

Huisvestingsverordening Almere 2024

De raad van de gemeente Almere;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2024;

gelet op de Huisvestingswet 2014;

besluit:

vast te stellen de Huisvestingsverordening Almere 2024

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. bouwgroep: groep van particulieren, verenigd in een rechtspersoon zonder winstoogmerk, die al dan niet in samenwerking met een professionele partij – gezamenlijk een woningbouwproject ontwikkelt met als doel om daarin als woongroep te gaan wonen;
- b. huishouden:

Een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren. Hierbij is er niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling en de intentie om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen.

Kinderen ouder dan 18 jaar gelden als inwonend als zij volgens de Basisregistratie Personen niet langer dan zes maanden uitgeschreven zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan zes maanden weer twee jaar te staan ingeschreven.

In geval van co-ouderschap kunnen kinderen worden meegeteld als zij bij elke co-ouder minstens drie hele nachten per week of om de week een hele week bij elke co-ouder verblijven. Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak, een echtscheidingsconvenant of een ouderschapsplan.

- c. huishoudinkomen: hetgeen daaronder wordt verstaan in de Wet;
- d. huisvestingsvergunning: hetgeen daaronder wordt verstaan in de Wet;
- e. huurprijs: hetgeen daaronder wordt verstaan in de Wet;
- f. jongerenwoonruimte: woonruimte bedoeld voor jongeren tot 28 jaar.
- g. kwaliteitskortingsgrens: de grens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de Huurtoeslag;
- h. maatschappelijke binding en maatschappelijk gebonden: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 14, derde lid aanhef en onder b. van de Wet.
- i. passend toewijzen: toewijzen van woningen op grond van artikel 46, tweede lid Woningwet
- j. tweede aftoppingsgrens: de grens als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder a, van de Wet op de Huurtoeslag;
- k. urgent woningzoekende: de woningzoekende die beschikt over een urgentieverklaring;
- l. urgentieverklaring: de schriftelijke verklaring dat voorziening in de behoefte aan woonruimte voor de woningzoekende dringend noodzakelijk is;
- m. Wet: Huisvestingswet 2014, tenzij anders is aangegeven;
- n. woningmarktregio: hetgeen daaronder wordt verstaan in de Wet, voor deze verordening nader te definiëren als: de gemeenten in de provincie Flevoland;
- o. woongroep: groep van ten minste drie particulieren, verenigd in een rechtspersoon zonder winstoogmerk, die samen een complex van zelfstandige woonruimten bewonen en beheren of voornemens zijn dat te gaan doen, waarin zij een of meer wezenlijke elementen met elkaar delen;
- p. woonruimte: hetgeen daaronder wordt verstaan in de Wet;
- q. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden gewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.



HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Voor verhuur bestemde zelfstandige woonruimten met een huurprijs beneden de maximale huurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 8 van de Wet is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonwagens en standplaatsen voor woonwagens;
 - b. woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen;
 - c. woonruimten waarvan de eigenaar maximaal 15 woningen verhuurt;
 - d. woonruimten die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen voor specifieke vormen van tijdelijke verhuur aan woningzoekenden in een sociale noodsituatie; deze aanwijzing vervalt van rechtswege na verloop van 4 jaar, tenzij de aanwijzing op verzoek van de verhuurder met een nieuwe periode van 4 jaar is verlengd.
 - e. zorgwoningen, waaronder te verstaan woningen die in gebruik zijn bij erkende zorginstellingen, geclusterde woningen van corporaties bedoeld voor 'wonen met een zorg-doelgroep' en woningen waarbij zorg en/of begeleiding in de directe nabijheid beschikbaar zijn. Zorgwoningen anders dan in gebruik bij erkende zorginstellingen dienen op verzoek van de verhuurder van de woonruimte door het college van burgemeester van en wethouders als zodanig te zijn gelabeld;
 - f. studentenwoningen, waaronder te verstaan woningen die alleen verhuurd worden met een campuscontract als bedoeld in de artikelen 274d en 274e van het Burgerlijk Wetboek en op verzoek van de verhuurder van de woonruimte door het college van burgemeester en wethouders als zodanig zijn gelabeld.

Artikel 3. Wie komen in aanmerking

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de Wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking meerderjarige woningzoekenden met een huishoudinkomen tot de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet. In afwijking van het voorgaande komt een meerderjarige woningzoekende met een huishoudinkomen tot 120% van de inkomensgrens als vermeld in de eerste volzin van artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in aanmerking voor een huisvestingsvergunning indien hij beschikt over een urgentieverklaring.
2. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid kunnen voor woonruimte alleen woningzoekenden in aanmerking komen die zijn ingeschreven in het register van woningzoekenden bedoeld in artikel 4.
3. Om voor een woonruimte in aanmerking te worden gebracht, maakt de woningzoekende zijn belangstelling voor die woonruimte kenbaar via het platform als bedoeld in artikel 8.

Artikel 4. Register van woningzoekenden

1. Burgemeester en wethouders dragen er zorg voor dat een register van woningzoekenden wordt aangelegd en bijgehouden.
2. In het register worden op hun verzoek woningzoekenden ingeschreven die in aanmerking willen komen voor woonruimte en die voldoen aan de in artikel 3 genoemde voorwaarden.
3. Bij het verzoek om inschrijving verstrekt de woningzoekende in elk geval de volgende gegevens: naam, omvang van het huishouden, adresgegevens, inkomensgegevens, geboortedatum, nationaliteit of verblijfstitel en indien van toepassing of sprake is van maatschappelijke binding aan de gemeente Almere
4. De woningzoekende ontvangt na inschrijving een bewijs van inschrijving, waarop in elk geval worden vermeld de in het derde lid genoemde gegevens alsmede de datum van inschrijving. Het bewijs van inschrijving is een jaar geldig, na ommekomst waarvan de woningzoekende zijn registratie jaarlijks kan verlengen.
5. Een woningzoekende kan binnen een aangesloten periode van 12 maanden maximaal twee maal een aangeboden woning weigeren. Onder weigeren wordt verstaan het niet accepteren van een aanbod van de woning waarvoor woningzoekende blijkt heeft gegeven van zijn belangstelling. Indien een woningzoekende het maximum aantal weigeringen heeft bereikt, wordt de mogelijkheid om blijf te geven van belangstelling voor woonruimte opgeschort met een periode van 6 maanden.
6. De inschrijving kan worden doorgehaald indien de woningzoekende:
 - a. als huurder zelfstandige woonruimte heeft geaccepteerd;
 - b. niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - c. zijn jaarlijkse inschrijving niet heeft verlengd;
 - d. de verschuldigde leges niet of niet tijdig heeft voldaan;



- e. daarom verzoekt.
- 7. In afwijking van het bepaalde in het zesde lid onder a blijft de inschrijving gehandhaafd indien:
 - a. een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huur-overeenkomst op grond van dat artikel is aangegaan;
 - b. een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan;
 - c. een huurder een huurovereenkomst is aangegaan voor een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend met een termijn van maximaal vijftien jaren.

Artikel 5. Aanvraag huisvestingsvergunning

1. De aanvraag om een huisvestingsvergunning gaat vergezeld van de volgende gegevens en stukken:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de woningzoekende;
 - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen, blijvende uit een inkomensverklaring van de Belastingdienst dan wel, indien het meest actuele huishoudinkomen afwijkt van deze verklaring, de drie laatste loon- of betaalstroken van de werkgever(s) en/of uitkeringsinstantie(s) of een recente werkgeversverklaring, dan wel - ingeval woningzoekende zelfstandig ondernemer is - de verlies en winstrekening en de belastingaangifte van het voorgaand jaar, in combinatie met de voorlopige belastingaanslag van het lopende jaar;
 - d. adres, naam van de eigenaar en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
 - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de woningzoekende behoort, en
 - h. een uittreksel niet ouder dan drie maanden uit de Basisregistratie Personen van de woonplaats van de woningzoekende indien de woningzoekende niet in Almere woonachtig is.
 - i. Indien aanvrager dan wel een of meer anderen die tot zijn huishouden behoren op het moment van de aanvraag een woning bewonen die zijn of hun eigendom is, dan dient bij de aanvraag een overeenkomst te worden overlegd waaruit blijkt dat de woning is verkocht of in verkoop is en dat binnen zes maanden de woning aan de koper in eigendom zal worden overgedragen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere gegevens te vragen, nodig om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 6. Gegevens op de huisvestingsvergunning

1. 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;
 - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.
2. Indien de huisvestingsvergunning met voorrang is verstrekt met het oog op de omvang van het huishouden als bedoeld in artikel 9, eerste lid, onder c, d of e, wordt in de vergunning de voorwaarde opgenomen dat de huisvestingsvergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend de woonruimte betreft.

Artikel 7. Vervallen van de huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder feitelijk geen gebruik meer maakt van de vergunning.

Artikel 8. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt – tenzij in deze verordening anders is bepaald - in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een door burgemeester en wethouders erkend gemeenschappelijk digitaal platform.
2. De termijn bedoeld in artikel 17 van de Wet (vruchteloze aanbidding) bedraagt minimaal 4 weken vanaf de eerste publicatiedatum.
3. De bekendmaking bevat in ieder geval:



- a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
- b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
- c. indien van toepassing, de criteria en voorrangregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

HOOFDSTUK 3. Voorrangsbepalingen

Artikel 9. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs of grootte en bij gelabelde woonruimte

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:
 - a. woonruimte met een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishouden als bedoeld in artikel 20 tweede lid onder a of b van de Wet op de huurtoeslag met een huishoudinkomen tot de grens voor passend toewijzen als bedoeld in artikel 14 van die wet.
 - b. woonruimte met een huurprijs tot en met de kwaliteitskortingsgrens die als jongerenwoonruimte wordt verhuurd wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishouden waarvan alle leden jonger zijn dan de in artikel 13, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag vermelde leeftijd en met een huishoudinkomen tot de inkomensgrens van passend toewijzen als bedoeld in artikel 14 van die wet.
 - c. woonruimte, met twee of drie kamers, die door de verhuurder is gelabeld als 'Van Groot naar Beter' woning, wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishouden van maximaal twee personen, die een huurwoning met ten minste vier kamers vrijmaken.
 - d. woonruimte met vier kamers wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste drie personen waarvan ten minste 1 kind.
 - e. woonruimte met vijf of meer kamers wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vijf personen waarvan ten minste 3 kinderen.
2. Een kind behoort voor de toepassing van het eerste lid onder d. en e. tot het huishouden van woningzoekende als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen of, in geval van co-ouderschap, aantoonbaar tenminste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de volgende categorieën woonruimte wordt voorrang gegeven aan de daarbij aangeduide categorie woningzoekenden:
 - a. woonruimte die is aangepast in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning: huishoudens waarvan een van de leden beschikt over een daartoe strekkende indicatie.
 - b. woonruimte in een wooncomplex bestemd voor 55-plussers: huishoudens waarvan een van de leden tenminste 55 jaar of ouder is.
 - c. woonruimte bestemd voor jongeren: huishoudens van maximaal 2 personen onder de 28 jaar.
4. De criteria en voorwaarden waaronder woonruimte onder de voorrangregels bedoeld in het eerste lid onder c en derde lid kan worden gebracht, de voorwaarden om met voorrang voor een aldus gelabelde woonruimte in aanmerking te komen en de rangorde van toewijzing van gelabelde woonruimte zijn uitgewerkt in Bijlage I bij deze verordening.
5. De in het eerste lid onder c en derde lid bedoelde woonruimten worden via het platform als bedoeld in artikel 8 aan de specifieke doelgroep aangeboden.

Artikel 10. Voorrang bij maatschappelijke binding

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimten die onderdeel zijn van een daartoe op verzoek van de verhuurder door burgemeester en wethouders aangewezen nieuwbouwcomplex, waaronder mede begrepen transformatie en flexwoningen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die in een door burgemeester en wethouders aangewezen woongebied:
 - a. ten minste 6 jaar onafgebroken ingezetene zijn, of
 - b. gedurende de voorafgaande tien jaar tenminste 6 jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest.
2. Burgemeester en wethouders wijzen een nieuwbouwcomplex slechts aan indien de doorstroom of een wooncarrière in het aangewezen woongebied beperkt mogelijk is.
3. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt voor 50% van het aanbod van de in artikel 2 eerste lid aangewezen woonruimten voorrang gegeven aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan de gemeente.



Artikel 11. Voorrang bij urgentie

1. Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden voor wie voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is en aan wie burgemeester en wethouders een urgentieverklaring hebben afgegeven.
2. Door de verhuurders wordt 30% van de nieuwbouwwoningen, waaronder mede begrepen transformatie- en flexwoningen, beschikbaar gesteld aan woningzoekenden met een urgentieverklaring.
3. De behoefte aan woonruimte wordt dringend noodzakelijk geacht en een urgentieverklaring wordt verleend indien, ter beoordeling van burgemeester en wethouders:
 - a. de woningzoekende behoort tot een van de in artikel 12, derde lid, van de Wet bedoelde categorieën; of
 - b. de woningzoekende in een acute noodsituatie verkeert; of
 - c. de woningzoekende op grond van medische of sociale redenen dringend moet omzien naar andere woonruimte; of
 - d. de woningzoekende een jongere is voor wie sprake is van (dreigende) dakloosheid; of
 - e. de woningzoekende moet omzien naar woonruimte na een verblijf in een instelling voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, een psychiatrische instelling een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling of een toegelaten instelling als bedoeld in de Wet toelating zorginstellingen; of
 - f. de woningzoekende gehuisvest is met een jongerencontract als bedoeld in artikel 7:274c van het Burgerlijk Wetboek en ten tijde van beëindiging ervan niet op eigen kracht een andere woonruimte heeft kunnen vinden; of
 - g. de woningzoekende woonruimte nodig heeft in verband met de sloop of ingrijpende renovatie van de huidige woonruimte of bij herstructurering van het gebied waarin deze woonruimte is gelegen; of
 - h. sprake is van calamiteiten, crisisopvang, overlast en betalingsproblemen die slechts kunnen worden opgelost met het aanbieden van een passende woning elders; of
 - i. de woningzoekende moet omzien naar woonruimte tijdens of na detentie dan wel tijdens of na verblijf in forensische zorg en via de proces- coördinatie ex-gedetineerden van de GGD-Flevoland wordt voorgedragen; of
 - j. de woningzoekende een vergunninghouder is als bedoeld in artikel 28 van de Wet, voor wie niet op andere wijze in huisvesting kan worden voorzien dan door middel van woonruimte als bedoeld in deze verordening.
4. De in het derde lid genoemde urgentiecategorieën en de voorwaarden om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen zijn uitgewerkt in Bijlage II bij deze verordening. Tevens regelt Bijlage II voor welke woonruimtecategorieën woningzoekenden als bedoeld in het eerste lid bij voorrang voor een huisvestingsvergunning in aanmerking gebracht kunnen worden.
5. Om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen, moet de woningzoekende aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - a. De woningzoekende is op het moment van indienen van een verzoek om een urgentieverklaring minimaal twee jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Almere.
Deze voorwaarde is niet van toepassing indien de woningzoekende behoort tot een van de categorieën bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Wet en het derde lid onder j van dit artikel 11.
Een woningzoekende als bedoeld in het derde lid onder d van dit artikel 11 moet direct voorafgaande aan de periode van (dreigende) dakloosheid in totaal minimaal twee uit drie jaar ingezetene van de gemeente Almere zijn geweest. Deze eis is van overeenkomstige toepassing op een woningzoekende als bedoeld in het derde lid onder e van dit artikel 11 met dien verstande dat burgemeester en wethouders van deze eis kunnen afwijken voor woningzoekenden die in een instelling verblijven waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroom, indien de woningzoekende aantoonbaar:
 - I. een duurzame begeleidingsrelatie in Almere heeft van een GGZ-zorgverlener of een zorgverlener op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning, de Jeugdwet of de Wet langdurige zorg, of
 - II. in Almere een duurzaam sociaal netwerk heeft met aantoonbaar een essentiële gunstige invloed op een succesvol traject, terwijl de gemeente van herkomst factoren kent die herstel wezenlijk belemmeren dan wel de gemeente van herkomst van de woningzoekende niet meer te achterhalen is, of
 - III. een gezin met minderjarige kinderen betreft met een beschikking maatwerkvoorziening voor maatschappelijke opvang indien deze maatwerkvoorziening op specifieke aanwijzing van de gemeente Almere voor dit gezin is ingezet.

