.3. Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

Artikel 8. Aanvraag van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders op de wijze zoals aangegeven op de website van de gemeente Dijk en Waard.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, burgerservicenummer, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. de omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;

- c. het huishoudinkomen;
- d. het adres en naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
- e. de beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
- f. indien van toepassing, een afschrift van de huisvestingsindicatie of de indicatie voor een woonruimte die is aangepast voor mensen met een beperking als bedoeld in artikel 17;
- g. indien van toepassing, een afschrift van de geldende, aan de aanvrager verleende urgentieverklaring; en
- h. de schriftelijke verklaring van de verhuurder dat deze bereid is de woonruimte aan aanvrager te verhuren.

Artikel 9. Beslissing op de aanvraag en inhoud van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, vierde lid, van de wet weigeren burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning indien:
 - a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 3 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - b. voor het in gebruik geven en nemen van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, als gevolg van de toepassing van het lotingmodel of directe bemiddeling aan een andere woningzoekende een huisvestingsvergunning is verleend; of,
 - c. verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning zou leiden tot overschrijding van het in artikel 15, eerste lid genoemde percentage van 50 % of het in het tweede lid van dat artikel daar bedoelde deel daarvan.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, tweede, derde en vijfde lid, van de wet kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning weigeren indien:
 - a. de aanvrager gelet op artikel 11 tot en met 13 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - b. het te huur aanbieden van woonruimte niet overeenkomstig artikel 4 heeft plaatsgevonden;
 - c. voor zover van toepassing, de bekendmaking van het aanbod niet overeenkomstig artikel 5 of 7 heeft plaatsgevonden; of
 - d. voor zover van toepassing, de particuliere verhuurder op naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijke gronden niet bereid is de woonruimte aan de aanvrager te verhuren.
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. het adres 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 houder van de huisvestingsvergunning de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik dient te nemen.

Artikel 10. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van artikel 9, derde lid, de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge deze verordening voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn tenminste eenmaal overeenkomstig artikel 5 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 5.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, aan de in artikel 5 voorgeschreven wijze gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 11. Rangorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning

1. Indien op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, komen achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentie categorie 'uitstroom' als bedoeld in artikel 26 of in de urgentie categorie 'mantelzorg' als bedoeld in artikel 25, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - b. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentie categorie 'medische of sociale problematiek' als bedoeld in artikel 22, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - c. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentie categorie 'stadsvernieuwing' als bedoeld in artikel 23 of in de urgentie categorie 'renovatie' als bedoeld in artikel 24 voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - d. woningzoekenden met huisvestingsindicatie als bedoeld in artikel 16 en 17, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de huisvestingsindicatie vermelde zoekprofiel;
 - e. woningzoekenden aan wie gelet op artikel 14 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van de aangevraagde huisvestingsvergunning;
 - f. de overige woningzoekenden.
2. De verhuurder kan bij het te huur aanbieden van woonruimte via het aanbodmodel als bedoeld in artikel 4 en 5 bepalen en mededelen, dat het in het eerste lid, onder a tot en met c, bepaalde buiten toepassing blijft mits dit per gemeente voor niet meer dan 25 % van het woonruimteaanbod gebeurt.
 3. Dit artikel is niet van toepassing indien een verhuurder woonruimte aanbiedt via het lotingmodel of directe bemiddeling.

Artikel 12. Onderlinge volgorde binnen elke rangordegroep

1. De volgorde van de woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder a, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitel geeft, op basis van hun inschrijfduur.
2. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder b, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitel geeft, op basis van hun inschrijfduur.
3. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder c, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van de einddatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitel geeft, op basis van hun woonduur.
4. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder d, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.
5. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder e, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van:
 - a. hun woonduur of inschrijfduur, indien de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd voor het in gebruik geven en nemen van nieuwbouw;
 - b. hun zorgbehoefte naar ernst en omvang, indien op basis van een Wlz-indicatie een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd voor een seniorenwoning;
 - c. hun inschrijfduur voor de overige gevallen.
6. De volgorde waarin de woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder f, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.

Artikel 13. Volgordebepaling op basis van ingangsdatum, inschrijfduur of woonduur

1. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van ingangsdatum als bedoeld in artikel 12, komt de woningzoekende met de eerste ingangsdatum als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de laatste ingangsdatum als laatste.
2. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van inschrijfduur als bedoeld in artikel 12, komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste inschrijfduur als laatste.
3. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van woonduur als bedoeld in artikel 12, komt de woningzoekende met de langste woonduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste woonduur als laatste.

