

## Huisvestingsverordening Purmerend 2025

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2025,

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Huisvestingswet 2014;

gelet op het aangenomen amendement A2 'verruiming mogelijkheden hospitaverhuur',

### B E S L U I T:

De volgende verordening vast te stellen:

## Huisvestingsverordening Purmerend 2025

### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

#### Artikel 1 Definities

1. Alle begrippen die in deze verordening worden gebruikt en niet nader worden omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Huisvestingswet 2014 en de Algemene wet bestuursrecht.
2. In deze verordening wordt verstaan onder:

**Aanbodinstrument:** een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, te huur wordt aangeboden;

**Afstammingsbeginsel:** een beginsel dat wordt gehanteerd bij schaarste aan standplaatsen om voorrang te geven aan woonwagengewoners, die vanwege hun culturele eigenheid een andere woonbehoefte hebben dan andere woningzoekenden. Een woonwagengewoner of afstammeling is iemand die zelf op een woonwagenlocatie woont of heeft gewoond, maar van wie ook diens (voor)ouders al van generatie op generatie op een woonwagenstandplaats wonen, en die de woonwagencultuur daardoor intensief beleeft of heeft beleefd. Dit is het geval als kan worden vastgesteld dat het adres van de standplaatszoekende zelf, diens ouders en/of grootouders gelegen is of was op een woonwagenlocatie. Grootouders dienen aantoonbaar in de tweede helft van de twintigste eeuw op een woonwagenlocatie te hebben gewoond;

**Basisadministratie:** de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;

**Bindingscriterium:** bindingscriterium op grond van artikel 2.7.2 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;

**Binnenstad:** dit gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Where en de Beemsterringvaart, aan de westzijde door het Noordhollandsch Kanaal en aan de zuid- en oostzijde door de singel langs de Nieuwegracht en de Plantsoengracht;

**Burgemeester en wethouders:** burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend;

**Complex:** een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;

**Corporaties:** toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de woningmarktregio;

**DAEB-huurgrens:** het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;

**DAEB-norm:** de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;

**Directe bemiddeling:** het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;

**Hospitaverhuur:** de situatie van inwoning waarbij een huurder of eigenaar maximaal twee ruimten in de woning waar hij zelf zijn hoofdverblijf heeft, door andere personen laat bewonen. De inwonende personen wonen in dit geval onzelfstandig. Per ruimte mag maximaal één persoon wonen.

**Huishouden:** een alleenstaande of twee of meer personen, met of zonder kinderen, die een langdurige gemeenschappelijke huishouding voeren en willen voeren waarbij sprake is van een onderlinge, met een gezinsverband vergelijkbare, verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Een groep van kamerbewoners wordt hieronder niet begrepen;

**Huisvestingsvergunning:** de vergunning bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;

**Huurprijs:** de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend;

**Indicatie:** een beoordeling van de medische beperkingen van een woningzoekende, afgegeven door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur en overeenkomstig eventueel door hen vast te stellen wijze, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;

**Inkomen:** rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;

**Instelling voor maatschappelijke opvang :** een instelling die maatschappelijke ondersteuning biedt in de vorm van beschermd wonen en opvang als omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

**Mantelzorg:** mantelzorg als omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

**Ontvangende regiogemeente:** de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.9.4, derde lid;

**Onzelfstandige woonruimte:** woonruimte, die geen eigen toegang heeft of die niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken, badkamer en toilet;

**Passende woonruimte:** woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.9.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;

**Passendheids criterium:** passendheids criterium op grond van artikel 2.7.1, tweede lid of vierde lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;

**Peildatum:** de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.9.8, tweede lid;

**Rangorde criterium:** een rangorde criterium als bedoeld in de artikelen 2.7.3 tot en met 2.7.5;

**Regiogemeenten:** de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;

**Rekenhuur:** de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;

**Standplaats:** standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Huisvestingswet 2014;

**SV-urgentieverklaring:** een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.9.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentie categorie;

**Toeristische verhuur:** het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die op reis zijn met recreatieve of zakelijke doeleinden en die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;

**Urgentieverklaring:** de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de regio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;

**Vergunninghouders:** de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;

**Voorliggende voorziening:** een voorziening die gelet op haar aard en doel wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;

**Wet:** de Huisvestingswet 2014;

**Wet Bibob :** de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;

**Woning:** zelfstandige woonruimte;

**Woningmarktregio:** het gebied waarbinnen de gemeente Purmerend een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, in 2020 bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad;

**Woningtype:** de ingevolge het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;

**Woonpunten:** het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal drie soorten punten: wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten;

**Woonruimte:** besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

**Woonwagen:** een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

**Zelfstandige woonruimte:** woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken, badkamer en toilet;

**Zelfstandige huurwoning:** zelfstandige woonruimte die verhuurd wordt;

**Zoekgebied:** het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.9.3, derde lid en artikel 2.9.4;

**Zoekprofiel:** het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.9.3, eerste lid.

## **Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte**

### **AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING**

#### **Paragraaf 1 Werkingsgebied**

##### **Artikel 2.1.1 Werkingsgebied**

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Purmerend.
2. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de DAEB-huurgrens.
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
  - a. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
  - b. woonschepen;
  - c. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d, van de Leegstandwet;
  - d. tijdelijke woningen die naar hun aard tijdelijk en verplaatsbaar zijn en daarom niet tot de permanente woningvoorraad behoren.

