

Huisvestingsverordening Alkmaar 2024

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2023

Het advies van de commissie Ruimte van 28 november 2023

Het bepaalde in de Huisvestingswet 2014 (met name de artikelen 4 t/m 50) en de Gemeentewet artikel 151d.

Besluit

1. In te trekken de Huisvestingsverordening 2023.
2. Vast te stellen de "Huisvestingsverordening 2024" en het rapport "Schaarste onderzoek in Alkmaar" van 19 april 2023 waarin wordt onderbouwd dat er schaarste is op de woningmarkt die deze regels rechtvaardigt;
3. In te stemmen met het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om bij nieuwbouw sociale-koopwoningen de termijn voor zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop voortaan niet meer te rekenen vanaf de datum waarop de koper de woning bewoont, maar vanaf de datum waarop de akte voor aankoop van de nieuwbouwwoning passeert bij de notaris.
4. De besluiten onder 1 en 2 treden in werking per 1 januari 2024. Als de publicatie van deze besluiten op of na 1 januari 2024 plaatsvindt, treden de besluiten onder 1 en 2 in werking met terugwerkende kracht per 1 januari 2024.

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 woningmarkt-regio 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 urgentiecategorie 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. voorrangregel: 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;

- i. woonruimte van professionele verhuurders die al verhuurd wordt op het moment van in werking treden van deze verordening en waarvoor geen afspraken bestaan tussen de gemeente en de verhuurder over het voldoen aan de gemeentelijke Huisvestingsverordening.

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 (prijspeil: 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. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat het bepaalde in het eerste lid, onder c, van dit artikel niet van toepassing is op door hen aan te wijzen categorieën woningzoekenden.

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 voorrangregels;
 - 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 Alkmaar.
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 aanbidding

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 woontype

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 woontype als bedoeld in artikel 12, komt de woningzoekende met de langste woontype als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste woontype 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;
- d. 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;
- e. 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 Alkmaar.
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 Alkmaar.
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, artikel 24 of artikel 29 bedoelde urgentiecategorie.
 4. Burgemeester en wethouders verlenen de urgentieverklaring bedoeld in artikel 23 of artikel 24 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 en/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 29 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 urgentie categorie '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 urgentiecategorie '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 voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun zelfstandige woonruimte hebben verlaten

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie '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 blijktens 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 in de gemeente Alkmaar 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. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer behoort tot de urgentiecategorie 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 urgentiecategorie indelen als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Indien zij daartoe overgaan, verstrekken burgemeester en wethouders de woningzoekende dan een nieuwe urgentieverklaring.

HOOFDSTUK 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 31. Definitiebepalingen en toepassingsbereik

1. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:
 - a. college: het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar;

- b. WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte vastgesteld op grond van de Wet waardering onroerende zaken.
2. Dit hoofdstuk is van toepassing op wijzigingen in de woonruimtevoorraad als bedoeld in artikel 4 van de wet.
3. Het verbod als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder a, b, c en d, van de wet geldt voor woonruimten met een WOZ-waarde lager of gelijk aan € 355.000.

Artikel 32. Indexering prijsgrens woonruimtevoorraadbeheer

1. De in artikel 31, derde lid, genoemde prijsgrens woonruimtevoorraadbeheer wordt elk jaar per 1 januari geïndexeerd op grond van de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek deze jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
2. Het college stelt jaarlijks de geïndexeerde prijsgrens woonruimtevoorraadbeheer vast en maakt deze bekend in het digitale gemeenteblad.

Artikel 33. Aanvragen van een vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning om onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder a, b, c en d, van de wet wordt ingediend bij het college.
2. De aanvraag wordt ingediend via een door het college vastgesteld formulier.

Artikel 34. Voorschriften en beperkingen

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden over onder andere:
 - a. de geldigheidsduur van de vergunning, als de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
 - b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
 - c. het voorkomen of beperken van negatieve effecten op de leefbaarheid in de omgeving van de woonruimte;
 - d. de aanwezigheid van een beheerder;
 - e. het voorkomen van of nemen van maatregelen tegen overlast.
2. Aan de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet wordt het voorschrift verbonden dat geen van de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 35 zich voordoet gedurende de tijd dat de vergunning geldt.