Artikel 14. Voorrang bij woningtoewijzing voor specifieke doelgroepen

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, behorende tot een in onderstaande tabel behorend woningtype, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de daarbij blijkens onderstaande tabel behorende doelgroep of doelgroepen.

<i>Woningtype</i>	<i>Doelgroepen</i>
Seniorenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd van 65 jaar of ouder
	Woningzoekenden met een leeftijd van 55 jaar of ouder
	Woningzoekenden met een Wlz-indicatie voor verpleging en verzorging
Nultredenwoning	Woningzoekenden met een huisvestingsindicatie waarvan het zoekprofiel betrekking heeft op dit woningtype
Woning aangepast voor mensen met een beperking	Woningzoekenden met een huisvestingsindicatie waarvan het zoekprofiel betrekking heeft op dit woningtype
Jongerenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd tot 23 jaar
	Woningzoekenden met een leeftijd van 23 tot 28 jaar
Woning met 4 of meer kamers	Huishoudens bestaande uit minimaal 2 personen
Nieuwbouw	Woningzoekenden met lokale binding
	Woningzoekenden die naar een meer geschikte nieuwbouwwoning verhuizen
Woonruimte van een toegelaten instelling in de woningmarktregio	Doorstromers

2. De verhuurder bepaalt bij het te huur aanbieden van woonruimte als bedoeld in artikel 4 en het bekendmaken van het aanbod als bedoeld in artikel 5, of sprake is van een in de tabel van het eerste lid genoemd woningtype. Indien in de tabel bij een woningtype meer dan twee doelgroepen genoemd zijn, bepaalt de verhuurder aan welke doelgroep voorrang wordt gegeven bij het verlenen van een huisvestingsvergunning.
3. De voorrang voor de doelgroep "Doorstromers" bij het woningtype "Woonruimte van een toegelaten instelling in de woningmarktregio" wordt bij ten hoogste 25 % van het aanbod van de verhuurder toegepast.
4. Van verhuizen naar een meer geschikte nieuwbouwwoning als bedoeld in het eerste lid, is in de volgende gevallen sprake:
 - a. een woningzoekende verhuist naar een nieuwbouw eengezinswoning en laat daarbij in de woningmarktregio een appartement met of zonder lift, een seniorenwoning of een jongerenwoning leeg achter;
 - b. een woningzoekende verhuist naar een nieuwbouw appartement met lift en laat daarbij in de woningmarktregio een eengezinswoning, een appartement zonder lift, een seniorenwoning of een jongerenwoning leeg achter;
 - c. een woningzoekende verhuist naar een nieuwbouw appartement zonder lift en laat daarbij in de woningmarktregio een eengezinswoning, een appartement met lift, een seniorenwoning of een jongerenwoning leeg achter;
 4. een woningzoekende verhuist naar een nieuwbouw jongerenwoning en laat daarbij in de woningmarktregio een eengezinswoning, een appartement met of zonder lift of een seniorenwoning leeg achter;
 5. een woningzoekende verhuist naar een nieuwbouw seniorenwoning en laat daarbij in de woningmarktregio een eengezinswoning, een appartement met of zonder lift of een jongerenwoning leeg achter.

Artikel 15. Economische en maatschappelijke binding

1. Bij ten hoogste 50 % van de verleende huisvestingsvergunningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die economische of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Bij ten hoogste 50% van de in het eerste lid bedoelde verleende huisvestingsvergunningen, wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die economische of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

Paragraaf 2.4 De huisvestingsindicatie

Artikel 16. Aanvraag van de huisvestingsindicatie

1. De huisvestingsindicatie wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders op de wijze zoals aangegeven op de website van de gemeente Dijk en Waard.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, burgerservicenummer, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. de omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken; en,
 - c. een toelichting op de aanleiding voor de aanvraag.