##### **Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht**

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

## **Paragraaf 2 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt**

### **Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria**

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. tenminste één van de leden van het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de leden van het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

### **Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad**

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot de woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 3 van toepassing is de volgende voorwaarde: het inkomen van het éénpersoonshuishouden bedraagt maximaal € 49.669,- en van het meerpersoonshuishouden € 54.847,- (prijspeil 2025).
2. De bedragen in het eerste lid worden jaarlijks aangepast conform artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

### **Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden**

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
  - a. De meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
  - b. een uittreksel uit de basisadministratie van de woonplaats van aanvrager; en
  - c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende en de overige leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.
3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
4. Indien aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.7.1, tweede lid, eerste kolom, derde rij, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de geïndiceerde medische beperkingen van een of meerdere leden van het huishouden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

### **Artikel 2.2.4 Beslistermijn**

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

### **Artikel 2.2.5 Gegevens op vergunning**

1. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:
  - a. de persoonsgegevens van de aanvrager;
  - b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
  - c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betreft.

## **Paragraaf 3 Vergunningverlening particuliere huurvoorraad**

### **Artikel 2.3.1 Reikwijdte**

Het bepaalde in deze paragraaf is niet van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

### **Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning**

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:

- a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2;
  - b. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;
  - c. het huishouden op grond van artikel 2.3.3 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of
  - d. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

#### **Artikel 2.3.3 Bezettingsnormen**

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt overeenkomstig het bepaalde in Bijlage 1 voorrang verleend.

#### **Artikel 2.3.4 Intrekken vergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken in gebruik heeft genomen; of
- b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

### **Paragraaf 4 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen**

#### **Artikel 2.4.1 Reikwijdte**

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

#### **Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning**

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
  - a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
  - b. het huishouden op grond van het bepaalde in paragraaf 2.7 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
  - c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of
  - d. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

#### **Artikel 2.4.3 Intrekking vergunning**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
  - a. het huishouden de woonruimte niet binnen vier weken in gebruik heeft genomen of na ingebruikneming gedurende een half jaar of langer niet wordt bewoond; of
  - b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.

#### **Artikel 2.4.4 Aanbieden van woonruimte**

1. Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing op directe bemiddeling.

#### **Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving**

1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via een of meerdere aanbodinstrumenten in de woningmarktregio. De inschrijving in een in de regio gebruikt aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen, waarbij alle aan de inschrijving verbonden woonpunten vervallen.

3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet en blijven de opgebouwde wachtpunten behouden:
  - a. indien een jongere een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek; of
  - b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
  - c. indien een huurder na 1 januari 2024 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst die opgezegd kan worden tegen de dag dat de omgevingsvergunning komt te vervallen als bedoeld in artikel 274, eerste lid, onder g van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt de inschrijving niet nadat een woningzoekende als huurder woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik heeft genomen, voor zover die woonruimte geen eigendom is van een corporatie en niet via een aanbodinstrument te huur is aangeboden.
5. Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument.

#### **Artikel 2.4.5a Extra wachtpunten voor aangewezen categorieën woningzoekenden met een tijdelijk huurcontract**

Burgemeester en wethouders kunnen aan door hen aan te wijzen categorieën woningzoekenden met een tijdelijk huurcontract extra wachtpunten toekennen, die alleen gelden in de gemeente Purmerend.

#### **Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument**

Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument kunnen voorwaarden aan de in het eerste lid bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via de website van het aanbodinstrument.

#### **Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten**

1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.5 bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

| <i><b>type punt en opbouw</b></i>                                                                                                                                                                                          | <i><b>voorwaarden voor opbouw punten en inzet punten</b></i>                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wachtpunten: opbouw een punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximum aantalpunten.                                                                                                       | Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.                                             |
| Zoekpunten: opbouw een punt per kalendermaand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan punten opbouwen en verliezen.                                                                                      | Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.8.1. passende woonruimte. |
| Situatiepunten: opbouw een punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten.                                                                                              | Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'.                                                |
| Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.                                                                                                                                             | Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.                               |
| Situatiepunten voor jongeren: opbouw een punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend. | Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten voor jongeren'.                                  |
|                                                                                                                                                                                                                            | Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.                 |

#### **Artikel 2.4.8 Opbouw en afname van zoekpunten**

1. Zoekpunten worden opgebouwd met een punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.8.1 passende woonruimte heeft gereageerd, tot een maximum van dertig zoekpunten.
2. Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt:

- a. voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt een punt aftrek;
  - b. bij weigering van of niet reageren op een uitnodiging vóór bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt een punt aftrek;
  - c. bij afmelding van een afgesproken voor het tijdstip van de bezichtiging, volgt een punt aftrek;
  - d. bij weigering van of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt een punt aftrek;
  - e. bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in;
  - f. bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.
  4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van artikel 2.4.8.

## **Paragraaf 5 Opbouw situatiepunten**

### **Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten**

1. Een verklaring opbouw situatiepunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

### **Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten**

1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
  - a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en die geen deel uitmaakt van het huishouden van woningzoekende;
  - b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken.
2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder a dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. de woningzoekende is in de twee jaar voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio;
  - b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste een minderjarig kind; en
  - c. de woningzoekende staat ten minste een jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder b. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio;
  - b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de gezamenlijke woning; en
  - c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste één dag per week of om de week 48 uur of meer voor ten minste een minderjarig kind.