Artikel 35. Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet wordt geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang en het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op de schaarste niet voldoende kan worden gediend door het verbinden van voorschriften aan de vergunning; of
 - b. het verlenen van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte; of
 - c. het verlenen van de vergunning in strijd is met een omgevingsplan of een bekendgemaakte ontwerpwijziging daarvan of een voorbereidingsbesluit.
2. Van een onaanvaardbare inbreuk zoals bedoeld in het eerste lid, onder b, is in ieder geval sprake als dit volgt uit de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 36.
3. Daarnaast wordt een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid en onder c of d, van de wet ook geweigerd als:
 - a. de woonruimte van waaruit wordt gevormd niet zelfstandig is of niet elke nieuw te vormen woonruimte zelfstandig is;
 - b. de feitelijk te verbouwen woning bij de eerste bouw daarvan niet beschikte over een bruto vloeroppervlak van minimaal 120 vierkante meter;
 - c. niet elke nieuw te vormen woonruimte een gebruiksoppervlakte heeft van:
 - i. minder dan 30 vierkante meter bruto vloeroppervlakte in het geval van woonruimte met een buitenruimte in de binnenstad of 35 vierkante meter in het geval van woonruimte zonder buitenruimte in de binnenstad;
 - ii. minder dan vijftig vierkante meter bruto vloeroppervlakte in het geval van woonruimte in de delen van gemeente Alkmaar die geen onderdeel uitmaken van de binnenstad;
4. In dit artikel wordt verstaan onder:
 - a. binnenstad: het gebied zoals aangegeven op de kaart die hoort bij deze verordening;
 - b. bruto vloeroppervlak: bruto vloeroppervlak als bedoeld in NEN 2580;

- c. gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

Artikel 36. Leefbaarheidstoets

1. De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:
 - a. fysieke leefbaarheidseisen aan de te vormen of om te zetten woonruimte; en
 - b. de leefbaarheid in algemene zin in de wijk, buurt of straat van de betreffende woonruimte.
2. Het college geeft in een nadere regel verdere uitwerking aan de leefbaarheidstoets.

HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

Artikel 37. Experimenteerartikel

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd te besluiten tot het uitvoeren van een experiment waarin de effecten worden 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 38. 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 39. 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 40. Intrekking

1. De Huisvestingsverordening Alkmaar 2023 wordt ingetrokken.

Artikel 41. Overgangsrecht

1. Beschikkingen tot indeling in een urgentiecategorie 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. Als 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. Als 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 Alkmaar 2023 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 de Huisvestingsverordening Alkmaar 2023 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.

Artikel 42. Overgangsrecht omzetting, woningvorming, samenvoeging en onttrekking

1. Een vergunning verleend op grond van de in artikel 42 ingetrokken verordening of eerder ingetrokken Huisvestingsverordeningen blijft ook na de inwerkingtreding van deze verordening gelden, of tot het einde van de looptijd, of tot het tijdstip dat zij met toepassing van deze verordening wordt gewijzigd of ingetrokken.
2. Op aanvragen om een vergunning op grond van de in artikel 42 ingetrokken verordening, waarop bij de inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, wordt met toepassing van deze verordening een beslissing genomen.
3. Besluiten ter uitvoering of handhaving van bepalingen van de in artikel 42 ingetrokken verordening, worden geacht te zijn genomen ter uitvoering of handhaving van deze verordening.
4. Op bezwaarschriften tegen een vergunning verleend op grond van de in artikel 42 ingetrokken verordening of eerder ingetrokken Huisvestingsverordeningen, waarop bij de inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, wordt met toepassing van deze verordening een beslissing genomen.
5. Als een aanvrager van een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet naar het oordeel van het college burgemeester en wethouders van Alkmaar genoegzaam aantoont dat de woonruimte al vóór 1 juli 2017 is verbouwd tot twee of meer woonruimten, dan is artikel 35, eerste lid en onder b, en derde lid, van deze verordening niet van toepassing op een vergunning voor zover de aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2025.

Artikel 43. Omhangen

Na inwerkingtreding van deze verordening berust de Beleidsregel kamerverhuur en woningsplitsing op artikel 36, tweede lid, van deze verordening.

Artikel 44. Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking per 1 januari 2024. Als publicatie van het besluit tot vaststelling van deze verordening gebeurt op of na 1 januari 2024, treedt deze verordening in werking met terugwerkende kracht per 1 januari 2024.
2. Deze verordening vervalt vier jaar na het tijdstip van haar inwerkingtreding.

Artikel 45. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Alkmaar 2024.

De raad van Alkmaar, 8 januari 2024

*mw. drs. A.M.C.G. Schouten,
burgemeester*

*mw. mr. V.H. Hornstra,
griffier*

Toelichting Huisvestingsverordening Alkmaar 2024

Algemeen

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 alle zelfstandige woonruimten met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens in de gemeente Alkmaar behalve de woonruimten die zijn uitgezonderd in artikel 2 lid 2. De aanwezige schaarste met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten als gevolg (verdringing van doelgroepen) is aangetoond in het rapport Schaarste onderzoek in Alkmaar (RIGO Research en Advies, d.d. 19 april 2023).

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.

Woningmarktonderzoek wijst uit dat er op basis van demografische prognoses in de gemeente Alkmaar 2.480 extra woningen nodig zijn tot 2030. Dit is inclusief het inlopen van het aanwezige woningtekort.

Vanwege de toename van kleine huishoudens, veelal ouderen, en gezien de huidige vraag/aanbod tekorten bestaat de lokale vraag vooral uit kleinere en betaalbare woningen, zowel huur als koop. Ook is er toenemende vraag naar aantrekkelijke geschikte woonvormen voor senioren.