Artikel 17. Beslissing op de aanvraag en inhoud van de huisvestingsindicatie

1. Burgemeester en wethouders weigeren de aangevraagde huisvestingsindicatie indien:
 - a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 3 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of
 - b. de aanvrager gelet op het bepaalde in het tweede lid niet voor de huisvestingsindicatie in aanmerking komt.
2. Voor een huisvestingsindicatie komen in aanmerking personen die:
 - a. tenminste één jaar woonachtig zijn en ingeschreven staan in de Basis Registratie Personen (BRP) van een gemeente in de woningmarktregio;
 - b. een woonruimte achter zullen laten; en,
 - c. fysieke beperkingen of ergonomische problemen of beiden in de huidige woonruimte ervaren die niet met eenvoudige, kleine, woningaanpassingen zijn op te lossen. Daarbij is naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake van een duidelijk aanwijsbare relatie tussen bedoelde problemen en de huidige woonruimte aanwezig en kan alleen verhuizing naar een nultredenwoning deze problemen oplossen.
3. Ter voorbereiding op hun besluit op de aanvraag, kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur.
4. Het besluit tot toekenning van een huisvestingsindicatie vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid en;
 - c. het zoekprofiel, dat een beschrijving bevat van de eigenschappen die de te betrekken woonruimte moet hebben, om in het vorige lid bedoelde problemen zoveel als mogelijk te ondervangen.
5. De huisvestingsindicatie geldt binnen alle gemeenten die deel uitmaken van woningmarktregio en vervalt één jaar na dagtekening van de huisvestingsindicatie.

Paragraaf 2.5. De urgentieverklaring

Artikel 18. Aanvraag van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders op de wijze zoals aangegeven op de website van de gemeente Dijk en Waard.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, burgerservicenummer, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. de omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. een toelichting op het woonprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring wordt aangevraagd;
 - d. voor zover van toepassing, een ingevuld formulier 'Bijlage aanvraag urgentie in verband met mantelzorg'; en
 - e. voor zover van toepassing, bij burgemeester en wethouders van welke andere gemeente in de woningmarktregio een aanvraag om een urgentieverklaring in behandeling is.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve een urgentieverklaring verlenen aan personen die behoren tot de in artikel 23, 24, 29 of 30 bedoelde urgentiecategorie.
4. Burgemeester en wethouders verlenen de in het vorige lid bedoelde urgentieverklaring in beginsel tenminste 18 maanden voorafgaand aan de verwachte datum van sloop of renovatie van de huidige woonruimte van de geadresseerde van de te verlenen urgentieverklaring.

Artikel 19. Beslissing op de aanvraag

1. Burgemeester en wethouders weigeren de aangevraagde urgentieverklaring indien:

- a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 3 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - b. de aanvrager gelet op het bepaalde in het tweede en derde lid niet voor de urgentieverklaring in aanmerking komt; of
 - c. bij burgemeester en wethouders van een andere gemeente in de woningmarktregio een door aanvrager ingediende aanvraag om urgentieverklaring in behandeling is.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de aangevraagde urgentieverklaring weigeren indien naar hun oordeel:
 - a. geen sprake is van een noodsituatie;
 - b. de aanvrager in staat is om zijn woonprobleem zelf op te lossen;
 - c. het woonprobleem geheel of in overwegende mate is ontstaan als gevolg van verwijtbaar doen of nalaten door aanvrager of een lid van zijn huishouden;
 - d. bij de aanvrager sprake is van huurschulden of het veroorzaken van woonoverlast;
 - e. de aangevraagde urgentieverklaring onvoldoende geschikt is om het woonprobleem van aanvrager duurzaam op te lossen; of,
 - f. het woonprobleem van aanvrager sneller of adequater kan worden opgelost dan door verlening van de aangevraagde urgentieverklaring.
 3. Voor een urgentieverklaring komen in aanmerking personen die behoren tot één of meer van de in artikelen 22 tot en met 30 bedoelde urgentiecategorieën.
 4. Ter voorbereiding op hun besluit op de aanvraag, kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur.

Artikel 20. Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de datum van de aanvraag als bedoeld in het eerste lid van artikel 18;
 - c. de urgentiecategorie waarin de houder van de urgentieverklaring is ingedeeld; en
 - d. het eventuele zoekprofiel dat een beschrijving bevat van de eigenschappen die de te betrekken woonruimte moet hebben, om het woonprobleem van aanvrager op te lossen.
2. De urgentieverklaring vervalt wanneer aan de houder van de urgentieverklaring een huisvestingsvergunning wordt verleend, maar uiterlijk:
 - a. op de datum van sloop of renovatie van de huidige woonruimte in geval van urgentieverklaringen waarmee woningzoekenden zijn ingedeeld in de in artikel 23 en 24 genoemde urgentie categorieën; of,
 - b. zes maanden na de datum waarop de urgentieverklaring is verleend voor de overige urgentieverklaringen.