### **Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten**

1. Situatiepunten worden opgebouwd met een punt per verstreken maand vanaf de eerste van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten.
2. Burgemeester en wethouders trekken opgebouwde situatiepunten in de volgende gevallen in:
  - a. bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende;
  - b. bij de tweede weigering van een aangeboden woning.

### **Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten**

1. De verklaring opbouw situatiepunten heeft een geldigheidsduur van drie jaar vanaf de datum waarop deze is afgegeven.

2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de verklaring situatiepunten opbouw voor een tweede termijn van drie jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op grond waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend. Bij de verlenging wordt niet opnieuw getoetst aan artikel 2.5.2, derde lid, onder b.
3. Een aanvraag tot verlenging wordt ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

#### **Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten**

Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.2 genoemde eisen.

#### **Artikel 2.5.6 Nadere regels**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van deze paragraaf.

### **Paragraaf 6 Opbouw situatiepunten voor jongeren**

#### **Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring**

Op een aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren zijn de artikelen 2.5.1, 2.5.3 en 2.5.4 van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren**

1. Om in aanmerking te komen voor een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. de woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
    1. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis;
    2. hij ontvangt Wmo-ondersteuning voor ambulante zorg sinds een jaar of langer en de Wmo-ondersteuning loopt nog door voor een totale duur van ten minste twee jaar, waarvan er één is verstreken voor de datum van aanvraag, en
  - b. de woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt; en
  - c. de woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
  - d. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio.
2. Een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.5.2.

#### **Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren**

1. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.
2. Burgemeester en wethouders trekken de verklaring situatiepunten en de opgebouwde situatiepunten voor jongeren in als de woningzoekende niet langer voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 2.6.2.

#### **Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren**

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.6.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van deze paragraaf.

### **Paragraaf 7 Passendheidscriteria en volgorde bij toewijzing van sociale huurwoningen**

#### **Artikel 2.7.1 Passendheidscriteria sociale huurwoningen van corporaties**

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimte wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

| <i>Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)</i> | <i>Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)</i> |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (75plus)                 | huishoudens waarvan een lid tenminste de leeftijd van 75 jaar of ouder heeft bereikt. Indien er geen huishouden dat voldoet aan het in de eerste zin bepaalde voor de woonruimte in aanmerking komt, wordt voorrang gegeven aan het huishouden met een lid dat de leeftijd van 75 jaar het dichtst benadert. |
| Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren                          | huishoudens bestaande uit tenminste een persoon, zijnde een jongere met een leeftijd van tenminste 18 jaar en ten hoogste 27 jaar die geen student is.                                                                                                                                                       |
| Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen | huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de medische beperkingen van een of meerdere leden van het huishouden.                                                                                                          |

- Als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet wordt voorts aangewezen: woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van grote huishoudens.
- Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning is het bepaalde in Bijlage 1 van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding**

- Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt voor ten hoogste 50 procent van de in artikel 2.1.1 aangewezen categorieën woonruimte voorrang gegeven aan huishoudens omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente, zoals bedoeld in artikel 14, tweede lid, van de wet.
- Woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Purmerend als bedoeld in artikel 14, tweede lid, van de wet, krijgen voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimte die voor de eerste maal te huur wordt aangeboden, tenzij dit tot gevolg heeft dat in strijd met het in het eerste lid van dit artikel bepaalde wordt gehandeld.

### **Artikel 2.7.3 Algemene volgordebepaling**

- Indien een woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1 en 2.7.2.
- Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
  - de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1 en de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2;
  - de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1;
  - de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, zo lang het maximum percentage als bedoeld in artikel 2.7.2 niet is bereikt;
  - de overige woningzoekenden.
- Binnen de categorieën als genoemd in het tweede lid komt de woningzoekende met het hoogste aantal woonpunten als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

### **Artikel 2.7.4 Bijzondere volgorde voor houders van een SV-urgentieverklaring**

- Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in een van de in artikel 2.7.1 bedoelde groepen komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8, tweede lid, indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
- Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een SV-urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de SV urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.
- In afwijking van artikel 2.7.3 gaan de houders van een SV-urgentieverklaring voor op woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2.

### **Artikel 2.7.5 Bijzondere volgorde in geval van loting**

- In afwijking van artikel 2.7.3 kan de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting.

- b. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elke deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
- c. Per kalenderjaar wordt in de gehele woningmarktregio op ten hoogste 15 % en per gemeente op ten hoogste 20 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

#### **Artikel 2.7.6 Directe bemiddeling**

1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 9, met uitzondering van houders van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing als bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, onderdeel c, krijgen een woning via directe bemiddeling.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure bij directe bemiddeling.

#### **Artikel 2.7.7 Bijzondere gevallen**

Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens die voldoen aan de volgende voorwaarden in bijzondere gevallen direct bemiddeld worden:

- a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, die niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening, en
- b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel bedraagt per regiogemeente per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte; 2. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan burgemeester en wethouders van de woningmarktregio. Daarbij wordt hen in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betrof.