Eind 2020 zijn prestatie-afspraken gemaakt voor de jaren 2021 t/m 2024 tussen de gemeente Alkmaar, corporaties en huurdersorganisaties. Naast de inzet op het beheer en verduurzamen van de bestaande voorraad, is een belangrijk aspect hierin dat er meer aanbod moet komen van sociale-huurwoningen om tegemoet te komen aan de grote vraag. Die blijkt onder andere uit de rapportages die de corporaties aangesloten bij SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland) jaarlijks uitbrengen. In de prestatie-afspraken 2021-2024 staat dat de corporaties zorgen voor in ieder geval een netto toevoeging van zo'n 500 sociale huurwoningen. Dat is een groei van circa 3,5%. De gemeente overlegt met de corporaties over de realisatie van nieuwe woningen, en zorgt dat procedures snel worden doorlopen en vergunningen snel worden afgegeven. Zij hanteert voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen een verlaagde grondprijs, zoals vastgelegd in de Nota Grondprijzen.

De gemeenten van Regio Alkmaar willen niet alleen het tekort in de eigen regio oplossen, maar ook een bijdrage leveren aan de woningvraag uit andere delen van het land. Alkmaar is voor een deel van die woningzoekenden een aantrekkelijk alternatief. De belangrijkste ontwikkellocatie van de gemeente Alkmaar zijn de deelgebieden van het Alkmaars Kanaal (Omgevingsvisie 2040). De gemeente wil daar nieuwe aantrekkelijke stedelijke woonmilieus toevoegen. Maar ook in bestaande wijken en dorpen zijn er meerdere locaties waar nieuwe woningen tot stand komen.

Alkmaar is een van de gemeenten die op 15 maart 2023 de Woondeal Noord-Holland-Noord heeft ondertekend met het rijk en de provincie Noord-Holland. Daarin is de ambitie opgenomen om in Noord-Holland Noord (Regio Alkmaar, West-Friesland en Kop van Noord-Holland) 40.000 woningen te realiseren tot 2030. Dat is inclusief 7.950 woningen in Alkmaar.

In de Woondeal staat ook dat het Rijk streeft naar een aandeel van 30% sociale huur in de totale voorraad en 65% betaalbaar (30% sociale-huur en 35% betaalbaar in huur of koop) in het nieuwbouwprogramma. Dit anticipeert op de vaststelling van de "Wet versterking regie op de volkshuisvesting" waarmee het rijk dergelijke percentages als wettelijke verplichting wil opnemen.

Onderzoek naar de woningvoorraad van Alkmaar toont aan dat sprake is van schaarste aan woonruimte
Schaarste is schaarste aan woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan (betaalbare) woningen voor de huidige inwoners van een gemeente. In Alkmaar is er sprake van een woningtekort en zijn woningen schaars. Om huishoudens zoveel mogelijk kansen te bieden op de woningmarkt en verdringingseffecten als gevolg van schaarste tegen te gaan, kan de gemeente verschillende instrumenten inzetten, zoals sturing op woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer. Voor een goede onderbouwing van de inzet van de verschillende instrumenten en het aantonen van schaarste is door RIGO onderzoek gedaan naar de woningvoorraad in Alkmaar.

Alkmaar wil de beschikbaarheid en doorstroming van woningen vergoten

Alkmaar zet in op sturing van de woningvoorraad door inzet van verschillende instrumenten. Er zijn prestatieafspraken voor de invulling van de woningvoorraad, maar ook via de huidige ruimtelijke plannen wordt de woningvoorraad gereguleerd en gestuurd. Afhankelijk van het gebied of de wijk worden bijvoorbeeld al mogelijkheden geboden voor het splitsen van woningen, terwijl het splitsen en omzetten van bestaande woningen in de stad Alkmaar juist weer worden gereguleerd of zelfs beperkt.

Alkmaar wil de beschikbaarheid en doorstroming van woningen vergoten door een goede benutting van de bestaande woningvoorraad, voldoende woningen gespreid over verschillende marktsegmenten en samenwerking met marktpartijen. In de nog te ontwikkelen Woonvisie worden deze doelstellingen nog verder uitgewerkt.

Toelichting artikelsgewijs

Hoofstuk 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 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.

In artikel 2 lid 2 staat dat woonruimten van kleine, niet-professionele verhuurders zijn uitgezonderd van deze verordening, net als een aantal specifieke categorieën woonruimten zoals studentenwoningen en monumenten. Uitgezonderd zijn ook woonruimten van professionele verhuurders die al verhuurd worden op het moment dat deze verordening in werking treedt en waarvoor tussen de gemeente en de verhuurder geen afspraken bestaan (zoals vastgelegd in een anterieure overeenkomst of afsprakenbrief) over het aanbieden en verhuren van de woningen conform de gemeentelijke Huisvestingsverordening.