Artikel 21. Werking van de urgentieverklaring

1. Aan de houder van een urgentieverklaring wordt binnen de woningmarktregio overeenkomstig het bepaalde in deze verordening voorrang gegeven bij de verlening van huisvestingsvergunningen.
2. De houder van de urgentieverklaring dient gedurende zes maanden na verlening van de urgentieverklaring zelfstandig te zoeken naar en te reageren op woonruimte:
 - a. die te huur wordt aangeboden op het platform, als bedoeld in artikel 5, eerste lid;
 - b. die past binnen het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel; en,
 - c. waarvoor geldt, dat aan houders van een urgentieverklaring gelet op het bepaalde in artikel 11 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid geldt een urgentieverklaring waarmee woningzoekenden zijn ingedeeld in de in artikel 23 en 24 genoemde urgentie categorieën, uitsluitend in de gemeente waar zij is verleend.

Artikel 22. Urgentie in verband met medische of sociale problematiek

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'medische of sociale problematiek' indien:
 - a. de woningzoekende of een lid van diens huishouden blijkt een indicatie bekend is met medische of sociale problematiek, welke tot gevolg heeft dat de huidige woonruimte in ernstige mate duurzaam ongeschikt, en niet geschikt te maken is, voor bewoning door het huishouden van de woningzoekende;
 - b. het huishouden tenminste één jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de Basis Registratie Personen (BRP) van een gemeente in de woningmarktregio óf maatschappelijke gebonden is aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet;

- c. de urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het huishouden woonachtig of waaraan het huishouden maatschappelijk gebonden is.
2. Indien sprake is van medische problematiek, is van de in het eerste lid bedoelde duurzame ongeschiktheid van de huidige woonruimte sprake, indien de huidige woonomstandigheden de medische situatie redelijkerwijs onhoudbaar maken.
3. Onder sociale problematiek als bedoeld in het eerste lid wordt verstaan: ernstige psychiatrische of psychosociale problematiek in relatie tot de huidige woonsituatie, waarbij aannemelijk is dat medicatie of therapie in de afgelopen zes maanden niet tot verbetering of oplossing van de problematiek heeft geleid en een andere, met de urgentieverklaring mogelijk te maken, zelfstandige woonsituatie een oplossing biedt voor bedoelde problematiek.

Artikel 23. Urgentie in verband met stadsvernieuwing

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'stadsvernieuwing' indien:
 - a. de woningzoekende diens huidige, in de woningmarktregio gelegen, woonruimte moet verlaten in verband met sloop vanwege stadsvernieuwing;
 - b. de woningzoekende diens huidige woonruimte voor onbepaalde tijd huurt;
 - c. het huishouden van de woningzoekende blijkt de inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP) in de huidige woonruimte woonachtig is; en,
 - d. de verhuurder met de huurder overeenstemming heeft bereikt over een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten die tenminste gelijkwaardig is aan de tegemoetkoming op grond van het Sociaal Plan dat ten behoeve van de wijkontwikkelingsplannen door corporaties, huurdersorganisaties en gemeente is overeengekomen.
2. Onder stadsvernieuwing als bedoeld in het eerste lid wordt tevens renovatie verstaan mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:
 - a. de huidige woonruimte is gelegen in een wijk waarvoor een wijkontwikkelingsplan als bedoeld in het vorige lid overeen is gekomen;
 - b. door de ingreep wordt de levensduur van de woning verlengd met 25 jaar of meer; en
 - c. de huurder in verband met de werkzaamheden tenminste vier weken aaneengesloten elders moet verblijven.

Artikel 24. Urgentie in verband met renovatie (niet zijnde stadsvernieuwing)

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'renovatie, niet zijnde stadsvernieuwing' indien:
 - a. de woningzoekende diens huidige, in de woningmarktregio gelegen, woonruimte moet verlaten in verband met renovatie of sloop die niet wordt uitgevoerd vanwege stadsvernieuwing;
 - b. de woningzoekende diens huidige woonruimte voor onbepaalde tijd huurt;
 - c. het huishouden van de woningzoekende blijkt de inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP) in de huidige woonruimte woonachtig is;
 - d. het besluit van de verhuurder tot sloop of renovatie tot is stand gekomen na overleg tussen de verhuurder en de afzonderlijke huurders dan wel de huurdersvertegenwoordiging;
 - e. de verhuurder en de gemeente hebben overeenstemming over de sloop of renovatie.
2. Van renovatie als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a, is sprake als:
 - a. door de ingreep de levensduur van de woning verlengd wordt met 25 jaar of meer; en
 - b. de huurder in verband met de werkzaamheden tenminste vier weken aaneengesloten elders moet verblijven.