### **Paragraaf 8 Experimenten woonruimteverdeling**

#### **Artikel 2.8.1 Algemeen**

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de wet vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

#### **Artikel 2.8.2 Experimenten met woonruimten van corporaties**

1. Corporaties kunnen met een of meer regiogemeenten een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
  - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
  - b. het toepassingsbereik van het experiment;
  - c. de tijdsduur van het experiment;
  - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en
  - e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
2. Een experiment heeft een maximale duur van drie jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.
3. Een experiment vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders van de woningmarktregio bij meerderheid hebben ingestemd met het experiment en de opzet. Bij hun beslissing tot goed- dan wel afkeuring van de experimentenovereenkomst nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

#### **Artikel 2.8.3 Experiment met overige aangewezen woonruimten**

1. Andere verhuurders dan corporaties kunnen in samenwerking met een of meer regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 2.8.2, eerste lid, is hierop van overeenkomstige toepassing.
2. Een experiment heeft een maximale duur van drie jaar en vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders van de woningmarktregio bij meerderheid hebben ingestemd met experimentenopzet. Bij hun beslissing omtrent goedkeuring nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

## **Paragraaf 9 Urgentie**

### **Artikel 2.9.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring**

Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.9.2, eerste lid, aangevraagd moet worden.

### **Artikel 2.9.2 Aanvraag om een urgentieverklaring**

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
  - a. bij burgemeester en wethouders van de regiegemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of
  - b. bij burgemeester en wethouders van de regiegemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de regio woont.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken.
3. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
  - a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in een aanbod-instrument;
  - b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
  - c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.
4. Burgemeester en wethouders kunnen meer gegevens en bescheiden verlangen als dat voor de behandeling van de aanvraag noodzakelijk is.
5. Het bepaalde in het derde lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6 inhoudt.

### **Artikel 2.9.3 Inhoud van de urgentieverklaring**

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
  - a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;
  - b. de geboortedatum van aanvrager;
  - c. het dossiernummer van de aanvraag; en
  - d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

### **Artikel 2.9.4 Het zoekgebied**

1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.
2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.9.8 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiegemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiegemeente:
  - a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen;
  - b. de in het zoekprofiel opgenomen woningtypen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, wijzigen naar de in die gemeente geldende bepalingen met betrekking tot woningtype of woningtypen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het tweede lid bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen een termijn van vier weken op een verzoek om wijziging van het zoekgebied, bedoeld in het tweede lid.

### **Artikel 2.9.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring**

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien sprake is van een of meerdere van de volgende omstandigheden:
  - a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;

- b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
  - c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
  - d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
  - e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden;
  - f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;
  - g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 2.9.10, eerste lid;
  - h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
  - i. de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was;
  - j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt.
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
3. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde indien de aanvrager niet valt onder een van de in artikel 2.9.6 tot en met 2.9.8 opgenomen urgentiecategorieën.

#### **Artikel 2.9.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders**

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste een van de volgende urgentiecategorieën behoort:
- a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening bedoeld voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
  - b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de woningzoekende is niet door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers bij een andere gemeente voorgedragen voor huisvesting; en
  - b. de woningzoekende heeft niet eerder aangeboden woonruimte geweigerd.

#### **Artikel 2.9.7 Urgentiecategorie: uitstroom**

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een jeugdinstelling, indien:
- a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de regio;
  - b. geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en
  - c. de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. Indien een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de regio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.1. en artikel 2.9.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecate-

- gorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied de regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.
  5. Burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stellen het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid.

#### **Artikel 2.9.8 Overige regionale urgentiecategorieën**

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste een van de volgende urgentiecategorieën behoort:
  - a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;
  - b. woningzoekenden die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.9.7 bedoelde urgentiecategorie;
  - c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex;
  - d. woningzoekenden waarvan binnen de gemeente gelegen zelfstandige woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders duurzaam ongeschikt is voor bewoning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een datum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring kunnen aanvragen.

#### **Artikel 2.9.9 Geldigheid van de urgentieverklaring**

1. Het bepaalde in het tweede lid, aanhef en onder b, en in het derde en vierde lid van dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6, tweede lid, of artikel 2.9.7, eerste lid.
2. De urgentieverklaring vervalt:
  - a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of
  - b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft indien:
  - a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.9.5, eerste lid, zich niet voordoen; of
  - b. de houder van de urgentieverklaring nog steeds valt in de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
4. Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

#### **Artikel 2.9.10 Wijziging en intrekking van de urgentieverklaring**

1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:
  - a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;
  - b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich een of meer toepasselijke, in artikel 2.9.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoet;
  - c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt;
  - d. de houder van de urgentieverklaring passende woonruimte heeft geweigerd of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:

- a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten;
  - b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
3. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.
4. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

#### **Artikel 2.9.11 Register toepassing hardheidsclausule urgentieverklaring**

Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van de hardheidsclausule als bedoeld in artikel 4.2.1 bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat tenminste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring.

### **AFDELING II VERDELING VAN STANDPLAATSEN WOONWAGENS**

#### **Paragraaf 10 Standplaatsen voor woonwagens**

##### **Artikel 2.10.1 Werkingsgebied**

In de gemeente Purmerend worden alle standplaatsen aangewezen als woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder f, van de wet.

##### **Artikel 2.10.2 Reikwijdte vergunningplicht**

Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een aangewezen standplaats in gebruik te nemen of te geven.