Onder artikel 2 lid 1 vallen dus wel de woonruimten van professionele verhuurders:

- die al verhuurd worden op het moment waarop deze verordening in werking treedt en waarvoor tussen de gemeente en de verhuurder afspraken bestaan (zoals vastgelegd in een anterieure overeenkomst of afsprakenbrief) over het aanbieden en verhuren van de woningen conform de gemeentelijke Huisvestingsverordening;
- die nieuw gerealiseerd worden en nog niet verhuurd worden op het moment dat deze verordening in werking treedt;

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. 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 29 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 urgentie categorie (alleen opgenomen door Alkmaar & Dijk en Waard), 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 30 beschrijft wanneer urgentieverklaringen kunnen worden gewijzigd of ingetrokken. Passende woonruimte weigeren is voor urgent woningzoekenden niet toegestaan.

Hoofdstuk 3

Toepassingsbereik

Artikel 31 beschrijft de definitiebepalingen en het toepassingsbereik van hoofdstuk 3. Dit artikel geeft aan welke woonruimte in het werkingsgebied valt van het derde hoofdstuk Wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Op deze aangewezen voorraad kan de gemeente sturen. Sturing door middel van woonruimtebeleid is om meerdere redenen gewenst.

In Alkmaar is sprake van schaarste aan woonruimte met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten. Dit maakt het noodzakelijk om zelfstandige woonruimte in het goedkope segment te beschermen. Zoals hierboven geconcludeerd is er een schaarste aan deze woonruimte. Met name het onttrekken, omzetten of woningvormen van woonruimte willen we daarom reguleren. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen enerzijds goedkope woonruimten en anderzijds dure woonruimten.

De conclusie uit het onderzoek van RIGO is dat in de gehele woonruimtevoorraad, sprake is van schaarste in de gehele koopsector, de (vrije) huursector en de sociale huursector. De woningvoorraad in gemeente Alkmaar is schaars en geheel Alkmaar kan als een schaarstegebied worden aangemerkt. De schaarste aan woonruimten blijkt zowel uit de wachttijden voor gereguleerde huurwoningen als uit de moeilijke (financiële) bereikbaarheid van woningen in de geliberaliseerde huursector en koopsector. De noodzaak van de aanwijzing van de woonruimtevoorraad voor het gehele grondgebied van de gemeente is daarmee onderbouwd.

Wij maken daarom ook voor de komende vier jaar weer gebruik van de mogelijkheid die de Huisvestingswet wet biedt om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan woonruimte te bestrijden door in de Huisvestingsverordening Alkmaar 2024 regels te stellen over de verdeling van woonruimte en wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Met deze interventies kan zo worden bijgedragen aan meer evenwicht in slaagkansen voor woningzoekenden op de woningmarkt.

Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). De aanwijzing geldt voor een periode van vier jaar. Daarna moet opnieuw worden beoordeeld welk deel van de woonruimtevoorraad moet worden beschermd.

De wet bepaalt dat het verboden is om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te onttrekken of onttrokken te houden, samen te voegen of samengevoegd te houden, van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige

woonruimten om te zetten of omgezet te houden en een woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden. De gemeenteraad wijst in dit artikel de categorie woonruimte en het gebied aan.

Uit een aantal uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de toepassing van de huisvestingsverordening blijkt dat de onderbouwing van de schaarste aan woonruimte moet worden geactualiseerd om te voldoen aan de Huisvestingswet 2014.

Dit omdat de verordening tot nu toe alleen is gebaseerd op onderzoek naar de situatie in de sociale huurvoorraad, terwijl de toepassing nadrukkelijk breder moet zijn, namelijk ook het particuliere huursegment en koopsegment.

RIGO-onderzoek: schaarste in de Alkmaarse woningvoorraad

Voor de onderbouwing van de inzet van het instrumentarium voor woonruimtevoorraadbeheer heeft onderzoeksbureau RIGO in het eerste kwartaal van 2023 een onderzoek verricht en het rapport Schaarste-onderzoek in Alkmaar ten behoeve van de huisvestingsverordening van 19 april 2023 opgeleverd. Het rapport geeft antwoord op de vraag in welke mate er sprake is van schaarste in de verschillende segmenten van de Alkmaarse woningvoorraad. Er is onderscheid gemaakt in verschillende woningtypes en prijssegmenten. Het onderzoeksgebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Alkmaar.

Geconcludeerd wordt dat in alle segmenten sprake is van schaarste:

- *Sociale huursector*

De indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, laten zien dat er schaarste is in het sociale segment. Ondanks dat het aanbod in de gemeente Alkmaar min of meer gelijk bleef in de geanalyseerde periode, laten de andere indicatoren zien dat er sprake is van een toenemende druk, zoals het toenemend aantal inschrijvingen en actief woningzoekenden, het gemiddeld aantal reacties, de toename in de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur. Ook liggen de slaagkansen in de gemeente Alkmaar in alle onderzochte jaren laag. Deze krapte wordt tevens bevestigd door het regionale beeld.