Artikel 25. Urgentie in verband met mantelzorg

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'mantelzorg' indien:
 - a. de mantelzorgontvanger:
 - i. beschikt over een indicatie voor zorg vanuit de Wet langdurige zorg, vastgesteld door het Centrum Indicatiestelling Zorg waaruit blijkt dat 24-uurs zorg of permanent toezicht noodzakelijk is;
 - ii. in zijn of haar thuissituatie ondersteuning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning of de Jeugdwet ontvangt, vastgesteld door burgemeester en wethouders

- van de woonplaats van de mantelzorgontvanger, in de vorm van individuele begeleiding ter ondersteuning van de zelfredzaamheid; of,
- iii. in zijn of haar thuissituatie verpleging ontvangt, niet gepaard gaande met verblijf of geen kraamzorg zijnde, verstrekt op grond van de Zorgverzekeringswet, waarvan de noodzaak is vastgesteld door de wijkverpleegkundige, zoals verpleging of verzorging bij opstaan, wassen, aankleden, douchen, wondverzorging, het geven van injecties.
- b. er sprake is van een zorgvraag die met mantelzorg kan worden beantwoord;
 - c. de mantelzorg – niet zijnde gebruikelijke zorg zoals bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of het verrichten van niet zorgtaken zoals het huishoudelijke werkzaamheden en het doen van boodschappen – voor minimaal acht uur per week, verdeeld over minimaal vier dagen per week, wordt verricht en de zorgontvanger naar verwachting duurzaam afhankelijk is van de mantelzorgverlener;
 - d. de huidige afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener bedraagt meer dan 5 kilometer en door de met urgentieverklaring mogelijk te maken verhuizing wordt deze afstand minder dan 5 kilometer;
 - e. door de met de urgentieverklaring mogelijk te maken verhuizing de ongewenste effecten die de mantelzorgverlening heeft op het maatschappelijk functioneren van de mantelzorgverlener afnemen;
 - f. de woonruimte van de mantelzorgontvanger óf de woonruimte van de mantelzorgverlener gelegen is in de woningmarktregio;
 - g. uit een advies van door burgemeester en wethouders aan te wijzen adviseur blijkt, dat de mantelzorg voor het zelfstandig blijven wonen van de mantelzorgontvanger noodzakelijk is en dat het zelfstandig blijven wonen van de mantelzorgontvanger doelmatig is; en,
 - h. er geen sprake is van een in het tweede lid bedoelde situatie.
2. Verlening van een urgentieverklaring in verband met mantelzorg is niet mogelijk in de volgende situaties:
 - a. een aanvrager wil dichterbij een zorgontvanger wonen die in een intramurale setting zorg ontvangt;
 - b. in verband met de betreffende mantelzorgsituatie is al eerder een urgentieverklaring is toegekend.

Artikel 26. Urgentie in verband met uitstroom uit een opvangvoorziening

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'uitstroom' indien:
 - a. de woningzoekende woonachtig is in een zorg- of opvangvoorziening als bedoeld in het tweede lid en aansluitend op zijn of haar verblijf in de zorg- of opvangvoorziening wenst te verhuizen naar een woonruimte; en
 - b. voor zover de problematiek die aanleiding gaf voor verblijf in de zorg- of opvangvoorziening naar het oordeel van burgemeester niet aan verhuizen naar een woonruimte in de weg staat.
2. Als een in het eerste lid bedoelde zorg- en opvangvoorziening worden aangemerkt: een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de wet;

Artikel 27. Urgentie in verband met onbewoonbaarheid van de huidige huurwoning

- Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'onbewoonbare huurwoning' indien:
- a. de woningzoekende huurder en bewoner is van woonruimte gelegen in de woningmarktregio;
 - b. de woningzoekende blijkt de Basis Registratie Personen (BRP) woonachtig is in de hiervoor, onder a, bedoelde woonruimte;
 - c. burgemeester en wethouders van de gemeente waar die woonruimte gelegen is, op grond van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Omgevingswet besloten hebben dat de bewoning van de woonruimte gestaakt moet worden;
 - d. de urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de hiervoor bedoelde gemeente; en,
 - e. de onbewoonbaarheid niet is ontstaan door nalatigheid van huurder, verhuurder of een gevolg is van een conflict tussen huurder en verhuurder.

Artikel 28. Urgentie in verband met een calamiteit

- Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'calamiteit' indien:

- a. de woningzoekende bewoner is van woonruimte gelegen in de woningmarktregio;
- b. de woningzoekende blijktens de Basis Registratie Personen (BRP) woonachtig is in de hiervoor, onder a, bedoelde woonruimte;
- c. de woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet bewoonbaar is;
- d. de woningzoekende niet verantwoordelijk is voor de hiervoor, onder c, bedoelde calamiteit; en,
- e. de urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de onder a bedoelde woonruimte gelegen is.