Onder de gemeente van herkomst wordt verstaan: de gemeente waar de woningzoekende direct voorafgaand aan verblijf in de instelling zelfstandig of inwonend bij ouders of voogd permanent woonde.

- b. De woningzoekende staat ingeschreven in de Basisregistratie personen op het adres waar hij of zij feitelijk woont, tenzij hij of zij beschikt over een briefadres.
- c. De woningzoekende – met uitzondering van de vergunninghouder als bedoeld in artikel 28 van de Wet – staat geregistreerd als woningzoekende in Almere en kan gezien zijn of haar inschrijfduur binnen een jaar geen passende woning krijgen.
- d. De woningzoekende heeft het afgelopen jaar geen sociale huurwoning geweigerd.
- e. De woningzoekende heeft de afgelopen twee jaar niet voor een zelfde soort problematiek een urgentieverklaring ontvangen.
- f. De woningzoekende heeft er alles aan gedaan om het probleem op te lossen; andere oplossingen zijn niet mogelijk of zijn uitgeput. Deze voorwaarde is niet van toepassing op woningzoekenden als bedoeld in dit artikel 11, derde lid onder a voor zover het betreft uitstromers uit een instelling voor slachtoffers van huiselijk geweld en onder e.
- g. De woningzoekende heeft de situatie niet zelf veroorzaakt of had deze niet kunnen voorkomen.
- h. De woningzoekende is in staat om een zelfstandig huishouden te voeren. Voor de eventueel aanwezige schulden (huurschulden uitgezonderd) heeft de woningzoekende de afbetaling voldoende geregeld:
 - de woningzoekende moet aantonen dat er op de datum van urgentieaanvraag een traject voor een minnelijke schuldregeling is gestart via de gemeentelijke schuldregelaar (voor particulieren) of via een van de schuldregelaars van het Zelfstandigen Loket Flevoland (voor zelfstandigen) of een wettelijke schuldregeling loopt, of
 - de woningzoekende moet aantonen dat er op de datum van urgentieaanvraag een ondersteuning schuldstabilisatietraject (OSS) loopt via de gezamenlijke zorgpartners en dat hij beschikt over een budgetbeheerrekening bij de gemeentelijke schuldregelaar of bij een beschermingsbewindvoerder.
 - Indien de woningzoekende alleen een huurschuld heeft, moet hij aantonen dat een adequate betalingsregeling is getroffen met de oude verhuurder waarbij rekening is gehouden met de beslagvrije voet.
- i. De woningzoekende levert bij het verzoek de gegevens en stukken als bedoeld in artikel 12 volledig en juist aan.

Artikel 12. Verzoek om een urgentieverklaring

1. Een verzoek om een urgentieverklaring gaat vergezeld van de volgende gegevens en documenten:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. een uittreksel uit de Basisregistratie personen;
 - c. omvang van het huishouden van de verzoeker;
 - d. aanduiding en motivering van de urgentiecategorie, en
 - e. overige gegevens en documenten die nodig zijn om het verzoek te kunnen toetsen of aan de vereisten van artikel 11 wordt voldaan.
2. In Bijlage II zijn per urgentiecategorie als bedoeld in artikel 11, derde lid, waar nodig aanvullende voorwaarden gesteld met betrekking tot de over te leggen gegevens en documenten.

Artikel 13. Urgentiecommissie

1. Bij de beoordeling van het verzoek om een urgentieverklaring laten burgemeester en wethouders zich adviseren door een door hen in te stellen urgentiecommissie. Het voorgaande is niet van toepassing indien de woningzoekende vergunninghouder is als bedoeld in artikel 28 van de Wet, dan wel indien de urgentie wordt aangevraagd op grond van artikel 11, derde lid onder a, met uitzondering van woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen, d, e, f, h, of i. De urgentiecommissie adviseert schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd.
2. De urgentiecommissie bestaat uit ten minste drie onafhankelijke leden, die geen deel uitmaken van of werkzaam zijn onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan van de gemeente Almere of een verhuurder van woonruimte als bedoeld in deze verordening.
3. De voorzitter en leden van de urgentiecommissie worden door burgemeester en wethouders benoemd. Eén lid wordt benoemd op gezamenlijke voordracht van de verhuurders van woonruimte als bedoeld in deze verordening, één lid op voordracht van de Zorggroep Almere dan wel diens rechtsopvolger.
4. De voorzitter en de leden worden benoemd voor een termijn van vier jaar. Zij kunnen ten hoogste tweemaal worden herbenoemd.



5. De voorzitter en de leden kunnen op elk moment ontslag nemen. Zij doen daarvan schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. De aftredende of ontslag nemende voorzitter of leden van de commissie blijven hun functie vervullen totdat in de opvolging is voorzien.
6. De urgentiecommissie doet jaarlijks aan burgemeester en wethouders verslag van haar werkzaamheden.

Artikel 14. Urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders besluiten op een verzoek om een urgentieverklaring op basis van het advies van de urgentiecommissie als bedoeld in artikel 13, eerste lid, en delen dit besluit mee aan de woningzoekende.
2. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en adres van de woningzoekende;
 - b. de geboortedatum van de woningzoekende;
 - c. de samenstelling van het huishouden van de woningzoekende;
 - d. het zoekprofiel, zijnde een beschrijving van de categorie of categorieën woonruimte die voor de woningzoekende gelet op artikel 16 passend wordt of worden geacht, waarbij worden vermeld: indien van toepassing de maximale huur, het maximale aantal kamers en eventuele andere noodzakelijke kenmerken van de woonruimte;
 - e. de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid, en
 - f. de datum van verstrekking.
3. Een woningzoekende die in het bezit is van een urgentieverklaring krijgt met inachtneming van de rangordebepalingen van hoofdstuk 4 van de verhuurder van woonruimte een woning aangeboden (directe bemiddeling). Deze woning dient te voldoen aan het zoekprofiel als bedoeld in het tweede lid onder d. De woningzoekende dient het eerste aanbod van een woning die voldoet aan het zoekprofiel te accepteren.
4. Het besluit tot indeling in een urgentiecategorie is geldig voor ten hoogste 6 maanden. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur verlengen indien de woningzoekende in de genoemde periode geen woning aangeboden heeft gekregen die voldoet aan het zoekprofiel.

Artikel 15. Verval van rechtswege, intrekking en wijziging urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring vervalt van rechtswege:
 - a. nadat de geldigheidsduur als bedoeld in artikel 14, vierde lid, is verstreken,
 - b. de woningzoekende een woonruimte toegewezen heeft gekregen en daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken indien:
 - a. de woningzoekende naar hun oordeel niet langer als urgent woningzoekende als bedoeld in artikel 11, eerste lid, is aan te merken,
 - b. de woningzoekende bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren,
 - c. de woningzoekende een aanbod van een woning heeft geweigerd die naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoet aan het zoekprofiel als bedoeld in artikel 14, tweede lid onder d,
 - d. de feitelijke omstandigheden niet overeenstemmen met de beschrijving van die omstandigheden in de gemeentelijke basisadministratie,
 - e. de woningzoekende daarom verzoekt.

Artikel 16. Passendheid bij urgentie

1. Een urgent woningzoekende komt met voorrang in aanmerking voor woonruimte die passend is gelet op de verhouding tussen de omvang van het huishouden van de woningzoekende en het aantal kamers. De passendheidscriteria zijn uitgewerkt in Bijlage II bij deze verordening.
2. Een urgent woningzoekende komt slechts met voorrang op grond van urgentie in aanmerking voor gelabelde woonruimte als bedoeld in artikel 9, derde lid, indien hij voldoet aan de aldaar per categorie genoemde criteria.

HOOFDSTUK 4. Rangordebepalingen

Indien op grond van deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wordt de rangorde bepaald als geregeld in de artikelen 17a tot en met 18c.



Artikel 17a Rangorde bij huur t/m 2^e aftoppingsgrens en kandidaten met een huishoudinkomen tot de grens voor passend toewijzen

1. Voor woonruimte met een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens komen als eerste in aanmerking woningzoekenden met een huishoudinkomen tot de grens voor passend toewijzen. Voor woonruimte met een huur die niet hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens die als jongeren woonruimte wordt verhuurd komen als eerste in aanmerking woningzoekenden met een huishouden waarvan alle leden jonger zijn dan de in artikel 13, eerste lid onder a, van de Wet op de huurtoeslag vermelde leeftijd en met een huishoudinkomen tot de grens voor passend toewijzen.
2. Indien:
 - a. Op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden voor de woonruimte in aanmerking komen dan komen als eerste in aanmerking woningzoekenden die beschikken over een urgentieverklaring, mits de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel als bedoeld in artikel 14, tweede lid onder d.
 - b. Komen meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring voor de woonruimte in aanmerking, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven urgentieverklaring voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentieverklaring. Indien de urgentieverklaring van meerdere woningzoekenden op dezelfde datum is afgegeven, gaat de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur in het register van woningzoekenden voor.
3. Indien op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden voor de woonruimte in aanmerking komen en geen van de in aanmerking komende woningzoekenden over een urgentieverklaring beschikt en de woonruimte is aangewezen voor voorrang als bedoeld in artikel 10 eerste lid, dan komen de in artikel 10 eerste lid genoemde woningzoekenden als eerste in aanmerking.
4. Indien op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden voor de woonruimte in aanmerking komen en geen van de in aanmerking komende woningzoekenden over een urgentieverklaring beschikt en meerdere woningzoekenden behoren tot de in artikel 10 eerste lid bedoelde categorie woningzoekenden, of de woonruimte niet is aangewezen voor voorrang als bedoeld in artikel 10 eerste lid, dan komen vervolgens als eerste in aanmerking de woningzoekenden van wie de omvang van het huishouden passend is gelet op het aantal kamers, als bedoeld in artikel 9, eerste lid onder c (bij woonruimte met twee of drie kamers voorrang voor huishoudens van maximaal twee personen die woonruimte met ten minste vier kamers vrijmaken), artikel 9, eerste lid onder d (bij woonruimte met vier kamers voorrang voor huishoudens van ten minste drie personen waarvan ten minste 1 kind); artikel 9, eerste lid onder e (bij vijf of meer kamers voorrang voor huishoudens van ten minste vijf personen waarvan ten minste 3 kinderen).
5. Komen op basis van toepassing van het vierde lid meerdere woningzoekenden voor de woonruimte in aanmerking dan komen als eerste in aanmerking de woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, derde lid.
6. Komen op basis van toepassing van de voorgaande leden nog steeds meerdere woningzoekenden voor de woonruimte in aanmerking, dan komt als eerste in aanmerking de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur in het register van woningzoekenden.

Artikel 17b Rangorde bij huur t/m 2^e aftoppingsgrens en geen kandidaten met een huishoudinkomen tot de grens voor passend toewijzen

1. Indien voor woonruimte met een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens geen woningzoekenden in aanmerking komen met een huishoudinkomen tot de grens van passend toewijzen, dan komen als eerste in aanmerking woningzoekenden die beschikken over een urgentieverklaring, mits de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel als bedoeld in artikel 14, tweede lid onder d.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden voor de woonruimte in aanmerking komen zonder een huishoudinkomen tot de grens voor passend toewijzen, en geen van de in aanmerking komende woningzoekenden over een urgentieverklaring beschikt en de woonruimte is aangewezen voor voorrang als bedoeld in artikel 10 eerste lid, dan komen de in artikel 10 eerste lid genoemde woningzoekenden als eerste in aanmerking.
3. Artikel 17a, de leden 4, 5 en 6, zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 17c Rangorde bij huur boven tweede aftoppingsgrens

Voor woonruimte met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens komen als eerste in aanmerking woningzoekenden met een urgentieverklaring mits de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel als bedoeld in artikel 14, tweede lid onder d. Het bepaalde in artikel 17b, tweede en derde lid, is van overeenkomstige toepassing voor huishoudens met een huishoudinkomen boven de grens voor passend toewijzen.



Artikel 18. Rangorde gelabelde woonruimte

Indien op grond van deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte als bedoeld in artikel 9, derde lid onder a tot en met c (gelabelde woonruimte), wordt de rangorde bepaald als geregeld in artikelen 18a tot en met 18c.

Artikel 18a Gelabelde woonruimte – bij huur t/m 2^e aftoppingsgrens en kandidaten met een huishoudinkomen tot aan de grens voor passend toewijzen

1. Voor gelabelde woonruimte met een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens komen als eerste in aanmerking woningzoekenden die beschikken over de op grond van artikel 9, derde lid onder a tot en met c, vereiste indicatie of leeftijd en een huishoudinkomen hebben tot aan de grens voor passend toewijzen. Voor woonruimte met een huur die niet hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens, komen als eerste in aanmerking woningzoekenden die een huishouden hebben waarvan alle leden jonger zijn dan de in artikel 13, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag vermelde leeftijd en een huishoudinkomen tot aan de grens voor passend toewijzen.
2. Het bepaalde in artikel 17a, de leden 2 tot en met 6, is van overeenkomstige toepassing.
3. Indien voor de woonruimte geen woningzoekenden met de vereiste indicatie of leeftijd in aanmerking komen, dan komen woningzoekenden zonder de vereiste leeftijd of indicatie in aanmerking en is artikel 17a van toepassing.

Artikel 18b Gelabelde woonruimte – bij huur t/m 2^e aftoppingsgrens en geen kandidaten met een huishoudinkomen tot aan de grens voor passend wonen

1. Indien voor gelabelde woonruimte met een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens geen woningzoekenden in aanmerking komen met een huishoudinkomen tot aan de grens voor passend toewijzen dan komen als eerste in aanmerking woningzoekenden met de vereiste indicatie of leeftijd die beschikken over een urgentieverklaring, mits de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel als bedoeld in artikel 14, tweede lid onder d.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden voor de woonruimte in aanmerking komen zonder een huishoudinkomen tot de grens voor passend toewijzen en geen van de in aanmerking komende woningzoekenden over een urgentieverklaring beschikt en de woonruimte is aangewezen als bedoeld in artikel 10 eerste lid, dan komen de in artikel 10 eerste lid genoemde woningzoekenden in aanmerking, met een huishoudinkomen boven de grens voor passend toewijzen mits zij beschikken over de vereiste indicatie en leeftijd.
3. Het bepaalde in artikel 17a, de leden 4, 5 en 6 is van overeenkomstige toepassing.
4. Indien voor de woonruimte geen woningzoekenden met de vereiste indicatie of leeftijd in aanmerking komen, dan komen woningzoekenden zonder de vereiste leeftijd of indicatie in aanmerking en is artikel 17b van toepassing.

Artikel 18c Gelabelde woonruimte – bij huur boven tweede aftoppingsgrens

Voor gelabelde woonruimte met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens komen als eerste in aanmerking woningzoekenden die beschikken over een urgentieverklaring, mits de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel als bedoeld in artikel 14, tweede lid onder d. Het bepaalde in artikel 18b, tweede tot en met vierde lid, is op deze woonruimte van overeenkomstige toepassing voor huishoudens met een huishoudinkomen boven de grens voor passend toewijzen.