- *Particuliere huursector*

De particuliere huursector is onderzocht op basis van de beperkte gegevens die over dit segment beschikbaar zijn. Een conclusie is dat het aanbod uit dit segment al relatief kleiner is dan in de sociale huur- en koopsector, omdat het een kleiner segment in de woningvoorraad betreft. Daarnaast liggen in het actuele aanbod in de vrije huursector in Alkmaar de huurprijzen hoog en is het aanbod voor de woningzoekende in de gemeente klein. Woningen in het middenhuursegment zijn schaars in het actuele aanbod. De particuliere huurvoorraad vormt voor lage- en middeninkomens geen alternatief door de hoge gemiddelde huurprijs. Tenslotte concentreert het aanbod zich in Centrum en in mindere mate in West en Zuid en is het aanbod van particuliere huurwoningen buiten deze wijken zeer gering.

- *Koopsector*

Op basis van indicatoren over de stand van zaken in de actuele koopwoningmarkt is de conclusie dat de markt krap is. Analyse van de prijsontwikkeling bevestigt het beeld van schaarste in de afgelopen jaren in de koopsector. Het kopen van een woning in Alkmaar is de afgelopen jaren een steeds duurdere aangelegenheid geworden. Die prijsstijging wordt tevens ondersteund door de WOZ-waardenontwikkeling in de gemeente Alkmaar. Ook is op basis van de indicatoren van het NVM te zien dat de koopwoningmarkt in Alkmaar de afgelopen jaren krappere is geworden: er is een duidelijke trend van minder aanbod en kortere verkooptijden. Het is nog onzeker of deze trend doorzet. Tenslotte versterkt het actuele aanbod het beeld van schaarste op de koopwoningmarkt; met name in de betaalbare prijsklassen is er weinig aanbod.

Het rapport van RIGO onderbouwt dat in de hele gemeente in de verschillende gebieden en segmenten schaarste is in de woningvoorraad, waarbij de ontwikkelingen in deze segmenten elkaar ook weer beïnvloeden. De samenstelling van de woningvoorraad in kernen als Graft of Schermerhorn verschilt met de stad Alkmaar. Toch is ook hier sprake van een zelfde schaarste aan woonruimte in verschillende segmenten. Zo zijn goedkope en betaalbare woningen in bijvoorbeeld de Schermer schaars. Ook zijn met name de wijken Schermer, Centrum en Graft en De Rijk moeilijk toegankelijk voor alle middeninkomens.

Toch is daarmee niet gezegd dat de komende jaren daarom ook een vergunningplicht voor het omzetten of woningvormen van duurdere woonruimten kan worden gevoerd. Er moet noodzakelijkerwijs eerst zeer goed inzichtelijk worden gemaakt dat de schaarste aan goedkope woonruimte zodanig is en tot zulke onevenwichtige en onrechtvaardige effecten leidt of dreigt te leiden dat het noodzakelijk is om in te grijpen in de duurdere woonruimtevoorraad.

Er is daarom nu de keuze gemaakt om het segment koopwoningen boven € 355.000 niet via de huisvestingsverordening te reguleren. Het aanbod koopwoningen tot € 255.000 valt vooral in de oppervlakteklassen tot 70 m². Woningen tussen 70 en 120 m² worden in verschillende prijsklassen aangeboden,

maar het merendeel van de woningen vanaf 100 vierkante valt in de prijsklassen vanaf € 355.000 (NHG). Grotere woningen vanaf 120 vierkante meter worden het meeste aangeboden, maar voornamelijk met een prijs vanaf € 450.000. Regulering van grotere woningen in de woningvoorraad vanaf € 355.000 is daarom minder noodzakelijk. Hiervoor kunnen alsnog andere instrumenten worden ingezet.

We willen vooral de goedkope en middeldure woonruimte die op dit moment aanwezig is beschermen. Deze woonruimte moet beschikbaar blijven voor huishoudens die weinig andere mogelijkheden hebben. Voor alle woonruimte met een WOZ-waarde tot en met € 355.000 geldt daarom een vergunningplicht voor het onttrekken, omzetten, samenvoegen en woningvormen.

Het woningvormen, omzetten, onttrekken en samenvoegen van woningen in het hogere segment (vaak grotere woningen) met een WOZ-waarde boven de € 355.000 is daarmee niet langer vergunningplichtig.

Omdat uit het rapport volgt dat de spanning op dit moment hoger is bij het segment koopwoningen onder de € 355.000 wordt vooral ingezet op het verlagen van de druk op dit segment. De ontvangen vergunningaanvragen voor dit segment bevestigen dit beeld en rechtvaardigen de vergunningplicht voor koopwoningen onder deze prijsgrens. Boven deze grens ingrijpen vinden wij niet noodzakelijk.