##### **Artikel 2.10.3 Inschrijving register**

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden.
2. De inschrijving in het register is geldig voor een jaar. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn van de inschrijving verlengen.
3. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de standplaatszoekende een bewijs van inschrijving, waarop in ieder geval de volgende gegevens zijn vermeld:
  - a. inschrijvingsnummer;
  - b. datum van inschrijving;
  - c. naam, adres en geboortedatum van aanvrager.
4. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register indien:
  - a. de standplaatszoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
  - b. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
  - c. de standplaatszoekende is overleden;
  - d. de geldigheidstermijn van de inschrijving is verstreken;
  - e. de standplaatszoekende een standplaats of woning in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;
  - f. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzing en acceptatie van een woning;
  - g. de standplaatszoekende gegevens heeft verstrekt bij de inschrijving waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
  - h. de standplaatszoekende niet binnen tien werkdagen zijn inschrijving heeft gecontinueerd door inzending van een door burgemeester en wethouders te verstrekken enquêteformulier.

##### **Artikel 2.10.4 In te dienen bescheiden**

1. Bij inschrijving in het register worden de volgende bescheiden overgelegd:
  - a. een uittreksel uit de gemeentelijke Basisadministratie van de woonplaats van aanvrager;
  - b. een geldig identiteitsbewijs;
  - c. een geldig verblijfsdocument indien aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit;
  - d. bewijzen van inkomsten waaruit het huidige inkomen van het huishouden blijkt;
  - e. indien de aanvrager behoort tot de groep afstammelingen: een bewonersverklaring waardoor kan worden vastgesteld dat het adres van de standplaatszoekende zelf, diens ouders en/of grootouders gelegen is of was op een woonwagenlocatie. Grootouders dienen aantoonbaar in de tweede helft van de twintigste eeuw op een woonwagenlocatie te hebben gewoond.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de inschrijving te beoordelen.

#### **Artikel 2.10.5 Criteria voor vergunningverlening**

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats, indien het huishouden voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en het huishouden volgens de volgordebepaling bedoeld in artikel 2.10.7 als eerste voor de standplaats in aanmerking komt.
2. Artikel 2.2.3, 2.2.4 en 2.2.5 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Er kan één huisvestingsvergunning per huishouden worden verstrekt.

#### **Artikel 2.10.6 Intrekking vergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken;
- b. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde standplaats niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
- c. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

#### **Artikel 2.10.7 Nadere regels**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de wijze van verdeling en volgordebepaling bij toewijzing van een standplaats aan een standplaatszoekende.

### **Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad**

#### **Paragraaf 1 Werkingsgebied**

##### **Artikel 3.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing in de gemeente Purmerend.
2. Het is verboden om alle woonruimten zonder vergunning van burgemeester en wethouders, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden als bedoeld in artikel 21, onder a, van de wet.
3. Het is verboden om alle woonruimten zonder vergunning van burgemeester en wethouders, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden als bedoeld in artikel 21, onder b, van de wet.
4. Het is verboden om alle woonruimten in de gemeente Purmerend zonder vergunning van burgemeester en wethouders van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten om te zetten of omgezet te houden als bedoeld in artikel 21, onder c, van de wet (omzetting).
5. Het is verboden om alle woonruimten in de gemeente Purmerend zonder vergunning van burgemeester en wethouders te verbouwen tot twee of meer zelfstandige woonruimten of in die verbouwde staat te houden als bedoeld in artikel 21, onder e, van de wet (woningvorming).
6. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op woonruimte in eigendom van de corporaties.

##### **Artikel 3.1.2 Vrijstelling van de vergunningsplicht**

Voor de activiteit als bedoeld in artikel 3.1.1, vierde lid, is geen vergunning van burgemeester en wethouders nodig als deze activiteit wordt verricht ten behoeve van hospitaoverhuur.

#### **Paragraaf 2 Procedure aanvraag vergunning**

##### **Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning**

1. De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar van de woonruimte en gaat ten minste vergezeld van de in de artikel 3.2.2 en 3.2.3 vermelde gegevens en bescheiden.
2. De aanvraag wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld (digitaal) formulier.
3. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen indien zij naar het oordeel van burgemeester en wethouders betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende gebouwen.

##### **Artikel 3.2.2 Op te nemen gegevens**

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager, alsmede het elektronisch adres van de aanvrager, indien de aanvraag met een elektronisch formulier wordt ingediend;
- b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. de motivering van het verzoek.

### **Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden**

1. Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:
  - a. een of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
  - b. in geval van woningvorming: een opgave van de gebruiksoppervlakten (in vierkante meter) van de te vormen woonruimten;
  - c. in geval van onttrekking, omzetting en woningvorming: een plan voor het parkeren van auto's/motoren, fietsen en brommers en het plaatsen van afvalcontainers.
  - d. In geval van omzetting en woningvorming: een ingevuld vragenformulier in het kader van een onderzoek als bedoeld in artikel 7a van de Wet Bibob.
2. Als voor de activiteit waarvoor de vergunning wordt aangevraagd ook een omgevingsvergunning nodig is, moet bij de aanvraag de (aanvraag voor de) omgevingsvergunning worden overgelegd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten, zoals een parkeerdrukonderzoek dat voldoet aan de door burgemeester en wethouders daaraan te stellen eisen.