Artikel 29. Urgentie in verband met uitstroom uit aangepaste woonruimte

Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie-categorie 'uitstroom uit aangepaste woonruimte' indien:

- a. de woningzoekende woonruimte gelegen in de gemeente X huurt van een woningcorporatie;
- b. de woningzoekende blijktens de Basis Registratie Personen (BRP) woonachtig is in de hiervoor, onder a, bedoelde woonruimte;
- c. de woonruimte door ingrijpende aanpassingen geschikt is gemaakt voor bewoning door personen met een fysieke beperking;
- d. de persoon voor wie de onder c. bedoelde aanpassingen zijn bedoeld, niet meer woonachtig is in de woonruimte;
- e. het huishouden dat nog in deze woonruimte woont, met behulp van de aangevraagde urgentieverklaring een andere woonruimte kan zoeken; en,
- f. de urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de onder a bedoelde woonruimte gelegen is.

Artikel 30. Urgentie Vergunninghouders

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie-categorie 'vergunninghouder' indien:
 - a. de woningzoekende een vergunninghouder als bedoeld in artikel 1 van de wet is; en
 - b. zijn of haar huisvesting naar het oordeel van burgemeester en wethouders bijdraagt in het voorzien in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling als bedoeld in artikel 28 van de wet.
2. De woningzoekende wordt bij de verlening van de in het eerste lid bedoelde urgentieverklaring ingeschreven als woningzoekende.
3. Het bepaalde in artikel 11, eerste lid, onder a, is van overeenkomstige toepassing op woningzoekenden die met een urgentieverklaring ingedeeld zijn in de urgentie-categorie 'vergunninghouder'.

Artikel 31. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentie-categorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer niet langer behoort tot de urgentie-categorie waarin hij of zij was ingedeeld;
 - b. bij de aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan de woningzoekende wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - c. een aangeboden woonruimte die overeenkomt met het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel heeft geweigerd; of,
 - d. daartoe verzoekt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende, al dan niet op diens verzoek, in een andere urgentie-categorie indelen als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Indien zij daartoe overgaan, verstrekken burgemeester en wethouders de woningzoekende dan een nieuwe urgentieverklaring.

HOOFDSTUK 3. Slotbepalingen

Artikel 32. Experimenteerartikel

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
3. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar.
4. Een experiment wordt georganiseerd door één of meer corporaties in samenwerking met één of meer gemeenten in de regio Alkmaar. Zij sluiten daartoe een experimentenovereenkomst, welke ten minste het volgende bevat:

- a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
 - b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
 - c. de tijdsduur van het experiment; en,
 - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
 - e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
5. De resultaten van een experiment, waaronder in ieder geval de werking en de effecten van het experiment en de uitkomst van de evaluatie ervan, moeten deel uitmaken van het reguliere overleg over de (werking van) de huisvestingsverordening.

Artikel 33. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:
 - a. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, ten hoogste € 450;
 - b. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, ten hoogste € 22.500.
3. In afwijking van het vorige lid, onder b, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, ten hoogste € 90.000 indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan een constatering door een toezichthouder van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Artikel 34. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten gunste van de woningzoekende af te wijken van deze verordening voor zover toepassing gelet op de in artikel 2 van de wet genoemde belangen naar hun oordeel leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 35. Overgangsrecht en intrekking oude verordeningen

1. Beschikkingen tot indeling in een urgentie categorie die zijn afgegeven vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld met de op grond van deze verordening verleende urgentieverklaringen.
2. Beschikkingen tot afgifte van een huisvestingsindicatie die zijn afgegeven vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld met de op grond van deze verordening verleende huisvestingsindicaties.
3. Indien op het moment waarop deze verordening inwerking treedt nog niet besloten is op een voor inwerkingtreding van deze verordening ingediende aanvraag om een huisvestingsvergunning of om één van de in de vorige leden bedoelde beschikkingen, wordt op die aanvraag beslist overeenkomstig het recht zoals dat gold direct voorafgaand aan inwerkingtreding van deze verordening.
4. Indien op het moment waarop deze verordening inwerking treedt, nog niet besloten is op een bezwaar dat ingesteld is tegen een besluit dat op grond van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2019 of de Huisvestingsverordening Langedijk 2019 of ter handhaving van het bepaalde in de wet en de daarop berustende bepalingen is genomen, blijft het recht zoals dat gold ten tijde van het nemen van dat besluit van toepassing.
5. Indien op het moment waarop deze verordening inwerking treedt, een beroep of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit dat op grond van Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2019 of de Huisvestingsverordening Langedijk 2019 of ter handhaving van het bepaalde in de wet en de daarop berustende bepalingen is genomen, blijft het recht zoals dat gold ten tijde van het nemen van dat besluit van toepassing.
6. De Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2019 en de Huisvestingsverordening Langedijk 2019 worden ingetrokken.