Het doel van de vergunningplicht voor de bestaande woningvoorraad is om te voorkomen dat de negatieve gevolgen van schaarste op de woningmarkt door verandering in de woonruimte zullen toenemen. Een vergunningstelsel is bovendien geschikt om het beoogde doel te bereiken. Die verandering kan de gemeente door middel van een vergunningplicht reguleren.

Wij menen tot slot dat is voldaan aan de vereisten van subsidiariteit en proportionaliteit voor een vergunningstelsel. De ernst van de druk op de woningvoorraad rechtvaardigt het instellen van de vergunningplicht. Bovendien is niet de gehele woningvoorraad aangewezen en dat maakt het voeren van een vergunningplicht proportioneel. Daarnaast voert de gemeente woonbeleid om te zorgen voor meer evenwicht in slaagkansen voor woningzoekenden op de woningmarkt (zoals hiervoor genoemd bijvoorbeeld een nieuwbouwprogramma voor het Alkmaars Kanaal en nieuwbouw in de dorpen), maar deze maatregelen zijn op zichzelf niet voldoende om de ongewenste effecten van de schaarste op de woningmarkt op dit moment structureel op te lossen (subsidiariteit).

Bij vergunningverlening wordt het belang van de aanvrager bij onttrekken, samenvoegen, omzetting of woningvorming afgewogen tegen het belang van bescherming van de woningvoorraad en het belang van de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

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

- a. Onttrekking: 'anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
- b. Samenvoeging: 'anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden'. Deze vergunning is dus alleen verplicht wanneer de eigenaar niet zelf in de samengevoegde woning gaat wonen maar deze gaat verhuren.
- c. Omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden'.
- d. Woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'.

Omzetten wordt ook wel kamerverhuur of kamergewijze verhuur genoemd. Woningvorming wordt ook wel bouwkundige splitsing genoemd.

De vergunningplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woonruimten, die afzonderlijk in de markt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Om te kunnen spreken van woningvorming hoeven niet alle noodzakelijke voorzieningen in de woonruimte aanwezig te zijn. Er is in ieder geval sprake van woningvorming wanneer er een keuken in de woonruimte aanwezig is. Daarbij kunnen ook één of meer andere wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badkamer en/of toilet. De woonruimte waaruit woonruimten worden gevormd is een zelfstandige woonruimte en dat de te vormen woonruimten zijn ook zelfstandig.

Er gelden drie criteria om vast te stellen dat sprake is van een vergunningplicht: de woning is aangewezen op grond van artikel 31, de woning kwalificeert als "woonruimte" en er is sprake van een vergunningplichtige activiteit als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet (het onttrekken van een woonruimte,

het samenvoegen, het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of het woningvormen tot twee of meer woonruimten).

Een “woonruimte” is een “besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden” (artikel 1, eerste lid 1, aanhef en onder l, ten eerste, van de wet).

De vraag of een woning bestemd of geschikt is voor wonen is een feitelijke vraag. Het is niet relevant welke functie het pand heeft op grond van het bestemmingsplan; het begrip “bestemd” moet worden uitgelegd als “feitelijk bestemd tot wonen” en heeft niet dezelfde betekenis als bestemd in het bestemmingsplan. De rechtspraak over de vraag wanneer een woning bestemd of geschikt is voor wonen, is casuïstisch, juist omdat het antwoord afhangt van de feitelijke omstandigheden. Woningvorming is het verbouwen van een woonruimte tot meerdere zelfstandige woonruimten.

Artikel 32 beschrijft hoe de prijsgrens jaarlijks per 1 januari wordt geïndexeerd. Dit gebeurt overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex voor alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. De nieuwe prijsgrens wordt jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad.

Er is bewust gekozen om geen prijsgrenzen op te nemen in de Huisvestingswet 2014, omdat woningmarkten verschillen per gemeente. Daarbij is het mogelijk om de prijsgrens voor de sturing op woonruimtevoorraad hoger te stellen dan de prijsgrens voor de woonruimteverdeling. Daarvan is in deze verordening gebruik gemaakt.

Vergunning

Artikel 33 beschrijft hoe een vergunning wordt aangevraagd: via een door het college vastgesteld aanvraagformulier waarbij gegevens moeten worden verstrekt over het betreffende pand, de bestaande situatie en de beoogde situatie, en, voor zover van toepassing de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud.

Op basis van artikel 34 kunnen passende voorwaarden en voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Het gaat hierbij om normen en/of regels voor wat betreft de geldigheidsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte; voorkoming dan wel beperking van de negatieve effecten op de leefbaarheid; aanwezigheid van een beheerder; het voorkomen van of nemen van maatregelen tegen overlast. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De in artikel 35 opgenomen weigeringsgronden gelden voor de vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming. Voor de vergunning omzetting en woningvorming gelden nog meer weigeringsgronden en voorwaarden, zie artikel 35.