HOOFDSTUK 5 Bijzondere categorieën, woningruil

Artikel 19. Bouwgroepen en woongroepen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van de toewijzingsregels van deze verordening bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimten als bedoeld in artikel 2 voorrang te geven aan door een bouwgroep of woongroep voorgedragen kandidaten, mits deze voldoen aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de Wet en artikel 3 van deze verordening, en voorts met inachtneming van het bepaalde in Bijlage III bij deze verordening.

Artikel 20. Woningruil

1. Burgemeester en wethouders kunnen ingeval van ruil van woonruimte bedoeld in artikel 2 een huisvestingsvergunning verlenen indien:
 - a. het huishouden voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de Wet en artikel 3 van deze verordening,
 - b. op voorhand niet te voorzien is dat ingebruikneming van de woonruimte door een van de partijen van beperkte duur zal zijn,



- c. de woonruimte passend is bij het huishouden van partijen waarvoor geldt dat een woonruimte met 4 kamers of 5 of meer kamers zal worden bewoond door tenminste 3 respectievelijk 5 personen.
2. Indien het gelabelde woonruimte betreft als vermeld in artikel 9, eerste lid onder c en derde lid, wordt de huisvestingsvergunning slechts verleend indien het huishouden voor een dergelijke woonruimte in aanmerking komt.

Artikel 21. Directe bemiddeling

In afwijking van het bepaalde in artikel 8 eerste lid, en van de toewijzingsregels van deze verordening kan de woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden indien het betreft de huisvesting van:

- a. houders van een urgentieverklaring, als bepaald in artikel 14, derde lid;
- b. woningzoekenden als bedoeld in artikel 9, eerste lid onder c (huishouden van maximaal twee personen dat woonruimte met ten minste vier kamers vrijmaakt), voor zover sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor zelf zoeken in het aanbodinstrument bedoeld in artikel 8, eerste lid, door de woningzoekende naar redelijke verwachting niet leidt tot toewijzing van woonruimte van twee of drie kamers, dan wel waarin niet van de woningzoekende gevergd kan worden zelf te zoeken in het aanbodinstrument, e.e.a. ter beoordeling door de verhuurder.

Bij directe toewijzing aan de onder b. bedoelde categorie woningzoekenden blijven de rangordebepalingen van hoofdstuk 4 buiten toepassing.

HOOFDSTUK 6. Opkoopbescherming

Paragraaf 1. Opkoopbescherming: toepassingsgebied, verbod en vergunningplicht

Artikel 22. Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- akte van levering: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- gebruiker: de persoon aan wie de woonruimte wordt verhuurd dan wel anderszins in gebruik wordt gegeven, als bedoeld in artikel 41 van de Wet;
- openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- NHG: Nationale Hypotheek Garantie, zijnde een garantie op hypotheeklen voor koopwoningen met een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs
- WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 23. Aanwijzing beschermde woonruimte

Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Wet worden aangewezen de woonruimten gelegen in de gemeente Almere:

- a. die op het moment van inschrijving in de openbare registers een WOZ-waarde hebben die lager is dan de op dat moment geldende NHG-grens, en
- b. die niet in eigendom zijn van een woningcorporatie, en
- c. die op de datum van inschrijving:
 - i. vrij was van huur en gebruik; of
 - ii. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden; of
 - iii. werd verhuurd met een vergunning als bedoeld in artikel 24.

Artikel 24. Verbod op in gebruik geven van woonruimte

Het is verboden woonruimte als bedoeld in artikel 23 binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving ervan zonder vergunning van burgemeester en wethouders te verhuren dan wel anderszins in gebruik te geven.

Artikel 25. Criteria voor verlening van vergunning opkoopbescherming

1. Indien artikel 43, eerste lid, van de Wet (Bibob-weigering) niet van toepassing is, wordt de vergunning verleend:
 - a. in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de Wet;
 - b. indien de woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente dan wel de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om op basis van een woon-zorgcontract tegen een niet-commercieel tarief tijdelijk te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;



- c. in bijzondere gevallen waarin een naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarwegend belang is gediend met het verhuren van de woonruimte, welk belang zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt.
2. In andere gevallen dan bedoeld in het eerste lid wordt de vergunning geweigerd.

Paragraaf 2. Vergunningverlening

Artikel 26. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 24 worden gedaan door middel van een door burgemeester en wethouders beschikbaar gesteld (digitaal) formulier.

Artikel 27. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij aanvraag van een vergunning, als bedoeld in artikel 24 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. bewijs van eigendom van de woonruimte.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, derde lid, onderdeel a van de Wet, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, derde lid, onderdeel b van de Wet, wordt mede aangeleverd een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, derde lid, onderdeel c van de Wet, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 28. Beschikkingseisen

Een vergunning als bedoeld in artikel 24 bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
- b. de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens vergunninghouder(s);
- c. in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de Wet: de naam van de gebruiker op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, en
- d. de grondslag, bedoeld in artikel 25, eerste lid, waarop de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning kan worden ingetrokken indien en zodra deze grondslag niet (langer) van toepassing is.

Artikel 29. Intrekkinggronden

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de Wet (Bibob-intrekking), kan een vergunning als bedoeld in artikel 23 ook worden ingetrokken indien:

- a. de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
- b. de grondslag waarop de vergunning is verleend als bedoeld in artikel 25, eerste lid, niet meer van toepassing is.

HOOFDSTUK 6. Overige bepalingen

Artikel 30. Hardheidsclausule

In gevallen, waarin strikte naleving van deze verordening tot onbillijkheid van overwegende aard zou leiden, kunnen burgemeester en wethouders ten gunste van de woningzoekende afwijken van deze verordening.

Artikel 31. Experimenten

Burgemeester en wethouders kunnen voor een beperkte en bepaalde periode van (onderdelen van) het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijkingen daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting, mits niet in strijd met de Wet.

**Artikel 32. Bestuurlijke boete**

1. Bij overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8 en 41 van de Wet kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage IV.

HOOFDSTUK 7. Overgangs- en slotbepalingen**Artikel 33. Overgangsrecht**

1. Een inschrijving als woningzoekende die is gedaan voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening wordt, met behoud van de opgebouwde inschrijfduur, gelijkgesteld met een inschrijving gedaan onder deze verordening.
2. Een huisvestingsvergunning, afgegeven op grond van de Huisvestingsverordening Almere 2019, wordt gelijkgesteld met een huisvestingsvergunning als bedoeld in deze verordening.
3. Op een aanvraag om urgentie, waarop op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, wordt beslist met toepassing van deze verordening.
4. Een urgentieverklaring, afgegeven op grond van de Huisvestingsverordening Almere 2019, wordt gelijkgesteld met een urgentieverklaring als bedoeld in deze verordening.
5. Op een aanvraag om een vergunning opkoopbescherming, waarop op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, wordt beslist met toepassing van deze verordening.
6. Aanwijzingsbesluiten genomen of reeds geldend bij of krachtens de Huisvestingsverordening Almere 2019, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.
7. De Beleidsregels hardheid huisvestingsverordening kinderopvangtoeslagenaffaire november 2022 blijven van kracht en worden voor de toepassing van deze verordening geacht te zijn vastgesteld op grond van artikel 30 van deze verordening.
8. Het experiment woningtoewijzing 'gemengd wonen' projecten zoals vastgesteld bij collegebesluit van 6 februari 2024 blijft van kracht en wordt geacht te zijn vastgesteld op grond van artikel 31 van deze verordening.

Artikel 34. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2025 en vervalt op 1 juli 2029.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Almere 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 juni 2025,

*de griffier,
G.J. Broer*

*de voorzitter,
W.H.J.M. van der Loo*



Bijlage I Uitwerking voorrangsregels gelabelde woningen als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder c en derde lid

Deze bijlage bevat de criteria en voorwaarden voor het labelen van woonruimte, vallend onder de werking van deze verordening, voor specifieke doelgroepen onder de woningzoekenden. Daarnaast wordt geregeld onder welke voorwaarden een woningzoekende met voorrang voor een gelabelde woning in aanmerking kan komen en in welke rangorde de toewijzing plaatsvindt.

- i. Het labelen van de in deze bijlage onder I, II en III, IV vermelde woonruimten geschiedt door respectievelijk de verhuurders en burgemeester en wethouders op daartoe strekkend verzoek van de verhuurders.
- ii. De onder III en IV vermelde en als zodanig gelabelde woningen worden per verhuurder op complexniveau (adressen en huisnummers) geregistreerd in een overzichtslijst.¹
- iii. De overzichtslijst bevat tevens alle per verhuurder op complexniveau (adressen en huisnummers) voorafgaand aan de datum van inwerkingtreding van deze verordening gelabelde woonruimten als onder III en IV vermeld
- iv. Het college van burgemeester en wethouders en verhuurders dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de opstelling, actualiteit en volledigheid van de overzichtslijst.

I. Woonruimten bestemd voor doorstroming van twee-persoons huishoudens, bedoeld in artikel 9, eerste lid onder c

Criteria en voorwaarden voor labeling.

De woning heeft twee of drie kamers.

Voorwaarden om met voorrang voor deze woonruimte in aanmerking te komen:

Huishoudens van maximaal twee personen die een huurwoning met ten minste vier kamers vrijmaken.

Toewijzing en volgordecriteria:

Woningzoekenden zoeken zelf in het aanbod met een Van Groot naar Beter- label. De woningen worden verdeeld via inschrijfduur.

II. Woonruimten met WMO-aanpassingen, bedoeld artikel 9, derde lid onder a

a. Rolstoelgeschikte woonruimten

Criteria en voorwaarden voor labeling:

- De woning of het wooncomplex is toegankelijk met een rolstoel, bijvoorbeeld door middel van een elektrische deuropener op voordeur van het complex.
- De woning is gelijkvloers of te bereiken met een lift.
- De doorgangen zijn voldoende breed: buitendeuren 80/90 cm, hal/gang minimaal 1,10 m breed met op één punt mogelijkheid voor een draaicirkel van 1,50 m, andere deuren minimaal 90 cm.
- Er is een toilet in de natte cel.
- De natte cel heeft een vloer op afschot, de minimale oppervlakte van de natte cel is 6 m².
- De slaapkamer heeft een oppervlakte van minimaal 10 tot 12 m² en is in de breedte minimaal 2,5 meter. Deze maten zijn van toepassing indien de slaapkamer door één rolstoelgebruiker wordt gebruikt (alleenstaande of kind). Voor een echtpaar, waarvan een persoon een rolstoel gebruikt is een oppervlakte van 15 m² noodzakelijk en een minimale breedte van 3,90 m.
- Indien de woning uit meerdere verdiepingen bestaat moeten de verdiepingen toegankelijk zijn met een woonhuislift, plateaulift of zweeflift.

Voorwaarden om met voorrang voor deze woonruimte in aanmerking te komen:

De woningzoekende beschikt over een geldig WMO-indicatiebesluit met in het programma van eisen 'rolstoeltoe- en toegankelijke woning'.

Toewijzing en volgordecriteria:

Woningzoekenden zoeken zelf in het aanbod met een WMO-label. De rangorde van woningzoekenden die hun interesse voor de woning kenbaar hebben gemaakt, wordt opgemaakt op basis van de datum

1) Naast registratie van de onder III. en IV. vermelde woningen kan de lijst worden aangevuld met zorg- en studentenwoningen. Labeling van zorgwoningen (anders dan in gebruik bij erkende zorginstellingen) en studentenwoningen is voorzien in artikel 2 tweede lid van deze verordening als aanvullende voorwaarde voor de uitsluiting van de huisvergunningsplicht. Vanwege die uitsluiting is er geen verplichting tot opname van deze woningcategorieën in de overzichtslijst maar kan deze daarvoor wel worden benut.



op het WMO indicatiebesluit. Indien het WMO-indicatiebesluit van meerdere geïnteresseerden op dezelfde datum is afgegeven gaat de geïnteresseerde met de langste inschrijfduur voor.

b. Woonruimten met WMO-aanpassingen anders dan voor rolstoelgeschiktheid

Criteria en voorwaarden voor labeling :

De woning wordt gelabeld als woning met WMO-voorzieningen:

- a. indien het om grotere woningaanpassingen gaat, waarbij de waarde van de aanpassingen minimaal € 2.000 bedraagt,
- b. of indien in de woning meerdere kleine woningaanpassingen aanwezig zijn waarvan de gezamenlijke waarde meer dan € 2.000 bedraagt.

Onder 'waarde van de aanpassingen' wordt verstaan de waarde van de voorziening zelf tezamen met de totale kosten van realiseren of plaatsen van de voorziening, e.e.a. overeenkomstig opgave van burgemeester en wethouders.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de onder a. en b. genoemde bedragen periodiek aan te passen.

Voorwaarden om met voorrang voor deze woonruimte in aanmerking te komen:

De woningzoekende beschikt over een geldig WMO-indicatiebesluit met passend Programma van Eisen.

Toewijzing en volgordecriteria:

Woningzoekenden zoeken zelf in het aanbod met een WMO-label. De rangorde van woningzoekenden die hun interesse voor de woning kenbaar hebben gemaakt, wordt opgemaakt op basis van de datum op het WMO indicatiebesluit. Indien het WMO-indicatiebesluit van meerdere geïnteresseerden op dezelfde datum is afgegeven gaat de geïnteresseerde met de langste inschrijfduur voor.

In de woningadvertentie worden de aanwezige voorzieningen benoemd, zodat de woningzoekende weet waar hij op reageert. Indien het een nultredenwoning betreft wordt dit in de advertentie aangegeven.

III. Woonruimten bestemd voor 55-plussers, bedoeld artikel 9, derde lid onder b

Criteria en voorwaarden voor labeling:

Het label heeft betrekking op de sociale kenmerken van de woning en het complex. Dit betekent niet dat een wooncomplex volledig voor 55-plussers bestemd behoeft te zijn om als 55-plusser met voorrang in aanmerking te komen voor een woning. Het gaat om de labeling van de woning als zodanig, niet van het complex als geheel. Senioren wordt 'een woonomgeving met gelijkgestemden' aangeboden. Het kan gaan om gelijkvloerse woningen of eengezinswoningen waarbij alle essentiële woonfuncties zich op de begane grond bevinden.

Woningen die aan deze criteria voldoen maar die ook rolstoeltoegankelijk en rolstoeldoorgankelijk zijn worden niet als seniorenwoning gelabeld, maar als rolstoeltoe- en doorgankelijke woning.

Voorwaarden om met voorrang voor deze woonruimte in aanmerking te komen:

Woningzoekenden van 55 jaar en ouder. Bij gezamenlijke inschrijving dient een van de leden tenminste 55 of ouder te zijn.

Toewijzing en volgordecriteria:

Woningzoekenden zoeken zelf in het aanbod met een WMO-label. De woningen worden verdeeld via inschrijfduur.

IV. Woonruimten bestemd voor jongeren, bedoeld in artikel 9 derde lid, onder c

Criteria en voorwaarden voor labeling

Woonruimte bestemd voor jongeren wordt door burgemeester en wethouders op daartoe strekkend verzoek van de verhuurder van de woning aangewezen.

Voorwaarden om met voorrang voor deze woonruimte in aanmerking te komen:

Huishouden van maximaal 2 personen onder de 28 jaar.

Toewijzing en volgordecriteria:

Woningzoekenden zoeken zelf in het aanbod met een Jongeren- label. De woningen worden verdeeld via inschrijfduur.



Bijlage II Uitwerking urgentieregels

I. Uitwerking urgentieregels als bedoeld in artikel 11, derde lid en artikel 12, tweede lid.

1. Wettelijk aangewezen categorieën (artikel 11 derde lid onder a)

Artikel 12, derde lid, van de Wet wijst de volgende categorieën aan:

- a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
- b. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen.