Artikel 36. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Dijk en Waard 2023-2027.
2. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2023.
3. Deze verordening vervalt vier jaar na het tijdstip van haar inwerkingtreding, op 1 juli 2027.

Toelichting Huisvestingsverordening Dijk en Waard 2023-2027

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de verdeling van woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Deze Huisvestingsverordening is van toepassing op zelfstandige woonruimten met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens in de gemeente Dijk en Waard. De aanwezige schaarste met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten als gevolg (verdringing van doelgroepen) is aangetoond in het memo Schaarste in de sociale huur gemeente Dijk en Waard (RIGO Research en Advies, d.d. 5 december 2022).

De huisvestingsverordening is een instrument van tijdelijke aard (maximaal 4 jaar), waarbij de wet stelt dat gemeenten geacht worden beleid te formuleren en uit te voeren teneinde de schaarste aan de onder de verordening vallende woningvoorraad, teniet te doen.

Dijk en Waard is een fusiegemeente van de voormalige gemeenten Heerhugowaard en Langedijk. Beide gemeenten hebben respectievelijk in 2018 en 2014 een Woonvisie vastgesteld. Hierin wordt op verschillende manieren ingezet op het vergroten van de sociale woningvoorraad. Vanuit het voormalige Langedijk is ingezet op een aandeel van 30% sociale woningbouw. Op grond van woningmarktonderzoek in 2019 zijn in 2020 zijn meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk om te komen tot 1.000 nieuwe sociale huurwoningen tot 2030. Door de voormalige gemeente Heerhugowaard is in 2021 een aantal locaties in Heerhugowaard aangewezen als Urgentielocaties Sociale Woningbouw. Dit zijn locaties in eigendom van de gemeente waar samen met de genoemde corporaties sociale huurwoningen ontwikkeld worden. De gemeente Heerhugowaard, Woonwaard en Woonstichting Langedijk hebben in dit kader op 18 november 2021 een Intentieovereenkomst ondertekend. Momenteel zijn meerdere urgentielocaties in ontwikkeling genomen.

In december 2022 is een nieuw coalitieakkoord bereikt. Hierin staat het volgende: “Wij hebben de ambitie om in Dijk en Waard in 10 jaar 10.000 woningen te realiseren. Een belangrijk deel van deze woningen moet in de categorieën betaalbare koop of lagere huur vallen. Daarbij vormen de Nationale prestatieafspraken tussen het Rijk, de VNG, de Woonbond en Aedes dat 30% van de nieuwbouwplannen in de sociale huur wordt gerealiseerd voor Dijk en Waard de basis.”

Er is onlangs opnieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd. Ook wordt binnenkort een nieuwe woonzorgvisie vastgesteld. Beiden vormen belangrijke bouwstenen voor een nieuwe woonvisie voor Dijk en Waard. Deze wordt in het najaar van 2023 aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling. Hierin zullen de doelstellingen voor de sociale woningbouw concreet worden benoemd.

Toelichting artikelsgewijs

Hoofdstuk 1

Begripsbepalingen

In artikel 1 zijn de gehanteerde begrippen in deze verordening daar waar nodig nader toegelicht of gedefinieerd.

Hoofdstuk 2

De huisvestingsvergunningsplicht

In artikel 2 van de verordening staat beschreven welk deel van de woningvoorraad valt onder deze verordening: het betreft de zelfstandige huurvoorraad met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslag- of liberalisatiegrens. Kleine, niet-professionele verhuurders zijn uitgezonderd in deze verordening, net als een aantal specifieke categorieën woonruimten, zoals studentenwoningen en monumenten.

In artikel 3 worden de criteria benoemd op grond waarvan de gemeente een huisvestingsvergunning verleend aan woningzoekenden: het gaat hier bijvoorbeeld om eisen t.a.v. leeftijd en inkomen.