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en het verder voorkomen van schaarste en het belang van een prettig woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand oftewel de leefbaarheid. De belangenafweging die plaatsvindt ziet er als volgt uit. Het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste wordt gediend door schaarse woonruimtes te beschermen. Bij de volkshuisvestelijke toets bij het beoordelen van een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming wordt het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad afgewogen tegen het belang van de aanvrager. In Alkmaar staat een passende woning voor iedereen centraal. Dit kan onder andere worden bereikt door bescherming en het stimuleren van doorstroming in verschillende segmenten.

De vergunning mag niet leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte. De weigeringsgrond genoemd in het eerste lid, onder b en het tweede lid, is opgenomen met het oog op het behouden van een prettige leefomgeving van de betreffende woonruimte.

Er gelden eisen ten aanzien van geluid en minimale oppervlakte bij het onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming. Hiermee wordt voorkomen dat deze veranderingen tot verminderde leefbaarheid leiden. De verandering in de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de woningen en de diversiteit in het aanbod. Bovendien kunnen met name woningvorming en omzetting voor meer druk op openbare ruimte en parkeerplekken zorgen.

Het derde lid van artikel 35 omschrijft de weigeringsgronden voor woningvorming en omzetting.

Alkmaar stelt eisen aan het minimum aantal vierkante meters gebruiksoppervlak van de te vormen woonruimten. Zo wordt het splitsen van (kleine) woningen in hele kleine woningen voorkomen.

In de binnenstad is het niet toegestaan woonruimte te verbouwen tot één of meer woonruimten kleiner dan 30 m² bruto vloeroppervlakte in het geval van woonruimte met een buitenruimte of 45 m² bruto vloeroppervlakte zonder buitenruimte. In dit gebied is sprake van een levendig binnenstedelijk woonmilieu door de mix van wonen, werken, winkelen en recreëren in een dichtbebouwde, historische binnenstad. Dit woonmilieu bevat al veel kleinere woningen.

Buiten de binnenstad van Alkmaar wordt vooral in eengezinswoningen gewoond. Het vormen van teveel kleine woningen uit de bestaande eengezinswoningen kan in de wijken de leefbaarheid onder druk zetten. In de wijken buiten de binnenstad is het daarom niet toegestaan een woonruimte te verbouwen tot één of meer woonruimten van minder dan 50 m² bruto vloeroppervlakte. Nieuw te vormen woonruimten moeten zelfstandige woonruimten zijn zodat er enige kwaliteit aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd.

Leefbaarheidstoets

De in artikel 36 beschreven leefbaarheidstoets maakt een afweging mogelijk tussen het belang van het behouden van een prettige leefomgeving, het beschermen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager.

De leefbaarheidstoets bestaat uit een fysieke leefbaarheidstoets, waarbij eisen worden gesteld aan o.a. het oppervlak van de om te vormen woonruimte(n) of de om te zetten zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten. Ook wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de zelfstandige woonruimte waarvoor een omzettings- of woningvormingsvergunning wordt aangevraagd, in kaart gebracht op grond van verschillende leefbaarheidsaspecten (bijv. parkeerplekken, afvalcontainers, en klachten van bewoners (geluidsoverlast en vervuiling of verrommeling)). De toenemende druk op de openbare ruimte, de kans op overlast en een verslechterde verbinding met de buurt kunnen de druk op de leefbaarheid in een wijk of buurt negatief beïnvloeden. Getoetst wordt of het woon- en leefklimaat van de wijk, buurt of straat onder druk staat, of redelijkerwijs kan worden verwacht dat door het verlenen van een vergunning de druk op de leefbaarheid op onaanvaardbare wijze toeneemt.

Bij de aanvraag moeten gegevens worden overgelegd waaruit blijkt dat aan deze fysieke leefbaarheids-eisen wordt voldaan. Zo niet dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen dan wel geweigerd. Als gebleken is dat aan de fysieke leefbaarheids-eisen wordt voldaan, vindt vervolgens een algemene leefbaarheidstoets plaats. Daarbij worden alle aspecten van een wijk of buurt gewogen met het oog op de leefbaarheid in die wijk of buurt. Bekeken wordt of de wijk al onder druk staat en of door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid naar verwachting toeneemt. Hierbij is ook de weerbaarheid van de buurt van belang. De leefbaarheidstoets is uitgewerkt in de Beleidsregel kamer-verhuur en woningsplitsing. Als de aanvraag aan alle onderdelen van de leefbaarheidstoets voldoet, dan kan de aanvraag worden verleend. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van een belangenafweging. Afhankelijk van de uitkomst van die belangenafweging wordt de vergunning geweigerd of (onder voorwaarden) verleend.

Hoofdstuk 4

Slotbepalingen

Artikel 37 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 38 is de mogelijkheid opgenomen voor gemeenten om bestuurlijke boetes op te leggen.

Artikel 39 biedt een hardheidsclausule voor onvoorziene gevallen en artikel 40 formaliseert de intrekking van de oude huisvestingsverordening.

Artikel 41 beschrijft een aantal overgangsbepalingen voor urgentieverklaringen, huisvestings-indicaties en huisvestingsvergunningen.