De aanvraag om urgentie van een woningzoekende bedoeld onder a. wordt afgewezen indien niet wordt voldaan aan de in artikel 11, vijfde lid, gestelde voorwaarden. De aanvraag kan daarnaast worden afgewezen indien niet wordt voldaan aan een of meer van de volgende voorwaarden:

- i. de aanvrager dient bij de aanvraag om urgentie het verblijf in de opvangvoorziening aan te tonen met een rechtsgeldig ondertekende verklaring van directie van de opvangvoorziening;
- ii. indien de aanvrager (mede-)eigenaar is van een koopwoning, dient deze te zijn verkocht, dan wel dient de hypotheek te zijn overgenomen door de ex-partner, en/of de door de aanvrager dient een bewijs van vrijwaring van de hypotheekverstrekker te worden overlegd.

Woningzoekenden bedoeld onder b. dienen bij de aanvraag om urgentie aan te tonen dat in de zorgvraag kan worden kan worden voorzien met mantelzorg. De mantelzorger moet geregistreerd zijn bij de Vrijwilligers en Mantelzorg Centrale Almere. Om voor voorrang op deze grond in aanmerking te komen dient voorts aan de volgende voorwaarden te zijn voldaan:

- i. burgemeester en wethouders, bepalen de zorgvraag en stellen vast dat in de zorgvraag kan worden voorzien met mantelzorg;
- ii. de woningzoekende mantelzorgverlener of -ontvanger heeft in de huidige woonsituatie geen huurschulden en geen overlast veroorzaakt;
- iii. de reisafstand tussen het huidige woonadres van de mantelzorgverlener en dat van de mantelzorgontvanger is meer dan vijf kilometer en wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer;
- iv. er is sprake van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg noodzakelijk is over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren moet worden verstrekt;
- v. de mantelzorgverlener of -ontvanger laat een zelfstandige woning achter;
- vi. per mantelzorgsituatie wordt één urgentie afgegeven;
- vii. ten behoeve van het bepalen van de zorgvraag als bedoeld onder i. en de langdurige zorgrelatie als bedoeld onder iv. laten burgemeester en wethouders zich adviseren door een door hen aan te wijzen onafhankelijke instelling.

2. Acute noodsituatie (artikel 11 derde lid onder b)

Onder een acute noodsituatie als bedoeld in artikel 11 derde lid onder b wordt verstaan de situatie waarin de zelfstandige woning van woningzoekende door een calamiteit zoals brand, ernstige waterschade of explosie ongeschikt is geraakt voor bewoning. Om voor voorrang op deze grond in aanmerking te komen dient aan de volgende voorwaarden te zijn voldaan:

- a. de woning is naar het oordeel van burgemeester en wethouders onbewoonbaar;
- b. het herstel van de woning duurt naar het oordeel van burgemeester en wethouders langer dan vier maanden;
- c. de hoofdbewoner woont legaal in de ongeschikt geraakte woning;
- d. de calamiteit is niet met opzet veroorzaakt door de woningzoekende.

Indien de woonruimte volgens burgemeester en wethouders binnen vier maanden weer bewoonbaar kan zijn, zal het huishouden van de hoofdbewoner worden bemiddeld naar tijdelijke woonruimte en keert het huishouden na de herstelwerkzaamheden terug naar de eigen woning. Een urgentieverklaring wordt dan niet verleend.

3. Medische en/of sociale redenen (artikel 11 derde lid onder c)

Aan het criterium genoemd in artikel 11 derde lid onder c wordt voldaan indien op grond van medische en/of sociale omstandigheden sprake is van een levensontwrichtende situatie die alleen kan worden opgelost met (andere) zelfstandige woonruimte op zeer korte termijn. De woningzoekende dient zelf zijn levensontwrichtende woonsituatie aan te tonen en te zorgen voor bewijsmateriaal. Tot een levensontwrichtende situatie worden uitsluitend gerekend:



- a. Een medische situatie die de woonomstandigheden onhoudbaar maken. De woonomstandigheden worden als onhoudbaar beschouwd in de volgende gevallen:
- als de bruikbaarheid of toegankelijkheid van de zelfstandig woning door ziekte of door een lichamelijke of verstandelijke beperking ernstig wordt belemmerd (ergonomische belemmeringen).
 - als de huidige zelfstandig woonsituatie ernstige schade veroorzaakt aan de gezondheid.

De woningzoekende dient door het overleggen van verklaringen van een arts en/of medisch specialist aan te tonen dat hij voldoet aan voornoemde criteria om in aanmerking te komen voor een medische urgentie. Uit de verklaring dienen de aard van de problematiek en de belemmeringen die het oplevert in het gebruik van de woning te kunnen worden afgeleid.

Een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke instelling) toetst of de woningzoekende in aanmerking komt voor een medische urgentie en adviseert de urgentiecommissie. Indien de woningzoekende reeds op een van de in artikel 11, vijfde lid, genoemde gronden niet voor een urgentieverklaring in aanmerking komt, dan wel indien de urgentieaanvraag niet vergezeld gaat van een verklaring van een arts en/of medisch specialist die aan voornoemde voorwaarden voldoet, kan onverminderd het bepaalde in artikel 30 (hardheidsclausule) voornoemde toetsing achterwege blijven.

De te verlenen urgentieverklaring bevat in ieder geval een zoekprofiel dat is afgestemd op de medische situatie van de woningzoekende.

- b. dakloos met minderjarige kinderen door:
- i. echtscheiding of beëindiging van samenwoning, waarbij aan de volgende eisen moet zijn voldaan:
 - aangetoond is dat in de procedure door de partner met de zorg over de kinderen het recht is geclaimd om in de huidige woning te blijven;
 - aangetoond is dat de claim op de woning niet is toegekend;
 - de woningzoekende heeft de zorg over de kinderen en de kinderen staan bij deze partner in de Basisregistratie Personen geregistreerd;
 - de samenwoning bestond minimaal twee jaar en
 - er is sprake van een rechtstreekse relatie tussen verbreking van de relatie en de dreigende dakloosheid met minderjarige kinderen.

In geval van echtscheiding en ontbinding van een geregistreerd partnerschap in de Basisregistratie Personen is een echtscheidingsvonnis of vergelijkbaar bewijs vereist waaruit blijkt dat de rechter heeft afgeweken van het verzoek tot toewijzing van de woning aan de partij die de zorg van de kinderen op zich neemt.

In geval van ontbinding van het notarieel vastgelegd samenlevingscontract en verbreking van de samenwoning is een vonnis of vergelijkbaar bewijs vereist waaruit blijkt dat het niet gelukt is om de woning o.g.v. het huurrecht op naam te krijgen van de partij die de zorg van de kinderen op zich neemt.

In geval van gedeeld gezag over minderjarige kinderen kan slechts aan één van de ouders een urgentie worden verleend, namelijk aan de ouder waar de kinderen hun hoofdverblijf hebben.
 - ii. dakloos met minderjarige kinderen door het verlaten van de eigen koop- of huurwoning of woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings-) vonnis of aan te tonen met een schriftelijke verklaring van een bank of hypotheekvertrekker, voor zover dit niet door betrokkene voorkomen had kunnen worden.

- c. te hoge woonlasten van de woningzoekende. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
- de woningzoekende woont zelfstandig en de woning staat op zijn naam;
 - de woningzoekende ontvangt een woonkostentoeslag van burgemeester en wethouders van Almere onder de voorwaarde om te zien naar goedkope woonruimte met verhuisverplichting;
 - de woonkosten zijn hoger dan de huurprijsgrens;
 - de slechte inkomenssituatie in relatie tot de woonlasten is blijvend en financieel ontwrichtend.
- d. Geweld of bedreiging, van dien aard dat de woningzoekende niet in de oorspronkelijke woning kan of kon blijven. Het geweld of de bedreiging heeft zich korter dan drie maanden geleden voorgedaan. De woningzoekende dient het geweld of de bedreiging zelf aan te tonen met relevante bewijsstukken. Dat kunnen bewijsstukken zijn van diverse instanties. Een aangifte bij de politie kan de aanvraag ondersteunen, maar is niet in alle gevallen voldoende bewijs dat sprake is van een levensontwrichtende situatie.

4. (Dreigend) dakloze jongeren (artikel 11, derde lid, onder d)



Aan het criterium genoemd in artikel 11 derde lid onder d wordt voldaan indien de woningzoekende voldoet aan onderstaande voorwaarden:

- de woningzoekende is meerderjarig maar niet ouder dan 28 jaar;
- de woningzoekende heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders of een door hen aangewezen partij of partijen, een instabiele/onveilige thuissituatie waardoor de woningzoekende dakloos dreigt te raken of dakloos is. Er is bijvoorbeeld sprake van een onwenselijke woonsituatie zoals:
 - huiselijk geweld;
 - verslaafde ouders;
 - illegale ouders;
 - dreigende huisuitzetting.

Om voor een urgentieverklaring op grond van artikel 11 derde lid, onder d in aanmerking te komen gelden naast de voorwaarden als vermeld in artikel 11, vijfde lid, met uitzondering van sub c voor wat betreft het binnen een jaar, in verband met de inschrijfduur, niet kunnen verkrijgen van een passende woning, de volgende voorwaarden:

- de urgentieaanvraag wordt samen met de woningzoekende gedaan door een zorginstelling, wijkteam, gemeentelijke uitvoeringsorganisatie, onderwijsinstelling of een welzijnsorganisatie;
- woningzoekende voldoet, naar oordeel van burgemeester en wethouders of een door hen aangewezen partij of partijen, aan het volgende profiel:
 - is gemotiveerd om zelfstandig te wonen;
 - is (eventueel met ondersteuning) in staat afspraken te maken rondom wonen en te voldoen aan goed huurschap;
 - is in staat om een ondersteuningsvraag te formuleren en zelf een beroep op planbare begeleiding te doen. Met andere woorden kan zijn ondersteuningsvraag uitstellen, er is geen sprake van (structurele) onplanbare zorg.
 - de woningtoewijzing is gekoppeld aan “Thuis in de wijk”. Cliënt accepteert begeleiding conform de afspraken “Thuis in de wijk”;
 - is in staat om (eventueel met ondersteuning) te zoeken naar een passende daginvulling (werk/opleiding/activering/dagbesteding) indien dit nog niet aanwezig is.

Bemiddeling naar een passende woning vindt plaats zonder tussenkomst van de urgentiecommissie .

5. Woonruimte nodig na verblijf in een instelling voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, een psychiatrische instelling, een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling of een toegelaten instelling als bedoeld in de Wet toelating zorginstellingen (artikel 11 derde lid onder e)

Aan het criterium genoemd in artikel 11 derde lid onder e wordt voldaan indien de woningzoekende verblijft in een van de in die bepaling genoemde instellingen en toe is aan zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding.

Instellingen waarvan cliënten in aanmerking kunnen komen voor een urgentieverklaring, moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- het aanbieden van woonruimte maakt integraal onderdeel uit van de begeleiding van de instelling;
- de instelling heeft onder meer tot doel te bevorderen dat cliënten zelfstandig wonen, zo nodig met (tijdelijke of structurele) begeleiding.

Om voor een urgentieverklaring op grond van artikel 11 derde lid onder e in aanmerking te komen gelden naast de voorwaarden als vermeld in artikel 11, vijfde lid, met uitzondering van sub c voor wat betreft het binnen een jaar, in verband met de inschrijfduur, niet kunnen verkrijgen van een passende woning, de volgende voorwaarden:

- de woningzoekende dient te verblijven in een instelling die voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden;
- de urgentieaanvraag wordt met schriftelijke instemming van de woningzoekende door de instelling van verblijf ingediend. In artikel 11, vijfde lid onder i, wordt voor ‘woningzoekende’ gelezen ‘de instelling die de aanvraag indient’
- In de aanvraag dient te worden vermeld dat het een aanvraag op grond van artikel 11 derde lid onder e van de Huisvestingsverordening Almere 2024 betreft.

De aanvraag dient vergezeld te gaan van relevante stukken die aantonen dat de woningzoekende toe is aan zelfstandig wonen.

De te verlenen urgentieverklaring dan wel de weigering daarvan wordt op naam gesteld van en toegezonden aan de woningzoekende, met afschrift aan de instelling.



Voor de woningzoekende die een urgentieverklaring heeft gekregen, zijn drie soorten huurcontracten mogelijk: op naam van de cliënt, op naam van de instelling met de mogelijkheid het contract na één jaar op naam van de cliënt te zetten of structureel op naam van de instelling. Bemiddeling naar een passende woning vindt plaats zonder tussenkomst van de urgentiecommissie.

Het maximum aantal op grond van artikel 11, derde lid onder d en e te verlenen urgentieverklaringen bedraagt 250 per kalenderjaar.

Op woningzoekenden die via Housing First² worden gehuisvest is het gestelde onder 5. van overeenkomstige toepassing.

6. Woonruimte nodig na beëindiging jongerencontract (artikel 11, derde lid onder f)

Om voor een urgentieverklaring op grond van het derde lid onder f in aanmerking te komen geldt naast het bepaalde in artikel 11 vijfde lid, als voorwaarde dat de woonruimte met urgentie als bedoeld in artikel 11, derde lid onder d, e of j is verkregen. Ingeval de woonruimte met urgentie als bedoeld in artikel 11 derde lid onder j is verkregen is de uitzondering als bedoeld in artikel 11, vijfde lid onder c niet van toepassing.

Bemiddeling naar een passende woning vindt plaats zonder tussenkomst van de urgentiecommissie.

7. Woonruimte nodig vanwege sloop of ingrijpende renovatie van de woonruimte (artikel 11 derde lid onder g)

Aan het criterium genoemd in artikel 11 derde lid onder g wordt voldaan indien het huishouden van de hoofdbewoner van een in Almere gelegen woonruimte als bedoeld in artikel 2 deze woonruimte moet verlaten vanwege sloop of ingrijpende renovatie van de woonruimte of vanwege herstructurering van het gebied waarin de woonruimte is gelegen.

8. Overlastsituaties of calamiteiten (artikel 11 derde lid onder h)

De behoefte aan woonruimte wordt dringend noodzakelijk geacht ingeval van calamiteiten, crisisopvang, overlast en betalingsproblemen die slechts kunnen worden opgelost met het aanbieden van een passende woning elders. Jaarlijks kunnen verhuurders maximaal 3% van de vrijkomende woningen voor het oplossen van deze problematiek aanwenden. Bemiddeling naar een passende woning vindt plaats zonder tussenkomst van de urgentiecommissie.

9. Nazorg ex-gedetineerden (artikel 11 derde lid onder i)

Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring verlenen aan ex-gedetineerden die na detentie zelfstandige woonruimte zoeken en via de procescoördinatie van de GGD-Flevoland aan burgemeester en wethouders worden voorgedragen. Bemiddeling naar een passende woning vindt plaats zonder tussenkomst van de urgentiecommissie.

10. Vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet (artikel 11 derde lid onder j)

Vergunninghouders die op grond van de gemeentelijke taakstelling in Almere moeten worden gehuisvest en voor wie niet op andere wijze in de huisvesting kan worden voorzien dan door middel van woonruimte als bedoeld in deze verordening, worden zonder tussenkomst van de urgentiecommissie bemiddeld naar een woning. Desgevraagd leggen zij hun verblijfsvergunning over.

II. Uitwerking passendheidscriteria als bedoeld in artikel 16

De woningzoekende met een urgentieverklaring komt binnen het beschikbare aanbod met voorrang in aanmerking voor een passende woning.