### **Artikel 3.2.4 Samenloop met bouwen**

1. Indien voor de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft ook een omgevingsvergunning nodig is, kunnen burgemeester en wethouders de beslissing op de aanvraag voor een vergunning aanhouden.
2. De aanhouding eindigt uiterlijk twee weken nadat op de beslissing op de aanvraag voor de omgevingsvergunning onherroepelijk is beslist.

## **Paragraaf 3 Vergunningverlening voorraadvergunningen**

### **Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden algemeen**

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 wordt geweigerd in het geval:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de activiteit waarvoor de vergunning wordt aangevraagd gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;
- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de activiteit waarvoor de vergunning wordt aangevraagd een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;
- c. een of meerdere van de weigerings- en intrekingsgronden van artikel 3 van de Wet Bibob van toepassing zijn.

### **Artikel 3.3.2 Weigeringsgronden voor vergunning woningvorming**

Onverminderd het bepaalde in artikel 3.3.1 wordt een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, vijfde lid, geweigerd in het geval:

- a. er voor de verbouwing geen omgevingsvergunning is verleend;
- b. niet elke nieuw te vormen woonruimte zelfstandig is;
- c. elke nieuw te vormen woonruimte een gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580 heeft van
  - i. minder dan veertig vierkante meter in het geval van woonruimte in de Binnenstad;
  - ii. minder dan vijftig vierkante meter in het geval van woonruimte in de overige gebieden van de gemeente Purmerend;
- d. vergunningverlening leidt tot strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omgevingsplan of beheersverordening;
- e. niet wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders in nadere regels vast te stellen geluidseisen en kwaliteitseisen.

### **Artikel 3.3.3 Weigeringsgronden voor vergunning omzetting**

Onverminderd het bepaalde in artikel 3.3.1 wordt een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 vierde lid , geweigerd in het geval niet wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders in nadere regels vast te stellen geluidseisen en kwaliteitseisen.

### **Artikel 3.3.4 Voorwaarden en voorschriften**

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 kunnen burgemeester en wethouders een of meer (aanvullende) voorwaarden en voorschriften verbinden, (over) onder andere:
  - a. het maximaal aantal personen dat na omzetting de onzelfstandige woonruimte mag bewonen;
  - b. de geldigheidsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
  - c. voorkoming dan wel beperking van de negatieve effecten op de leefbaarheid;
  - d. aanwezigheid van een beheerder;
  - e. het voorkomen van of nemen van maatregelen tegen (geluid)overlast.
2. Aan de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 kan het voorschrift verbonden worden dat geen van de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 3.3.1, 3.3.2 en 3.3.3 zich voordoet gedurende de vergunningsperiode.

### **Artikel 3.3.5 Intrekking vergunning**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 intrekken indien:
  - a. de houder van die vergunning niet binnen een jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot de activiteit waarvoor de vergunning is verleend;
  - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
  - c. niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
  - d. een of meer van de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 3.3.1, 3.3.2 en 3.3.3 zich voordoet gedurende de vergunningsperiode;
  - e. een of meerdere van de weigerings- en intrekkinggronden van bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob van toepassing zijn.
2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid onder d, kan het Bureau Bibob, bedoeld in artikel 8 van de Wet Bibob, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

### **Artikel 3.3.6 Overdraagbaarheid vergunning**

De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, vierde lid, is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.

## **Paragraaf 4 Toeristische verhuur van woonruimte**

### **Artikel 3.4.1 Reikwijdte**

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing in de gemeente Purmerend op alle vormen van toeristische verhuur.

### **Artikel 3.4.2 Registratieplicht**

1. Het is verboden om alle woonruimte in de gemeente Purmerend voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
2. Een registratienummer als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur bij [www.toeristischeverhuur.nl](http://www.toeristischeverhuur.nl)

## **Hoofdstuk 4 Overige bepalingen**

### **Paragraaf 1 Toezicht en handhaving**

#### **Artikel 4.1.1 Handelen zonder of in strijd met een vergunning**

Met het handelen zonder vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 wordt gelijkgesteld het handelen in strijd met de vergunningvoorschriften en -voorwaarden als bedoeld in artikel 3.3.4.

#### **Artikel 4.1.2 Toezicht**

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders op grond van artikel 33, eerste lid van de wet aangewezen ambtenaren.

#### **Artikel 4.1.3 Bestuurlijke boete**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 2.1.2, 3.1.1 en 3.4.2 of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 3.3.4.
2. Burgemeester en wethouders leggen een boete als bedoeld in het eerste lid op:
  - a. voor de eerste overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen genoemd in het eerste lid overeenkomstig kolom A van de in bijlage 2 opgenomen tabel;
  - b. voor de tweede en volgende overtreding van hetzelfde verbod bedoeld in de artikelen genoemd in het eerste lid na de eerste overtreding overeenkomstig kolom B van de in bijlage 2 genoemde tabel.
3. De bedragen in bijlage 2 als bedoeld in het tweede lid worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximum bedrag geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

#### **Paragraaf 2 Restbepalingen**

##### **Artikel 4.2.1 Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

##### **Artikel 4.2.2 Overleg bij wijziging**

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten, met de in de woningmarktregio werkzame corporaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de woningmarktregio werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

##### **Artikel 4.2.3 Verstrekken van inlichtingen**

Burgemeester en wethouders verstrekken aan burgemeester en wethouders van de woningmarktregio de inlichtingen die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

#### **Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen**

##### **Artikel 5.1 Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die waarop zij is bekend gemaakt en geldt voor vier jaar.
2. De Huisvestingsverordening Purmerend 2021 wordt op de datum waarop deze verordening in werking treedt ingetrokken.