Artikel 42 regelt het overgangsrecht voor onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming. Om de bij de inwerkingtreding van de verordening bestaande rechten van huiseigenaren te eerbiedigen is overgangsrecht opgenomen. Sinds 1 januari 2017 geldt een vergunningplicht voor het onttrekken, omzetten, samenvoegen en woningvormen voor het gehele grondgebied van de gemeente Alkmaar.

Sinds 1 juli 2017 geldt in de Huisvestingswet ook het verbod op onttrokken houden, samengevoegd houden, omgezet houden of in verbouwde staat houden zonder vergunning. Het college kan daarom een vergunning vragen voor iedere woonruimte die is onttrokken aan de bestemming tot bewoning en/of is samengevoegd met andere woonruimte en/of is omgezet van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte en/of is verbouwd tot twee of meer woonruimten en in die staat wordt gehouden. Dit zijn zowel a) de woonruimten die zonder dat een vergunning nodig was zijn onttrokken/samengevoegd/omgezet/verbouwd, omdat op het moment van die activiteit geen vergunningplicht was ingevoerd (vergunningvrij), als b) de woonruimten die zonder vergunning zijn onttrokken/samengevoegd/omgezet of verbouwd, terwijl op het moment van die activiteit wel een vergunningplicht gold (verandering bestaande woonruimte zonder vergunning).

Als sprake is van vergunningvrij onttrokken/samengevoegde/omgezette of verbouwde woningen, is overgangsrecht noodzakelijk. Het invoeren van een vergunningplicht voor die gevallen betekent namelijk dat een situatie die voor lange tijd rechtmatig was door invoering van de vergunningplicht onrechtmatig is geworden. Dit heeft financiële gevolgen voor de huiseigenaren en ook voor de bewoners die moeten verhuizen. Die belangen moeten worden meegewogen. Dat kan door het bieden van overgangsrecht.

Om te bepalen of een woning vergunningvrij (legaal) of niet vergunningvrij (illegaal) is onttrokken/samengevoegd/omgezet of verbouwd, is relevant dat vanaf 1 januari 2017 in de gemeente Alkmaar op basis van de Huisvestingsverordening sprake was van een vergunningplicht voor het onttrekken, omzetten, samenvoegen, en verbouwen tot twee of meer woonruimten en omzetten van (zelfstandige) woonruimtes voor de gehele woningvoorraad van de gemeente Alkmaar en vanaf 1 juli 2017 op grond van de Huisvestingswet ook het verbod op onttrokken houden, samengevoegd houden, omgezet houden of in verbouwde staat houden zonder vergunning.

De eigenaar van de woning moet genoegzaam aantonen dat de verandering aan een bestaande woonruimte al vóór 1 juli 2017 was verricht. Voor de beoordeling van vergunningaanvragen van bestaande gevallen geldt een lichter regime dan nieuwe gevallen van na 1 juli 2017. Bestaande gevallen hoeven niet aan de strenge eisen voor geluidsisolatie en eis van de leefbaarheidstoets te voldoen.

Er wordt geen vergunning voor het omgezet houden verleend aan de eigenaar van een pand als de omzetting op het moment van de aanvraag voor omwonenden tot overlast leidt. Overlast moet blijken uit geregistreerde meldingen en/of informatie van de wijkmanager en/of wijkagent. Het gaat hierbij met name over geluidsoverlast, maar het kan ook gaan over bijvoorbeeld geurhinder, hinder van bezoekers, vervuiling of verwaarlozing van de woning of de tuin. De opsomming is niet limitatief.

De eigenaar van de woning moet aantonen dat de woonruimte vóór 1 juli 2017 is omgezet. Dat kan bijvoorbeeld door het overleggen van huurcontracten of de registratie in de Basisregistratie Personen (BRP).

Laten de huiseigenaren de termijn ongebruikt verstrijken, dan kan het college handhavend optreden vanwege het verbod op het in die staat houden. Wordt door de eigenaren alsnog een aanvraag gedaan dan wordt die aanvraag getoetst aan deze verordening en aan de vergunning kunnen door het college ook de voorwaarden worden verbonden die deze verordening kent.

Artikel 43 is de omhangbepaling. Een verordening kent vaak diverse uitvoeringsregels, zoals nadere regels, beleidsregels en dergelijke. Bij vervanging van een verordening door een nieuwe is het vaak niet nodig dat al deze uitvoeringsregels worden vervangen: ze kunnen nog uitstekend dienst doen, maar dan in juridische zin gebaseerd op een artikel van de nieuwe verordening. Dan moeten ze worden "omgehangen", dat wil zeggen aan hun nieuwe grondslag worden opgehangen. Dit artikel regelt dit.

Artikel 44 formaliseert de inwerkingtreding en artikel 45 de werktitel van deze verordening.

Bijlage I

Kaart die hoort bij artikel 35 van de Huisvestingsverordening

Binnenstad