Passendheid

Om te bepalen of een woonruimte passend is, worden onderstaande regels toegepast:

Het aantal kamers van de woonruimte is als volgt gerelateerd aan de omvang van het huishouden:

2) Housing First voorziet in huisvesting voor dak- en thuislozen met een intensieve hulpvraag. In plaats van hen eerst op te vangen in de maatschappelijke opvang worden zij "direct" gehuisvest in een woning. Van daaruit wordt de bewoner intensief begeleid met als doel zelfstandig wonen



Samenstelling van het huishouden	Kamertal
1 persoon	1 - 2
2 personen	2
1 ouder* en 1 kind	3
2 ouders* en 1 kind	3
1 ouder* en 2 kinderen	3
2 ouders* en twee kinderen	3
1 ouder* en 3 kinderen	4
2 ouders* en 3 kinderen	4
1 ouder* en 4 kinderen	4
2 ouders* en 4 kinderen	4
1 of 2 ouders* met 5 of meer kinderen of meer dan 6 personen	5 of meer

**ouder(s) of daaraan, gelet op de zorg voor de kind(eren) gelijk te stellen perso (o)n(en)*

In afwijking van het bovenstaande kan een huishouden een extra kamer toegewezen krijgen, als één of meer kinderen in de middelbare schoolleeftijd zijn, om te voorkomen dat ouders en kinderen van ongelijk geslacht een kamer moeten delen.

Woningzoekenden met een zoekprofiel van 1, 2 of 3 kamers krijgen uitsluitend urgentie voor een appartement.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, gerelateerd aan persoonlijke omstandigheden van de woningzoekende:

- bepaalde wijken of buurten als zoekgebied uit te sluiten;
- van het kamertal uit bovenstaande tabel af te wijken.

Burgemeester en wethouders zijn daarnaast bevoegd om voor categorieën van woningzoekenden tijdelijk van het kamertal af te wijken indien het (beperkte) aanbod van woonruimte met een bepaald kamertal daartoe aanleiding geeft en passend toewijzen daardoor te zeer wordt belemmerd (bijvoorbeeld in de situatie dat het aanbod van één- of tweekamerwoningen te beperkt is gelet op het aantal alleenstaande woningzoekenden).



Bijlage III Uitwerking regels voor bouw- en woongroepen als bedoeld in artikel 19

Deze bijlage beschrijft de voorwaarden waaronder en de manier waarop bij bouw- en woongroepen kan worden afgeweken van de reguliere toewijzingsregels van deze verordening.

Definities

In deze bijlage wordt verstaan onder:

- Zelfbouwproject: project van een bouwgroep voor de ontwikkeling van ten minste drie woonruimten als bedoeld in artikel 2 van deze verordening
- Zelfbeheerproject: project van een woongroep voor het bewonen en beheren van een complex van ten minste drie woonruimten als bedoeld in artikel 2 van deze verordening
- Woonruimteverdeler: de instantie (met website en verdeelsysteem) die het woningaanbod openbaar maakt waarop woningzoekenden kunnen reageren.

I. Algemene uitgangspunten

Voor het mogen afwijken van de Huisvestingsverordening moet een bouw- of woongroep erkend zijn door burgemeester en wethouders. Een schriftelijke aanvraag om te worden erkend, kan worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Ingeval van een woongroep dient bij de aanvraag om erkenning een instemmingsverklaring van de verhuurder te worden overlegd.

Initiatiefnemers van bouw- en woongroepen die zelf deel uitmaken van de groep, kunnen bij de aanvraag voor erkenning ook vragen of zij zelf voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Diegenen die bij de aanvraag kunnen aantonen dat zij aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning voldoen, zullen in de erkenningsverklaring met naam en toenaam worden genoemd, zodat zij, zodra het project gereed is, een huisvestingsvergunning kunnen krijgen.

Initiatiefnemers van bouw- en woongroepen die zelf geen deel uitmaken van de groep (zoals corporaties of andere ontwikkelaars) kunnen alleen voor de eerste toewijzing worden erkend. Zodra het initiatief door een bouw- of woongroep is overgenomen, moet deze groep zelf erkenning aanvragen voor volgende toewijzingen.

Lege woningen in een project van een bouw- of woongroep moeten worden aangeboden via de Woonruimteverdeler als 'woning in bouwgroep' of 'woning in woongroep'.

Woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een woning in het project van een bouw- of woongroep, moeten ingeschreven zijn bij de Woonruimteverdeler en voldoen aan de voorwaarden voor een huisvestingsvergunning.

Wanneer een lege woning in het project van een bouw- of woongroep via de Woonruimteverdeler is aangeboden, kan de bouw- of woongroep een kandidaat kiezen uit de eerste twintig belangstellenden die op grond van de rangordebepaling van artikel 18 van deze verordening in het woonruimteverdeelsysteem in aanmerking komen.

II. Aanvraag en erkenning; intrekking

Het verzoek om als bouw- of woongroep erkend te worden, moet schriftelijk te worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Ingeval van een woongroep dient bij de aanvraag om erkenning een instemmingsverklaring van de verhuurder te worden overgelegd.

Alleen bouw- en woongroepen zelf kunnen erkend worden voor zowel de eerste toewijzing als volgende toewijzingen. Andere initiatiefnemers kunnen alleen erkend worden voor de eerste toewijzing. De erkenning houdt in de toestemming om voor vrijkomende woonruimte uit de eerste twintig kandidaten een kandidaat te selecteren volgens de criteria die de woongroep wil stellen. Deze criteria moeten objectief zijn en niet in strijd met de wet en de goede zeden. De erkenning vermeldt de selectiecriteria van de woongroep. Bij de bekendmaking van het woningaanbod via de Woonruimteverdeler wordt tevens melding gemaakt van deze selectiecriteria.

De beslissing van burgemeester en wethouders inclusief de achterliggende argumentatie wordt schriftelijk kenbaar gemaakt aan de aanvrager, zowel bij een positieve als bij een negatieve beslissing.

Burgemeester en wethouders kunnen een maximum stellen aan de grootte van het project c.q. het aantal woningen waarbij afgeweken mag worden van de Huisvestingsverordening.



Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de aanvraag een besluit. Deze termijn kan eenmalig met vier weken worden verlengd.

Indien burgemeester en wethouders de erkenning hebben verleend, wordt dat inclusief de achterliggende argumentatie meegedeeld op de website van de Woonruimteverdeler.

Burgemeester en wethouders kunnen de erkenning intrekken:

- a. indien niet langer aan de vereisten voor erkenning wordt voldaan;
- b. op verzoek van de bouw- of woongroep;
- c. indien bij de aanvraag gegevens zijn verstrekt waarvan aanvragers wisten of konden vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren.

III. Criteria

Om als bouwgroep erkend te worden, moet bij de aanvraag worden aangetoond dat de toekomstige bewoners veel invloed zullen hebben op het ontwikkelproces van de woningen en bijzonder veel tijd en energie zullen stoppen in het ontwikkeltraject.

Om als woongroep erkend te worden, moet bij de aanvraag worden aangetoond dat de bewoners meer met elkaar zullen delen dan het enkele feit dat zij elkaars burens (willen) zijn. Dat kunnen fysieke elementen zijn, zoals gemeenschappelijke ruimten, maar ook sociale elementen, zoals onderlinge zorgtaken.

Zowel bij bouwgroepen als bij woongroepen moet worden aangetoond dat inspraak in de toewijzing noodzakelijk is voor het succes van het project.

IV. Bekendmaking en volgordecriteria

Wanneer Burgemeester en Wethouders een groep erkend hebben, zorgen zij dat de groep en, als zij een wachtlijst hebben, deze wachtlijst bij de Woonruimteverdeler bekend wordt.

Indien in een bouw- of woongroep woonruimte vrijkomt, hebben woningzoekenden die op de erkende wachtlijst staan en ingeschreven zijn bij de Woonruimteverdeler, voorrang. Wanneer meerdere leden van de wachtlijst op de woning reageren, gaat het lid dat het hoogst op de wachtlijst staat voor.



Bijlage IV behorende bij artikel 32 Bestuurlijke boete.

Overtreding	Artikel in de Huisvestingswet	Boete bij 1 ^e overtreding	Boete bij 2 ^e overtreding binnen 3 jaar na vorige	Boete bij 3 ^e overtreding binnen 3 jaar na vorige	Boete bij 4 ^e en volgende overtreding binnen 3 jaar na vorige
In gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning	Artikel 8, eerste lid	€ 515 *	€ 515 *	€ 515 *	€ 515 *
In gebruik geven van woonruimte zonder vergunning	Artikel 8, tweede lid				
	– Niet-bedrijfsmatige verhuur	€ 3.000	€ 6.000	€ 12.000	€ 20.750 *
	– Bedrijfsmatige verhuur	€ 7.500	€ 10.000	€ 15.000	€ 20.750 *
Overtreding	Artikel in de Huisvestingswet	Boete bij 1 ^e overtreding	Boete bij 2 ^e overtreding		
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning	Artikel 41	€ 25.750	€ 103.000 *		

* Wettelijk maximum

Huisvestingsverordening Almere 2024 - Toelichting en onderbouwing

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten het instrumentarium om regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte. Ook biedt de Huisvestingswet de gemeente de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te voorkomen of te beperken en om een opkoopbescherming in te voeren. 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 woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het is niet meer mogelijk om in plaats van een verordening dergelijke regels af te spreken met corporaties (in een convenant). Zodoende wordt de democratische legitimiteit vergroot en de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd.

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 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 in een democratische samenleving. 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 regels stellen aan de verdeling van woonruimte. 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 Huisvestingswet gebruik te maken: er moet ook sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Om 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.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De gemeente wijst zelf de schaarse voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijs-grens is uitgesloten.

Met opkoopbescherming stuurt de gemeente op het behoud goedkope en middeldure koopwoningen. De gemeente kan een verbod instellen op het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment zonder vergunning van burgemeester en wethouders, gedurende een periode van vier jaar na de leveringsdatum, in aangewezen gebieden.

De huisvestingsvergunning

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de Huisvestingswet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties.

Huisvestingsverordening in Almere noodzakelijk

De Huisvestingswet 2014 eist van gemeenten die regels willen stellen aan de woonruimteverdeling of woningvoorraadbeheer dat zij aantonen dat er sprake is van schaarste aan (huur-)woningen. De gemeente moet aantonen dat er schaarste is, in welke gebieden dat zo is, bij welke woningen en bij welke doelgroepen. Ook moet de gemeente beschrijven hoe zij met haar huisvestingsverordening denkt de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van de schaarste te bestrijden. Tenslotte mag de gemeente slechts voor vier jaar een huisvestingsverordening vaststellen en moet zij laten weten wat zij in die vier jaar doet om het schaarsteprobleem op te lossen.

Hierna wordt in de eerste plaats ingegaan op de schaarste en verdringing in Almere als gevolg van de afnemende aanwezigheid en beschikbaarheid van betaalbare woningen. Hierbij is met name gebruik gemaakt van de onderzoeken 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (Wimra 2021) en 'Schaarste-onderzoek Almere' (RIGO, 2023).

Ten tweede wordt beschreven hoe Almere met de huisvestingsverordening de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van de schaarste beoogt te bestrijden. Tenslotte worden de maatregelen opgesomd die de gemeente treft om het schaarsteprobleem aan te pakken.

Schaarste en verdringing in het segment huurwoningen

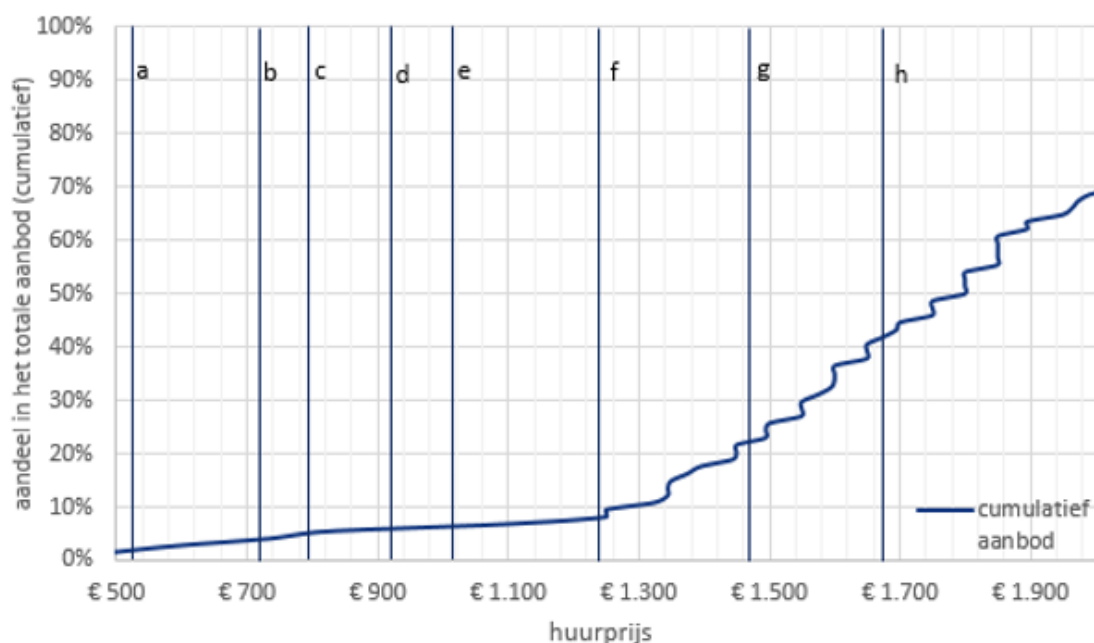
In het 'schaarste-onderzoek Almere' (RIGO, 2023), wordt een grote druk op de sociale huursector geconstateerd. Sociale huurwoningen worden meer dan 2 keer meer gevraagd dan dat er woningen worden betrokken. Dat toont aan dat het in praktijk niet gemakkelijk is een sociale huurwoning te bemachtigen. De indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, laten ook zien dat er schaarste is in het sociale segment. Ondanks dat het aanbod in de gemeente min of meer gelijk is gebleven in de geanalyseerde periode, laten de andere indicatoren zien dat er sprake is van een toenemende druk.

Het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Almere is met ca. 20.000 hoog en min of meer stabiel de laatste jaren. Ook het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning is hoog: jaarlijks gemiddeld ruim 440 reacties per woning. De gemiddelde inschrijfduur en zoekduur bij acceptatie van een woning door de woningzoekende laten een toenemende druk zien op de sociale huursector. De gemiddelde inschrijfduur nam met iets meer dan een half jaar toe tot 7,8 jaar in 2022; en voor de gemiddelde zoekduur was dit bijna een heel jaar (van 2,2 jaar in 2020 tot 3,1 jaar in 2022). Tenslotte zijn de slaagkansen voor woningzoekenden in de gemeente Almere laag: slechts 1 op de 20 actief woningzoekenden slaagde er in een woning te betrekken.

Met name de jongere woningzoekenden tot 35 jaar kunnen moeilijker een woning vinden in de sociale huursector in Almere. Het aandeel verhuringen aan deze groep is ondervertegenwoordigd ten opzichte van het aandeel actief woningzoekende in deze leeftijdscategorie. Dat komt omdat de meeste woningen op basis van inschrijftijd worden aangeboden en zij nog weinig inschrijftijd hebben kunnen opbouwen ten opzichte van de oudere woningzoekenden. De slaagkansen in de leeftijdsgroepen 55 jaar en ouder is twee tot vier keer zo groot als die van jongeren woningzoekenden. De slaagkansen van verschillende type huishoudens is wel in balans in de sociale huursector.