Aanbieding van woonruimte

In artikel 4 is beschreven op welke wijze woningen mogen worden aangeboden (aanbodmodel, loting, directe bemiddeling) en in welke mate. 25% van het aanbod mag via directe bemiddeling worden aangeboden: dit is inclusief vergunninghouders (die op grond van urgentie worden bemiddeld). In artikel 5 zijn de eisen beschreven t.a.v. het bekendmaken van woningaanbod dat onder de verordening valt.

Woningcorporaties worden op grond van artikel 6 opgedragen een regionaal inschrijfsysteem voor woningzoekenden te onderhouden (het huidige SVNK). Tevens is in dit artikel bepaald wanneer een inschrijving in dit systeem al dan niet eindigt. Particuliere verhuurders mogen op grond van artikel 7 hun vergunningplichtige huurvoorraad ook op eigen systemen publiceren, op voorwaarde dat deze systemen voldoen aan de minimumeisen uit artikel 5.

Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

De artikelen 8 en 9 regelen welke informatie een aanvrager van een huisvestingsvergunning dient aan te leveren, en hoe B&W beslissen over deze aanvraag. Artikel 10 regelt het (doorgaans theoretische) geval dat verhuurders in afwijking van de regel een woning mogen verhuren als blijkt dat er zich gedurende een periode van een kwartaal geen enkele passende kandidaat-huurder meldt.

De artikelen 11, 12 en 13 beschrijven op welke wijze en in welke gevallen gekomen wordt tot een rangordebepaling van woningzoekenden. Bij nieuwbouw geldt dat verhuurders er ook voor kunnen kiezen om op basis van het woonduurcriterium toe te wijzen. Toewijzen op basis van woonduur leidt naar verwachting tot langere verhuisketen c.q. meer doorstroming en daarmee meer woningaanbod.

In artikel 14 zijn de woningtypen en doelgroepen benoemd waaraan vormen van voorrang kunnen worden gekoppeld. Verhuurders kunnen specifieke woningen bijvoorbeeld met voorrang toewijzen aan jongere of oudere huishoudens, aan huishoudens met een zekere fysieke beperking, een zekere huishoudgrootte, een zekere herkomst (lokaal of andersoortig woningtype bij nieuwbouw, ten behoeve van de doorstroming) of die een bepaalde woning achterlaten bij verhuizing.

In artikel 15 zijn de wettelijke bepalingen t.a.v. de voorrang op basis van lokale en regionale binding opgenomen.

De huisvestingsindicatie

Artikel 16 en artikel 17 beschrijven de wijze waarop een huisvestingsindicatie kan worden aangevraagd en hoe hier door B&W op wordt beslist.

De urgentieverklaring

Artikel 18 en artikel 19 beschrijven de wijze waarop een urgentieverklaring kan worden aangevraagd en hoe hier door B&W op wordt beslist. Artikel 20 en 21 beschrijven respectievelijk de inhoud en de werking van de urgentieverklaring. Woningzoekenden met een urgentieverklaring worden in principe geacht zelf (binnen een termijn van zes maanden) een woonruimte te vinden.

De artikelen 22 t/m 30 beschrijven de diverse categorieën urgent woningzoekenden en de nadere criteria die worden gehanteerd bij het al dan niet verlenen van een urgentieverklaring. Artikel 29 omvat een nieuwe urgentiecategorie, gericht op huishoudens in fors aangepaste woningen waarbij de persoon omwille waarvan de woning ooit is betrokken, er niet meer woonachtig is. Deze huishoudens worden op grond van deze urgentie in staat gesteld elders in de woningmarktregio een passende woning te huren, zodat er een aangepaste woning vrijkomt voor een huishouden waarbij sprake is van stevige fysieke problematiek.

Artikel 31 beschrijft wanneer urgentieverklaringen kunnen worden gewijzigd of ingetrokken. Passende woonruimte weigeren is voor urgent woningzoekenden niet toegestaan.

Hoofdstuk 3

Slotbepalingen

Artikel 32 geeft (samenwerkende) corporaties en gemeenten in de regio de mogelijkheid om – op basis van een experiment – af te wijken van de regels zoals beschreven in deze verordening. Deze experimenten zijn aan voorwaarden gebonden, zoals bijvoorbeeld een maximum duur van twee jaar én een evaluatieverplichting.

In artikel 33 is de mogelijkheid opgenomen voor gemeenten om bestuurlijke boetes op te leggen. Artikel 34 biedt een hardheidsclausule (voor onvoorziene gevallen) en artikel 35 beschrijft een aantal overgangs-

bepalingen en formaliseert de intrekking van de oude huisvestingsverordening. Artikel 36 formaliseert de inwerkingtreding en de werktitel van deze verordening.