##### **Artikel 5.2 Overgangsbepalingen**

1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften die vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening zijn verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze verordening blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze verordening blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de wet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
4. Aanvragen tot vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Purmerend 2021 ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Purmerend 2021.
5. De intrekking van de Huisvestingsverordening Purmerend 2021 heeft geen gevolgen voor de geldigheid van op basis van die verordening genomen beleidsregels of nadere regels, indien en voor zover de rechtsgrond waarop deze regels zijn gebaseerd ook vervat is in deze verordening en voor zover zij niet eerder zijn vervallen of ingetrokken.
6. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.4.5, tweede lid, wordt bij de inwerkingtreding van deze verordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.

**Artikel 5.3 Overgangsbepaling onttrekking**

1. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning voor het onttrokken houden van woonruimte, niet zijnde zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de DAEB-huurgrens, zoals bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, aan de eigenaar van de woonruimte die aantoonst dat de woonruimte al vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening is onttrokken aan de bestemming tot bewoning, voor zover de aanvraag is ingediend vóór 1 oktober 2026.
2. Artikel 3.3.1, 3.3.4, tweede lid en 3.3.5, eerste lid onder d zijn niet van toepassing op een vergunning als bedoeld in het eerste lid.

**Artikel 5.4 Overgangsbepaling samenvoeging**

1. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning voor samengevoegd houden van woonruimte, niet zijnde zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de DAEB-huurgrens, zoals bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid aan de eigenaar van de woonruimte die aantoonst dat die woonruimte al vóór inwerkingtreding van deze verordening met andere woonruimte is samengevoegd, voor zover de aanvraag is ingediend vóór 1 oktober 2026.
2. Artikel 3.3.1, 3.3.4, tweede lid en 3.3.5, eerste lid onder d zijn niet van toepassing op een vergunning als bedoeld in het eerste lid.

**Artikel 5.5 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Purmerend 2025

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 30 oktober 2025*

*de wnd. griffier,*

*M. Timmerman*

*de voorzitter,*

*E. van Selm*

---

**Bijlage 1 Behorende bij artikel 2.3.3 en 2.7.1**

| <b>Woning met aantal kamers</b> | <b>Huishouden met minimaal</b> |
|---------------------------------|--------------------------------|
| 1                               | 1 persoon                      |
| 2                               | 1 persoon                      |
| 3                               | 1 persoon                      |
| 4                               | 3 personen                     |
| 5                               | 4 personen                     |

## Bijlage 2 behorende bij artikel 4.1.3

| Bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte                                                                                                                 | Wettelijke bepaling wet en artikel Huisvestingsverordening Purmerend 2021 | Kolom A    | Kolom B                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                          |                                                                           | Boete      | Recidive Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding |
| In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder                                                                                                            | 8 lid 1<br>2.1.2 lid 1                                                    | € 435,-    | n.v.t.                                                 |
| In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning                                                                                                                            | 8 lid 2<br>2.1.2 lid 2                                                    |            |                                                        |
| Niet-bedrijfsmatig                                                                                                                                                                       |                                                                           | € 3.250,-  | € 7.000,-                                              |
| Bedrijfsmatig                                                                                                                                                                            |                                                                           | € 6.500,-  | € 14.000,-                                             |
|                                                                                                                                                                                          |                                                                           |            |                                                        |
| Bestuurlijke boete onttrekken (of onttrokken te houden), samenvoegen (of samengevoegd te houden), omzetten (of omgezet te houden) en woningvormen (of in die verbouwde staat te houden). | Wettelijke bepaling wet en artikel Huisvestingsverordening Purmerend 2021 | Kolom A    | Kolom B                                                |
|                                                                                                                                                                                          |                                                                           | Boete      | Boete bij recidive                                     |
|                                                                                                                                                                                          |                                                                           |            | Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding          |
| Onttrekken of onttrokken te houden                                                                                                                                                       | 21 onder a<br>3.1.1 lid 2                                                 |            |                                                        |
| Niet bedrijfsmatig:                                                                                                                                                                      |                                                                           | € 8.750,-  | € 10.375,-                                             |
| Bedrijfsmatig:                                                                                                                                                                           |                                                                           | € 17.500,- | € 21.750,-                                             |
| Samenvoegen of samengevoegd te houden                                                                                                                                                    | 21 onder b<br>3.1.1 lid 3                                                 |            |                                                        |
| Niet bedrijfsmatig:                                                                                                                                                                      |                                                                           | € 8.750,-  | € 10.375,-                                             |
| Bedrijfsmatig:                                                                                                                                                                           |                                                                           | € 17.500,- | € 21.750,-                                             |
| Omzetten of omgezet te houden                                                                                                                                                            | 21 onder c<br>3.1.1 lid 4                                                 |            |                                                        |
| Niet bedrijfsmatig:                                                                                                                                                                      |                                                                           | € 8.750,-  | € 10.375,-                                             |
| Bedrijfsmatig:                                                                                                                                                                           |                                                                           | € 17.500,- | € 21.750,-                                             |
| Woningvormen of in die verbouwde staat te houden                                                                                                                                         | 21 onder d<br>3.1.1 lid 5                                                 |            |                                                        |
| Niet bedrijfsmatig:                                                                                                                                                                      |                                                                           | € 8.750,-  | € 10.375,-                                             |
| Bedrijfsmatig:                                                                                                                                                                           |                                                                           | € 17.500,- | € 21.750,-                                             |

## TOELICHTING

Dit is de toelichting bij de Huisvestingsverordening Purmerend 2025. De toelichting bevat twee hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk wordt een algemene toelichting op de verordening gegeven. In het tweede hoofdstuk wordt waar nodig nog een toelichting per artikel gegeven.