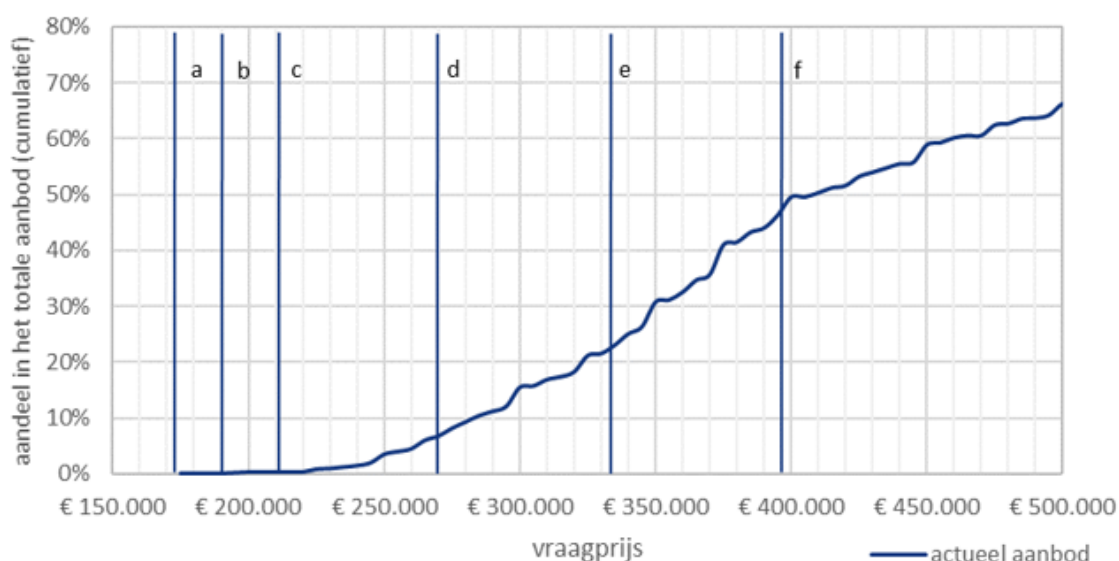


De woningen die in de particuliere huursector of in de koopsector worden aangeboden zijn vrijwel volkomen toegankelijk voor de lage inkomens. Dit valt af te lezen uit de volgende twee diagrammen waarin af te lezen is welk deel van het aanbod nog betaalbaar is voor verschillende (referentie-)inkomens:



Toegankelijkheid van actueel huuraanbod percentueel in gemeente Almere voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Pararius, Funda 2023; bewerking RIGO, , Schaarste-onderzoek Almere 2023

Jaarinkomen	Groep	Maandinkomen	Bovengrens huur
€ 25.450 (primaire doelgroep)	A	€ 2.121	€ 530
€ 34.300 (secundaire doelgroep)	B	€ 2.858	€ 715
€ 40.000 (laag middeninkomen 1)	C	€ 3.330	€ 833
€ 44.035 (laag middeninkomen 2)	D	€ 3.700	€ 925
€ 48.625 (middeninkomen 1)	E	€ 4.050	€ 1.013
€ 60.000 (middeninkomen 2)	F	€ 5.000	€ 1.250
€ 70.000 (hoog middeninkomen 1)	G	€ 5.830	€ 1.468
€ 80.000 (hoog middeninkomen 2)	H	€ 6.660	€ 1.665



Toegankelijkheid van actueel koopaanbod percentueel in gemeente Almere voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda, 2023; bewerking RIGO, Schaarste-onderzoek Almere 2023

Jaarinkomen	Maximale hypotheek
A. € 40.000 (laag middeninkomen 1)	€ 166.000
B. € 44.035 (laag middeninkomen 2)	€ 186.000
C. € 48.625 (middeninkomen 1)	€ 205.000
D. € 60.000 (middeninkomen 2)	€ 264.000
E. € 70.000 (hoog middeninkomen 1)	€ 326.000
F. € 80.000 (hoog middeninkomen 2)	€ 386.000

In deze analyse is het eventuele vermogen van huishoudens niet meegewogen. Echter, voor de laagste inkomens zal dit nauwelijks verschil maken, aangezien zij meestal weinig tot geen eigen vermogen hebben. Kortom, uit bovenstaande tabel kan eenvoudig worden afgeleid dat de groep lage inkomens dus zijn geheel aangewezen op de aanwezige sociale huur van (grotendeels) woningcorporaties, dat eveneens schaars is. De schaarste leidt tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten, zoals:

- dat huishoudens die urgent naar een betaalbare of bereikbare huurwoning op zoek zijn, dak- en/of thuisloos raken;
- dat huishoudens die in financiële problemen komen, dak- en/of thuisloos raken;
- dat huishoudens die dak- en/of thuisloos raken mogelijk in de maatschappelijke opvang terecht komen, wat hoge maatschappelijke kosten met zich mee brengt; terwijl de maatschappelijke opvang al overvol is of verder verstopt raakt, omdat dak- en thuislozen niet kunnen doorstarten in een betaalbare of bereikbare woning;
- dat huishoudens te klein blijven wonen en bij elkaar gaan inwonen, zodat overbewoning ontstaat; wat belemmerend werkt voor de ontplooiing van de gezinsleden en wat overlast kan veroorzaken;
- dat huishoudens elkaar verdringen op de woningmarkt, omdat teveel huishoudens moeten vissen uit dezelfde kleine vijver.

Bronnen:

- RIGO (2023): Schaarste-onderzoek Almere
- Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2021
- WiMRA-kerngegevens Almere



Schaarste en verdringing in het segment goedkope of middeldure koopwoningen

Uit het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA 2021) blijkt dat er naar schatting 35.500 huishoudens zijn die in of naar Almere willen verhuizen. Dit zijn voornamelijk huishoudens uit Almere zelf (30.100; 85%). In de periode 2019-2020 zijn 18.340 huishoudens in of naar Almere verhuisd. Bijna de helft is het dus niet gelukt een woning in Almere te vinden. Het zijn met name jonge huishoudens (tot 35 jaar) zonder kinderen die een woning zoeken in Almere. Het aantal starters dat in periode 2019-2020 een woning vond is gedaald ten opzichte van de voorgaande periode.

De meeste huishoudens die naar een woning in Almere willen verhuizen, geven de voorkeur aan een koopwoning (65%). Naar een goedkope of middeldure koopwoning wil 17% verhuizen (met prijs tot €296.000); nog eens 27% wenst een koopwoning met een prijs tot € 438.000. Het aandeel mensen dat naar een vrije sector huurwoning (met een huur hoger dan € €752,-) wil verhuizen is 7%. Woningen die door investeerders worden opgekocht ten behoeve van verhuur (buy-to-let) worden doorgaans in het dure segment aangeboden (> € 1.053). Het aandeel mensen dat een woning in dit dure segment zoekt is slechts 1%.

Huurders in de vrije sector willen het vaakst verhuizen: 49% van hen wil zeker binnen twee jaar verhuizen. Dit duidt er op – zeker in het licht van de woonwensen – dat veel mensen niet in de vrije sector willen huren, maar daar als gevolg van het beperkte aanbod goedkope en middeldure huur toe veroordeeld is. Dit blijkt ook uit het gegeven dat huishoudens die recent zijn verhuisd relatief vaak in een dure huurwoning terecht komen (12%, terwijl de voorraad maar 3% dure huur is). Zij komen daarentegen relatief weinig in een middeldure koopwoning terecht (32%, terwijl de voorraad 41% middeldure koop is).

Dat het van belang is om het goedkope en middeldure koopsegment zoveel mogelijk te behouden blijkt ook uit de betaalbaarheid. De gemiddelde hypotheeklasten in Almere bedragen € 668 per maand, terwijl die gemiddeld huurlasten bij een particuliere verhuurder € 1.075 zijn.

Verder blijkt dat de woningprijzen de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Het aantal betaalbare woningen neemt steeds meer af. Uit cijfers van het CBS blijkt dat de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in eigendom van eigenaar-bewoners in de periode 2019-2021 met 24% is gestegen van gemiddeld € 250.000 naar € 310.000. De stijging van het inkomen in dezelfde periode blijft daar ver bij achter. Omdat starters niet profiteren van vermogensgroei uit eigen woning en vooral aangewezen zijn op hun inkomen ter financiering van de kapitaalslasten van een eigen woning, betekent dit dat koopwoningen veel onbetaalbaarder zijn worden wat hen de toegang tot de markt van goedkope en middeldure koopwoningen belemmert.

De stijgende WOZ-waardenontwikkeling is te zien in alle wijken in Almere. De WOZ-waarden zijn het hardst gestegen in wijken in Almere Stad, zoals Stedenwijk, Muziekwijk Noord en Zuid en Danswijk. Dat geldt ook in wijken met veel nieuwbouw in Almere Poort en Almere Hout, zoals Homeruskwartier, Europakwartier West, Duin en Nobelhorst.

Tot slot is in een RIGO-onderzoek uit 2021 ("Woningbehoefte in de MRA") vastgesteld dat juist aan middeldure koopwoningen in de MRA een tekort is. De komende jaren zal vooral behoefte aan koopwoningen tot € 279.000 toenemen en niet zozeer de behoefte aan middeldure huurwoningen (tot € 1.009). De praktijk is echter dat koopwoningen voor dat bedrag nog nauwelijks te realiseren zijn. Het RIGO-rapport (p.18) constateert dat: "(...) koopwoningen in de klasse €279.000 –€ 409.000 veel worden gevraagd en weinig worden betrokken. Huurwoningen boven de €1.009 worden juist veel betrokken in verhouding tot de vraag. Veel woningzoekenden die vergeefs zoeken naar een koopwoning komen uiteindelijk in de duurdere huur terecht." Dit effect doet is zich ook voor in Almere – zij het minder sterk dan andere delen in de MRA, zoals Amsterdam of Zuid-Kennemerland.

Ook actuele aanbod bevestigt het beeld van schaarste op de koopwoningmarkt, met name in de betaalbare prijsklassen is er weinig aanbod. Ruim 70% van het actuele aanbod lag boven de betaalbare koopgrens van €355.000. Dit blijkt uit een recent (2023) onderzoek van RIGO naar de schaarste aan woningen in Almere.

Uit onderzoek van de afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente Almere blijkt dat het 'opkopen' van woningen van eigenaar-bewoners de afgelopen jaren toenam en dan vooral in de lagere prijssegmenten. Het aandeel woningen dat door investeerders van eigenaar-bewoners wordt gekocht is toegenomen van 5% in de periode 2015 t/m 2017 naar 8% in de periode 2018 t/m 2020. Bedrijfsmatige en particuliere investeerders zijn wanneer zij een woning kopen van een eigenaar-bewoner, vooral geïnteresseerd in woningen in de lagere prijssegmenten. De afgelopen jaren steeg ook hun interesse in meergezinswoningen (appartementen). Investeerders kopen in aantallen gezien vaak woningen in nieuwere wijken. Dit lijkt te duiden op interesse in nieuwere en dus kwalitatief wat betere woningen, die met weinig kosten geschikt kunnen worden gemaakt voor verhuur. In absolute zin kopen in de pe-



riode 2015 t/m juni 2021 investeerders de meeste koopwoningen van eigenaar-bewoners in Europakwartier West, Homeruskwartier, Centrum Almere Stad, Tussen de Vaarten Zuid, Filmwijk en Stedenwijk. Relatief gezien gebeurt dit voor een deel in dezelfde wijken, namelijk Europakwartier West, Homeruskwartier en Centrum Almere Stad.

In enkele wijken worden naar verhouding meer woningen door investeerders opgekocht. Maar voor het merendeel van de overige wijken gaat op dat het aandeel woningen dat in handen van investeerders komt op of rond het gemiddelde voor de hele stad ligt.

Conclusie: Er is een grote schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. Deze schaarste heeft onevenwichtige en onrechtvaardige effecten: onevenwichtig omdat er een grote discrepantie zit tussen de woonbehoefte/woonwensen en het aanbod; onrechtvaardig omdat starters en middeninkomens noodgedwongen duur moeten wonen of helemaal geen woning kunnen vinden. Hiermee is aangetoond dat aan de voorwaarde van de huisvestingwet om opkoopbescherming te mogen invoeren is voldaan.

Bronnen:

- Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2021
- WiMRA-kerngegevens Almere
- RIGO (2021): Woningbehoefte in de MRA
- RIGO (2023): Schaarste-onderzoek Almere
- O&S Almere (2021): Rapportage Opkopers bestaande koopwoningen

Noodzakelijk en geschikt

De gemeente Almere beoogt de volgende negatieve effecten van de schaarste met de huisvestingsverordening te bestrijden:

- huishoudens die urgent naar betaalbare of bereikbare huurwoningen op zoek zijn, krijgen voorrang op niet-urgenten; dat is nodig, omdat de inschrijftijden van 'gewone' woningzoekenden maatschappelijk onverantwoord lang zijn voor urgenten;
- huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen (primaire doelgroep) krijgen voorrang bij de toewijzing van betaalbare huurwoningen; 'gewone' huishoudens krijgen voorrang bij woningen met een huur tot de 2e aftoppingsgrens; huishoudens zonder kinderen waarvan alle leden jonger zijn dan 23 jaar krijgen voorrang bij woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens;
- deze regels zijn nodig, omdat die voorraad slinkt en bij duurdere huurwoningen de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep onder druk staat; de weinige betaalbare huurwoningen die beschikbaar komen, moeten zoveel mogelijk toekomen aan de primaire doelgroep.
- grotere huishoudens krijgen voorrang bij grotere huurwoningen; 4-kamerwoningen worden bij voorrang toegewezen aan huishoudens van 3 of meer personen; 5- of meerkamerwoningen worden bij voorrang toegewezen aan huishoudens van 5 of meer personen; deze regels zijn nodig omdat grotere woningen minder vaak vrij komen en meer dan gemiddeld gewild zijn; de weinige grotere woningen die beschikbaar komen, moeten zoveel mogelijk toekomen aan grotere huishoudens.

Daarnaast worden woningen gelabeld om te bevorderen dat woningen met bijzondere kenmerken toekomen aan de doelgroepen waarvoor ze bedoeld zijn, zoals zorgbehoevende ouderen, lichamelijk gehandicapten, ouderen met mobiliteitsproblemen, jongeren en studenten.

Maatregelen die de gemeente treft om de woningnood aan te pakken

De gemeente doet er alles aan wat in haar vermogen ligt om de woningnood aan te pakken.

- De kerndoelstelling van de Woonvisie Thuis in Almere 2020-2030 is het terugdringen van schaarste. Middels actieve woningbouwregie op grond van het stedelijk woningbouwprogramma Almere (SWPA) geeft de gemeente uitvoering aan de doelstellingen in de Woonvisie. In de woonvisie staan ook de segmenten benoemd waarin schaarste moet worden teruggedrongen. Met het actieprogramma betaalbaarheid probeert de gemeente ook met interventies goedkope koopwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen.
- De gemeente werkt samen in de regio om de versnelling aan te brengen in de woningbouwopgave c.q. gebiedsontwikkeling.
- De gemeente werkt samen met de woningcorporaties aan de hand van vastgestelde prestatieafspraken om de schaarste te bestrijden, om (acute) woningnood te voorkómen en de meest kwetsbare groepen zo goed mogelijk te helpen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsbepalingen



Deze begripsbepalingen spreken voor zich. Het aantal begripsbepalingen is beperkt aangezien de Wet (in artikel 1) al een aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. In de begripsbepalingen wordt dan naar de wettelijke definitie verwezen. Voor de overzichtelijkheid zijn de belangrijkste wettelijke definities hieronder weergegeven:

c. huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de woningzoekende van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «woningzoekende»;

h. maatschappelijke binding en maatschappelijk gebonden: artikel 14, vierde lid aanhef en onder b, van de Wet bepaalt dat voor de toepassing van artikel 14, eerste en tweede lid, een woningzoekende maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio, de gemeente of dat deel van de gemeente indien hij:

- 1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen, of
- 2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

n. woningmarktregio: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;

p. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

In Bijlage II (Uitwerking urgentieregels) van de verordening wordt gesproken van mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. In die bepaling wordt 'mantelzorg' als volgt gedefinieerd: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Artikel 7 van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

In artikel 2 is er in het eerste lid voor gekozen aansluiting te zoeken bij de maximale huurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Hiervoor is gekozen omdat in Almere de schaarste aan huurwoningen zich specifiek in het segment onder de maximale huurgrens voordoet. Woonruimten met een huur boven de maximale huurgrens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd. De aanwijzing ziet overigens op voor verhuur bestemde zelfstandige woonruimte. Dat betekent dat - verhuur van onzelfstandige woonruimte, zoals studentenkamers of kamers in verzorgingshuizen niet onder de werking van de verordening valt (zie ook begripsbepaling artikel 1, onder q)

Omdat de schaarste aan goedkope huurwoningen zich in geheel Almere voordoet, is de vergunningplicht van toepassing op de hele gemeente.

Uitzonderingen

Woonruimten waarvan de eigenaar maximaal vijftien woningen in Almere verhuurt, zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Ook is de verordening niet van toepassing op standplaatsen voor woonwagens, woonwagens, ligplaatsen voor woonschepen. De omvang van deze categorieën woonruimte is dermate beperkt dat regulering van de woonruimteverdeling een te verwaarlozen bijdrage zou leveren aan het terugdringen van de schaarste aan goedkope huurwoningen.

Ook zijn woningen die volgens het woonconcept "In Between Places" worden verhuurd uitgezonderd van de vergunningplicht. Dit woonconcept biedt mensen die geen urgentieverklaring kunnen krijgen maar wel dringend een woning nodig hebben, tijdelijk huisvesting van waaruit zij zelfstandig naar een permanente woonruimte kunnen zoeken. Het woonconcept vereist dat mensen er snel terecht kunnen en dat mensen kunnen worden geselecteerd op de vaardigheid zelfstandig naar vervolghuisvesting te zoeken. Door dit woonconcept met zijn specifieke vorm van tijdelijke verhuur uit te zonderen van de vergunningplicht voor ingebruikname van sociale huurwoningen, kan aan het woonconcept recht worden gedaan.



Tenslotte zijn zorg- en studentenwoningen uitgezonderd van de vergunningplicht. Zorgwoningen zijn woningen voor specifieke doelgroepen die ook zorg en/of ondersteuning in het dagelijks leven nodig hebben. Doordat deze groepen zo specifiek zijn, heeft het geen meerwaarde om die onder de verordening te laten vallen.

Ten aanzien van studentenwoningen is het een gegeven dat studentenhuysvesters specialist zijn in het verdelen van woonruimten aan studenten. Vraag en aanbod worden daarbij door een goed werkend woonruimteverdeelsysteem efficiënt en effectief op elkaar afgestemd; dit in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van deze categorie woningen. In het opnemen van een vergunningstelsel in de verordening wordt dan ook geen meerwaarde gezien; hetgeen overigens niets zegt over de schaarste aan dit type woningen.

Artikel 3. Wie komen in aanmerking

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de Wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de Wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de Wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

Woningzoekenden die niet aan de criteria van artikel 10, tweede lid, van de Wet dan wel aan dit artikel 3 voldoen, komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 4. Register van woningzoekenden

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de Wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem door de betrokken verhuurders bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger.

In artikel 33, eerste lid, is een overgangsregeling opgenomen voor inschrijvingen onder het regime van de Huisvestingsverordening Almere 2019.

Artikel 5. Aanvraag huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de Wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de woningzoekende worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de Wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 3.

Onderdeel i voorziet in een bepaling waarmee wordt voorkomen dat een huiseigenaar niet tevens over een huurwoning kan beschikken. Dat is uit oogpunt van schaarste van woonruimte onwenselijk. Niettemin doen zich situaties voor waarbij de eigenaar van een woning eerst zekerheid wil hebben over het kunnen betrekken van een huurwoning. Te denken valt daarbij aan een senior die eerst zekerheid wil of hij een sociale huurappartement krijgt alvorens hij zijn woning verkoopt. In de bepaling is dan ook opgenomen dat de aanvrager de woning heeft verkocht of dat de woning in verkoop is (bijvoorbeeld opdrachtverstrekking aan een makelaar).

Voorwaarde is dat de woning binnen zes maanden in eigendom is overgedragen. De huisvestingsvergunning wordt dan ook verleend op voorwaarde dat de koopwoning binnen 6 maanden na de ingangsdatum van het huurcontract is verkocht én opgeleverd aan een koper. Huurders tekenen in dit verband ook een huuropzeggingsformulier. Indien niet aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan treedt de huuropzegging in en vervalt het huurcontract. Aangezien zonder huurcontract van de huisvestingsvergunning feitelijk geen gebruik meer kan worden gemaakt komt deze te vervallen op grond van artikel 7 van de verordening.

In artikel 18 van de Wet zijn de – limitatieve – intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het eerste lid onder a, onder d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het eerste lid onder b) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de Wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 6. Gegevens op de huisvestingsvergunning



In dit artikel is vervat welke gegevens op de huisvestingsvergunning worden vermeld. Het tweede lid beoogt zeker te stellen dat het hele huishouden de woning daadwerkelijk betreft als de omvang van het huishouden doorslaggevend is geweest om de huisvestingsvergunning met voorrang te verstrekken.

Artikel 8. Bekendmaking aanbod van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de Wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Artikel 9. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs of grootte en bij gelabelde woningen

Deze bepaling, die is uitgewerkt in Bijlage I, is een uitwerking van artikel 11 van de Wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de Wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

Artikel 9, eerste lid onder a bevordert dat woonruimte terecht komt bij de woningzoekenden voor wie de desbetreffende woningen qua inkomen en omvang van het huishouden bestemd zijn. Dit wordt ook wel passend toewijzen genoemd.

De basis van de regeling van passend toewijzen is de Woningwet (artikel 46, tweede lid). De huur van de huurwoning moet passen bij het inkomen van de huurder. Dit voorkomt dat huishoudens een te hoge huur krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Elke verhuurder moet aan tenminste 95% van de huishoudens een passende woning toewijzen mits zij een inkomen hebben tot de inkomensgrens van passend toewijzen. De inkomensgrenzen en de huurprijsgrenzen (de zogenaamde aftoppingsgrenzen) zijn opgenomen in Wet op de huurtoeslag (artikelen 14 en 20) en worden jaarlijks met ingang van 1 januari bij ministeriele regeling geïndexeerd.

In het eerste lid onder c en het derde lid is geregeld dat de onderscheiden en als zodanig gelabelde woonruimten met voorrang worden toegewezen aan de genoemde groepen woningzoekenden. Het eerste lid onder c bevordert specifiek de doorstroming van tweepersoons huishoudens zonder kinderen van grote naar kleinere woonruimte (regeling 'van Groot naar Beter'). De in het derde lid vermelde categorieën woonruimten zijn gelabeld vanwege hun specifieke kenmerken. Omdat woonruimten met specifieke kenmerken schaars zijn, worden deze voorbehouden aan bepaalde doelgroepen. De labeling van woningen is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en verhuurders en is nader uitgewerkt in Bijlage I.

Artikel 10. Voorrang bij maatschappelijke binding

In het eerste lid van deze bepaling is geregeld dat woonruimten in een aangewezen nieuwbouwcomplex, waaronder mede begrepen transformatie- en flexwoningen, met voorrang kunnen worden toegewezen aan ingezetenen of voormalig ingezetenen van een aangewezen woongebied ('de zogenaamde voordeelregeling').

Veel nieuwbouwprojecten komen voort uit een specifieke vraag vanuit wijkbewoners en het is dan logisch om deze bewoners doorstrommogelijkheden naar deze woningen te bieden. De doelgroep kan per nieuwbouwproject verschillen. Bijvoorbeeld een ouder echtpaar dat de eengezinswoning wil verlaten voor een nieuwbouwappartement of een jongere die uit huis wil maar wel in de buurt wil blijven wonen.

Om te voorkomen dat er bij de voordeelregeling sprake is van willekeur zijn in het tweede lid aanwijzingscriteria opgenomen.

Het college besluit op een daartoe ingediend verzoek van de verhuurder per locatie of de voordeelregeling wordt toegepast en zal altijd de raad vooraf informeren als de regeling wordt toegepast.

Met het derde lid van deze bepaling is toepassing gegeven aan de in artikel 14 tweede lid van de Wet geboden mogelijkheid aan de gemeenteraad om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.

Een woningzoekende is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, vierde lid onder b, van de Wet).

**Artikel 11. Voorrang bij urgentie**

In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de Wet worden bepaald dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

In het tweede lid is vastgelegd dat 30% van de nieuwbouwwoningen, waaronder mede begrepen transformatie- en flexwoningen, beschikbaar wordt gesteld aan woningzoekenden met een urgentieverklaring. Het gaat daarbij dus om woningen die voor een 1e verhuur beschikbaar komen. Met het verankeren van deze procentuele normering in de verordening wordt uitvoering gegeven aan het coalitieakkoord Almere 2024-2026, "Samen bouwen aan Almere" (opgave: Woningbouw versnellen, pagina 6).

De 30-70 verdeling is in principe ook van toepassing op bestaande woningbouw zij het dat voor die categorie deze verdeling niet als een "in beton" gegoten normering geldt. In de Prestatieafspraken 2025 -2029, "Samen aan de slag met Volkshuisvesting" is daarover het volgende afgesproken: (6) "We streven ernaar om minimaal 70% van de beschikbare voorraad toe te wijzen aan regulier woningzoekenden en maximaal 30% aan woningzoekenden met urgentie. De maximaal 30% is een streven maar geen harde grens, omdat individuele rechten die voortvloeien uit de Huisvestingsverordening gehonoreerd moeten worden. Tegelijkertijd, en zeker als de 30% structureel overschreden dreigt te worden, treden we in overleg over welke acties en maatregelen nodig zijn om het streven daadwerkelijk te realiseren."

In het derde lid zijn de criteria vastgelegd volgens welke woningzoekenden voor een urgentieverklaring in aanmerking komen.

In het derde lid onder d is de categorie (dreigende) jongeren dakloosheid opgenomen. Het betreft een op basis van de Huisvestingsverordening 2019 uitgevoerd experiment dat na evaluatie ervan structureel is opgenomen in de verordening.

Gelijk met de uitvoering van het experiment voor (dreigend) dakloze jongeren is onder de Huisvestingsverordening 2019 uitvoering gegeven aan het experiment Housing First. Housing First voorziet in huisvesting voor dak- en thuislozen met een intensieve hulpvraag. In plaats van hen eerst op te vangen in de maatschappelijke opvang worden zij 'direct' gehuisvest in een woning. Van daaruit wordt de bewoner intensief begeleid met als doel zelfstandig wonen. Ook dit experiment is positief geëvalueerd en de uitvoering ervan wordt gecontinueerd onder de werking van deze verordening. De voorwaarden zoals deze van toepassing zijn op de doorstartregeling (zie hierna) zijn van overeenkomstige toepassing op woningzoekenden die via Housing First worden gehuisvest.

In het derde lid onder e is de zogenaamde 'doorstartregeling' opgenomen. De urgentie categorie als zodanig is niet nieuw maar is met de tweede wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 aangepast om een snellere doorstroming (doorstart) mogelijk te maken van woningzoekenden die verblijven in een zorginstelling en die toe zijn aan een zelfstandige woning. De verhuizing verloopt sneller en beter aangezien zij de urgentie niet zelf aanvragen, maar voor urgentie worden voorgedragen door de zorginstelling waarin zij verblijven. Vervolgens krijgen zij hulp of begeleiding aan huis. Hierdoor komen plekken vrij voor mensen die op de wachtlijst staan. Dit bevordert de doorstroom.

Het aantal urgentieverklaringen dat per jaar mag worden verstrekt aan de categorieën sub d en sub e gezamenlijk is gemaximeerd op 250.

In het derde lid onder f is de zogenaamde 'ruggensteunregeling' opgenomen. In deze verordening is dit een nieuwe urgentie categorie op grond waarvan een urgentieverklaring kan worden verleend aan woningzoekenden van wie het jongerencontract afloopt en die niet in staat zijn om op eigen kracht andere woonruimte te vinden. Een urgentieverklaring in het kader van de ruggensteunregeling kan alleen worden verleend indien de woningzoekende is gehuisvest met een jongerencontract op basis van urgentie in de hoedanigheid van (dreigend) dakloze jongere, uitstromer instelling of vergunninghouder als bedoeld in artikel 28 van de Wet.

Op grond van artikel 12, derde lid, van de Wet behoren personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen in ieder geval tot de urgent woningzoekenden. Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentie categorie worden uitgesloten. Dat geldt voor alle gemeenten altijd. Dat wil zeggen dat een woningzoekende die in een blijf-van-mijn-lijfhuis in een andere gemeente verblijft ook in de urgentie categorieën dient te worden ingedeeld.

Omwille van de leesbaarheid is de detaillering van de urgentieregeling opgenomen in bijlage II bij de Verordening.



Het vijfde lid regelt aan welke algemene voorwaarden de woningzoekende moet voldoen om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen.

Vrije toewijzingsruimte

In artikel 11, derde lid aanhef en onder h, is bepaald dat sprake is van urgentie ingeval van overlastsituaties, calamiteiten, crisisopvang en betalingsproblemen die slechts kunnen worden opgelost met het aanbieden van een passende woning elders.

Corporaties hebben de bevoegdheid om ingeval van calamiteiten, crisisopvang, overlast en betalingsproblemen een passende woning elders aan te bieden. In bijlage II paragraaf I onder 7 is deze zogenaamde vrije toewijzingsruimte bepaald op 3%. Jaarlijks kunnen verhuurders maximaal het genoemde percentage van de vrijkomende woningen aanwenden voor het oplossen van deze problematiek. De huishoudens worden eenmalig en zonder tussenkomst van de urgentiecommissie bemiddeld naar een passende woning. Het gaat dan bijvoorbeeld om ernstige burenruzies of huurders die een ernstige huurachterstand hebben opgelopen en waarbij urgentie geen optie (meer) is

Urgentiecategorie vergunninghouders

In artikel 11, derde lid onder j, is de urgentiecategorie van vergunninghouders opgenomen als bedoeld in artikel 28 van de Wet. In de Wet is de verplichte urgentiecategorie voor vergunninghouders in 2016 vervallen. Om aan de door het Rijk opgelegde taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders te kunnen blijven voldoen is het handhaven van urgentie voor vergunninghouders noodzakelijk. Deze urgentie wordt alleen verleend indien niet op andere wijze in de huisvesting kan worden voorzien. Concreet betekent dit dat met name aan meerpersoonshuishoudens en aan nareizigers en hun familie urgentie wordt verleend. Voor alleenstaanden is er de mogelijkheid om hen, in afwachting van gezinshereniging, buiten deze verordening onzelfstandig, kamergewijs te huisvesten. Dit met behoud van urgentie.

Artikel 12. Verzoek om een urgentieverklaring

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 van de Wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën (= urgentieverklaring). Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders deze bevoegdheid kunnen mandateren. Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om een urgentieverklaring.

De motivering, bedoeld in het eerste lid, onder d, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is. Met het hier genoemde begrip urgentiecategorie wordt bedoeld op de gronden waarop urgentie verleend kan worden als bedoeld in artikel 11, derde lid.

Artikel 13. Urgentiecommissie

Voor het beoordelen van urgentieaanvragen – met de in het eerste lid genoemde uitzonderingen – wordt een urgentiecommissie ingesteld, samengesteld als in deze bepaling geregeld. De urgentiecommissie kan zich op haar beurt laten adviseren. Dit doet zich met name voor bij een verzoek om een urgentieverklaring op medische gronden, in welk geval een medisch adviseur wordt ingeschakeld.

Artikel 14. Urgentieverklaring

Bij het verlenen van een urgentieverklaring wordt in de beschikking vermeld voor welk type woning de urgentie geldt. Het zoekprofiel is daarmee van groot belang. De verlening van een urgentieverklaring is immers uitsluitend bedoeld om de specifieke woonnoodsituatie van de aanvrager op te lossen. Hiermee geeft dit artikel uitdrukking aan de onwenselijkheid om met behulp van een toegekende urgentieverklaring 'promotie' te maken in de wooncarrière van de aanvrager.

Woningzoekenden met een urgentieverklaring krijgen een passende woning aangeboden van de verhuurder op basis van hun zoekprofiel. De passendheidscriteria bij urgentie zijn beschreven in artikel 16 en uitgewerkt in bijlage II, paragraaf II.

Artikel 15. Verval van rechtswege, intrekking en wijziging urgentieverklaring

Als een woningzoekende bijvoorbeeld langer dan zes maanden geen gebruik heeft gemaakt van de urgentieverklaring vervalt deze. Indien de woning wordt geweigerd kan de urgentieverklaring worden ingetrokken indien de aangeboden woning passend is en ook verder voldoet aan het zoekprofiel.

Artikel 16. Passendheid bij urgentie



Urgent woningzoekenden komen slechts met voorrang in aanmerking voor een woning die past in het zoekprofiel. Het tweede lid regelt dat urgenten met schulden slechts met voorrang in aanmerking komen voor woningen onder tweede aftoppingsgrens. Lid 3 bepaalt dat bij gelabelde woningen urgenten voorrang krijgen indien zij tevens over de vereiste leeftijd of indicatie beschikken.

In de uitwerking van de passendheidscriteria in bijlage II, paragraaf II is bepaald dat het college bevoegd is tijdelijk af te wijken van de passendheidscriteria voor wat betreft het aantal kamers. Urgenten krijgen een standaard zoekprofiel mee, waarin een maximaal aantal kamers wordt vastgesteld. Als de persoonlijke omstandigheden hierom vragen, kan dit in specifieke gevallen al worden aangepast. De wijziging maakt het mogelijk deze aanpassing ook generiek in te zetten, om flexibel te kunnen inspelen op veranderingen in de sociale huurmarkt.

Artikel 17a tot en met 18c Rangorde van toewijzing

Deze bepalingen regelen de rangorde van de vergunningverlening indien meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor vrijkomende woonruimte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

I. Woningen met huren t/m de 2e aftoppingsgrens

II. Woningen met huren boven de 2e aftoppingsgrens

I. Woningen met huren t/m de 2e aftoppingsgrens

1. Voorrang voor woningzoekenden met een huishoudinkomen tot de grens voor passend toewijzen. Bij woningen met een huur t/m de kwaliteitskortingsgrens die als jongerenwoonruimte wordt verhuurd voorrang voor woningzoekenden met een huishouden waarvan alle leden jonger zijn dan de in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag vermelde leeftijd en met een huishoudinkomen tot de grens voor passend toewijzen.
2. Bij meerdere gegadigden op grond van 1., voorrang voor woningzoekenden met een urgentieverklaring.
 - a. Bij meerdere urgenten voorrang voor de urgent met de langste urgentieduur
 - b. Bij meerdere urgenten met dezelfde urgentieduur voorrang voor de urgent met de langste inschrijfduur.
3. Bij meerdere gegadigden op grond van 1. en indien er geen urgenten in aanmerking komen voor de woning en indien het een woning betreft die is aangewezen voor de voordeelregeling, voorrang aan een woningzoekende die al 6 jaar woont of 6 jaar gewoond heeft in het betreffende woongebied.
4. Bij meerdere gegadigden op grond van 3. of de woning is niet aangewezen voor de voordeelregeling, voorrang aan de woningzoekende van wie de omvang van het huishouden passend is gelet op het aantal kamers (bij woningen met 2 of 3 kamers voorrang voor maximaal 2-persoonshuishoudens; bij woningen met 4 kamers voorrang voor ten minste 3-persoonshuishoudens waarvan ten minste 1 kind; bij woningen met 5 of meer kamers voorrang ten minste 5-persoonshuishoudens waarvan ten minste 3 kinderen)
5. Bij meerdere gegadigden op grond van 4., voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke binding.
6. Bij meerdere gegadigden op grond van 1. en geen of meerdere gegadigden op grond van 2, 3, 4, en/of 5, voorrang voor de woningzoekende met de langste inschrijfduur.

Indien er geen gegadigden zijn met een inkomen tot de grens van passend toewijzen

1. Bij geen gegadigden met een huishoudinkomen tot aan de grens van passend toewijzen, voorrang voor urgenten.
 - a. Bij meerdere urgenten voorrang voor de urgent met de langste urgentieduur.
 - b. Bij meerdere urgenten met dezelfde urgentieduur voorrang voor de urgent met de langste inschrijfduur.
2. Indien er geen urgenten voor de woning in aanmerking komen en de woning is aangewezen voor de voordeelregeling, voorrang aan een woningzoekende die al 6 jaar woont of 6 jaar gewoond heeft in het betreffende woongebied.
3. Bij meerdere gegadigden op grond van 2. of indien het geen woning betreft die is aangewezen voor de voordeelregeling, voorrang aan de woningzoekende van wie de omvang van het huishouden passend is gelet op het aantal kamers (bij woningen met 2 of 3 kamers voorrang voor maximaal 2-persoonshuishoudens; bij woningen met 4 kamers voorrang voor ten minste 3-persoonshuishoudens waarvan ten minste 1 kind; bij woningen met 5 of meer kamers voorrang ten minste 5-persoonshuishoudens waarvan ten minste 3 kinderen)



4. Bij meerdere gegadigden zonder een inkomen tot aan de grens van passend toewijzen en geen of meerdere gegadigden op grond van 2, en/of 3, voorrang voor de woningzoekende met de langste inschrijfduur.

II. Woningen met huren boven de 2e aftoppingsgrens

1. Bij meerdere gegadigden voorrang voor urgenten.
 - a. Bij meerdere urgenten voorrang voor de urgent met de langste urgentieduur..
 - b. Bij meerdere urgenten met dezelfde urgentieduur voorrang voor de urgent met de langste inschrijfduur.
2. Indien er geen urgenten voor de woning in aanmerking komen en de woning is aangewezen voor de voordeelregeling voorrang aan een woningzoekende die al 6 jaar woont of 6 jaar gewoond heeft in het betreffende woongebied.
3. Bij meerdere gegadigden op grond van 2. of indien het geen woning betreft die is aangewezen voor de voordeelregeling voorrang aan de woningzoekende van wie de omvang van het huishouden passend is gelet op het aantal kamers (bij woningen met 2 of 3 kamers voorrang voor maximaal 2-persoonshuishoudens; bij woningen met 4 kamers voorrang voor ten minste 3-persoonshuishoudens waarvan ten minste 1 kind; bij woningen met 5 of meer kamers voorrang ten minste 5-persoons huishoudens waarvan ten minste 3 kinderen)
4. Bij meerdere gegadigden op grond van 2 en/of 3 voorrang voor de woningzoekende met de langste inschrijfduur.

Artikel 19. Bouwgroepen en woongroepen

Dit artikel regelt de voorrang voor deelnemers van bouw- en woongroepen. In Bijlage III is de regeling uitgewerkt. De gemeente stimuleert dat inwoners zelf (mede) bepalen hoe zij willen wonen. Dat gebeurt o.a. via bouw- en woongroepen. Bewoners realiseren daarbij gezamenlijk (al dan niet met hulp van een ontwikkelende partij) een woningbouwproject. De tijd, geld en moeite die mensen in het project steken verschaft de deelnemers een voorrangpositie bij de woningtoewijzing. Voor woonruimten die gerealiseerd zijn door een bouwgroep, of woonruimten die onderdeel zijn van een woongroep kan het college toestemming geven om af te wijken van de reguliere toewijzingsregels van deze verordening. De bouw- of woongroep kan een huishouden voor een huisvestingsvergunning voordragen die behoort tot een van de eerste 20 kandidaten die in aanmerking komen voor de leegkomende woonruimte.

Artikel 20. Woningruil

Dit artikel geeft aan hoe om te gaan met het verlenen van huisvestingsvergunningen bij woningruil, ook in geval op de woning een label rust. Het is aan de verhuurder om te bepalen of een woningruil wordt goedgekeurd. In dat verband is het van praktisch belang dat de gemeente in de verordening passendheidscriteria opneemt. Daartoe dient sub c van het eerste lid van dit artikel. Daarbij is aansluiting gezocht bij de criteria als opgenomen in artikel 9, eerste lid sub d en e.

Artikel 21. Directe bemiddeling

In deze bepaling is bepaald in welke gevallen directe bemiddeling mogelijk is. Dat wil zeggen dat de woningzoekende niet zelf zoekt in het systeem voor woonruimteverdeling (aanbodinstrument) maar door de verhuurder een woning krijgt aangeboden. Naast de houders van een urgentieverklaring (die op grond van artikel 14 lid 3 direct bemiddeld worden) gaat het om de doelgroep die is beschreven in artikel 9, eerste lid onder c (de regeling 'Van Groot naar Beter'), voor zover het zelf zoeken door de woningzoekende redelijkerwijs niet tot het beoogde resultaat kan leiden terwijl bijzondere omstandigheden dat resultaat wel wenselijk maken.

Artikel 23. Aanwijzing beschermde woonruimte

Bij de derde wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 is het instrument opkoopbescherming ingevoerd. In deze verordening is dit instrument opnieuw opgenomen vanwege de gemeentebrede schaarste aan goedkope en middeldure woningen.

Onderdeel a bepaalt welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Hierbij is al bovengrens uitgegaan van de Nationale Hypotheek Grens (NHG-grens). De jaarlijks ontwikkelingen van de NHG-grens worden gevolgd. Hierdoor hoeft de gemeenteraad niet jaarlijks te indexeren.

Voor het bepalen of een woning onder het toepassingsgebied valt, wordt gekeken naar de laatst bekende WOZ-waarde van de woning en niet naar de marktwaaarde. Hiervoor is gekozen omdat de WOZ-waarde de enige objectieve graadmeter is om vooraf woningen aan te kunnen wijzen zoals noodzakelijk voor deze regeling en tevens vanuit het belang van transparantie vooraf voor de toekomstige kopers. Onder het toepassingsgebied vallen dus ook woningen met een hogere marktwaaarde, maar wel met een WOZ-waarde tot de NHG-grens.



Omdat woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarmee een volkshuisvestelijk belang gediend is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel b).

In onderdeel c worden de voorwaarden genoemd waaraan een woonruimte moet voldoen op de datum van inschrijving op de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar. De woonruimten zijn vrij van gebruik en huur, waren in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden op het moment van de eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar of werden verhuurd met een veergunning inzake opkoopbescherming.

Hiermee wordt gezorgd dat het daadwerkelijk om te koop staande woningen gaat, waarbij het niet mogelijk is om de matregel te ontwijken door de woning kort voor de verkoop te verhuren.

Wanneer een woning die via een afgegeven vergunning wordt verhuurd wordt doorverkocht, blijft de opkoopbescherming van toepassing.

Artikel 24. Verbod op in gebruik geven van woonruimte

De gemeente geeft uitvoering aan de opkoopbescherming door middel van een verbod om de woning (zoals is bepaald in artikel 24) in gebruik te geven zonder vergunning. In artikel 25 is nader uitgewerkt op welke gronden het college deze vergunningen verleent.

Artikel 25. Criteria voor verlening van vergunning opkoopbescherming

De 'Bibob-weigering' genoemd in de aanhef van het eerste lid, ziet op gevallen waarin ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen openbaar bestuur (Wet Bibob). Artikel 43, eerste lid, van de Wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; om die reden wordt naar die bepaling verwezen.

De in onderdeel a genoemde gevallen waarin vergunning wordt verleend staan in artikel 41, derde lid, van de Wet. Daarnaast zijn er onder b en c nog twee uitzonderingen opgenomen.

Onderdeel b: woonruimten die door een gecertificeerde dan wel door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder zijn aangekocht en bedoeld zijn voor cliënten met een zorgindicatie die de woonruimte tijdelijk huren op basis van een woon-zorgcontract tegen een niet commercieel tarief. Het gaat hierbij om zorgaanbieders die actief zijn in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Jeugdwet, de Wet langdurige zorg dan wel de Wet forensische zorg. Voorbeelden zijn: verpleeg- en verzorgingshuizen, jeugdzorginstellingen (denk aan woongroepen), opvangcentra, resocialisatietrajecten, etc.

Onderdeel c: de vergunning kan soms worden verleend in bijzondere gevallen waarin het belang om te kunnen verhuuren bijzonder zwaar weegt. Bijvoorbeeld bij verhuur aan een kunstenaarscollectief of als de vergunning niet meer geldt doordat de vergunde situatie is gewijzigd maar van de verhuurder in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de verhuur beëindigt.

Artikel 27. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

In dit artikel is opgenomen welke gegevens door de aanvrager in ieder geval moeten worden ingeleverd om te kunnen beoordelen of de eigenaar recht heeft op een vergunning. Het college kan zo nodig om meerdere bescheiden vragen indien dat in het belang is van de beoordeling. Het college kan een (digitaal) formulier vaststellen voor het kunnen indienen van een aanvraag (artikel 26).

Nadat de aanvrager een volledige aanvraag heeft ingediend, heeft het college op grond van artikel 43, derde en vierde lid, van de Wet een periode van 8 weken om een besluit te nemen over de aanvraag, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van 6 weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn als een Bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen. Als niet tijdig op de aanvraag is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven zoals bedoeld in paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (lex silencio positivo), aldus artikel 43, vijfde lid, van de Wet

Artikel 29. Intrekkinggronden

Artikel 29 bepaalt wanneer de vergunning kan worden ingetrokken. Onderdeel b. verzekert dat de vergunning kan worden ingetrokken als de reden waarom deze is verleend is komen te vervallen. De betrokkenen worden op die consequentie gewezen doordat de naam van de betrokken persoon en de grondslag waarop de vergunning wordt verleend in de vergunning worden vermeld (zie artikel 28)). Naast de hier genoemde gronden is het college op grond van artikel 44 van de Wet bevoegd de vergunning in te trekken indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

**Artikel 30. Hardheidsclausule**

De aard en de strekking van de hardheidsclausule zijn zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast. Er moet sprake zijn van uitzonderlijke omstandigheden die bij het vaststellen van de verordening niet zijn voorzien en gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.

Bij de toetsing van de bijzondere gevallen dient ook beoordeeld te worden of het college in eerdere, vergelijkbare situaties heeft besloten tot toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 31. Experimenten

Dit artikel regelt dat ruimte bestaat om in het belang van de volkshuisvesting experimenten te starten waarbij voor een beperkte tijd kan worden afgeweken van deze verordening. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn omdat de wens bestaat om gedurende een bepaalde termijn met een andere wijze van toewijzing te experimenteren.

Artikel 32. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 45 van de Wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van het verbod bedoeld in onder meer artikel 8 van de Wet (zonder vergunning woonruimte in gebruik nemen of geven).

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De Wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

Artikel 33. Overgangsrecht

Deze bepaling regelt hoe om te gaan met lopende inschrijvingen, lopende aanvragen voor urgentieverklaringen en vergunningen voor opkoopbescherming, verleende urgentieverklaringen en vergunningen voor opkoopbescherming ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening.

In de leden 6 t/m 8 is het overgangsrecht geregeld voor de op basis de Huisvestingsverordening Almere 2019 genomen aanwijzingsbesluiten, vastgestelde Beleidsregels en experimenten.

Artikel 34. Inwerkingtreding en citeertitel

Bepaald is dat de verordening in werking treedt op 1 juli 2025 en vervalt op 1 juli 2029. De Huisvestingswet 2014 bepaalt namelijk dat de gemeenteraad een huisvestingsverordening mag vaststellen voor maximaal 4 jaar. Wil de gemeenteraad daarna opnieuw een huisvestingsverordening vaststellen, dan moet opnieuw de noodzaak daartoe worden aangetoond, zoals beschreven in het hoofdstuk Algemeen van deze toelichting.