### HOOFDSTUK 1. ALGEMENE TOELICHTING

Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidsduur van vier jaar.

De raad kan in een huisvestingsverordening regels geven met betrekking tot:

- het in gebruik nemen of geven van woonruimte, en
- wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

De raad mag in een huisvestingsverordening over het algemeen alleen regels opnemen (zoals een vergunningplicht) als dat *noodzakelijk en geschikt* is voor het *bestrijden van onevenwichtige en onrecht-*

*vaardige effecten van schaarste aan woonruimte en/of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.*

#### *Schaarste*

Het is van belang dat er goed zicht is of er sprake is van schaarste aan woningen in Purmerend en welke categorieën dit betreft. De Huisvestingswet (hierna: de wet) bevat geen definitie van schaarste. Het is aan de raad om te bepalen wanneer er sprake is van schaarste en hoe hij dit wil aantonen. Het onafhankelijk onderzoeks- en adviesbureau op het gebied van wonen en de leefomgeving RIGO is wederom gevraagd onderzoek te doen naar de schaarste aan woonruimte in Purmerend. Uit het RIGO rapport Schaarste in Purmerend van 20 mei 2025 blijkt dat sprake is van schaarste in de gehele koopsector, de (vrije) huursector en de sociale huursector, kortom er is schaarste aan nagenoeg alle segmenten van de woningvoorraad.

Er zijn vooral flinke tekorten aan sociale huurwoningen en aan betaalbare koopwoningen. Maar ook op de duurdere koopwoningen is de druk de afgelopen jaren toegenomen; in alle prijscategorieën is de vraag op dit moment groter dan het aanbod. Daarnaast is de druk vooral toegenomen op grondgebonden woningen en op woningen vanaf 60 m<sup>2</sup>.

De raad maakt daarom ook voor de komende vier jaar weer gebruik van de mogelijkheid die de wet biedt om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan woonruimte te bestrijden door in de Huisvestingsverordening Purmerend 2025 regels te stellen over de verdeling van woonruimte en wijzigingen in de woonruimtevoorraad.

#### *Onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte; verdringing, beperking doorstroming, hoge kooprijzen, onvoldoende woonkwaliteit*

De effecten van schaarste worden het meest gevoeld door jongeren en starters; zij komen het meest in de verdringing. Instappen in het sociale huursegment is voor jongeren vanwege de lange wachttijden ingewikkeld, al zouden de nieuwe verdeelregels hierin wel moeten helpen. Middenhuur is in omvang en aanbod nog gering en voor veel jongeren, zeker voor de singles, vaak te duur. Startende huishoudens met een middeninkomen kunnen niet terecht in de sociale huur en zijn daardoor aangewezen op het beperkte middenhuuraanbod. De meerderheid wil graag kopen, maar zonder eigen spaargeld en/of financiële hulp van familie kunnen zij nauwelijks meer een start maken op de koopmarkt.

Schaarste beperkt ook de doorstroming. Weliswaar hebben doorstromers een woning, en bij koop vaak een overwaarde, maar een volgende stap maken is voor veel huishoudens moeilijk. Dit omdat het aanbod schaars en de concurrentie vaak groot is. Hierdoor komen de betaalbaarder woningen in huur en koop onvoldoende vrij. Op deze wijze versterkt schaarste in duurdere segmenten de schaarste in de betaalbaarder segmenten en drijft schaarste op de koopmarkt de prijzen op; ook die van de betaalbaarder segmenten.

Woningvorming, omzetting, onttrekking en samenvoeging belemmeren vooral de doorstroming van huishoudens in de gezinsfase in alle inkomensgroepen. Kamerverhuur en bouwkundige splitsing gebeurt immers bijna altijd in eengezinswoningen of grotere appartementen. Door woningvorming, onttrekking en samenvoeging verdwijnen deze woningen helemaal uit de voorraad. Zonder regulering leidt dit tot nog meer schaarste en verdringing en worden onevenredige en onrechtvaardige effecten van schaarste verder versterkt.

Regulering is ook van belang in het licht van de kwaliteit van de woonruimte die wordt toegevoegd aan de voorraad in het geval van woningvorming en omzetting. Met een vergunningplicht kunnen kwaliteitseisen worden gesteld om ervoor te zorgen dat woonruimte die door woningvorming en omzetting wordt toegevoegd (en waar bijvoorbeeld een eengezinswoning voor verdwijnt) tenminste van goede kwaliteit is. Dit is met name belangrijk bij kamerverhuur (omzetting). De schaarste aan betaalbare woonruimte uit zich bij kamerverhuur helaas niet zelden in slechte woonomstandigheden voor de bewoners. In tegenstelling tot woningvorming kan kamerverhuur met weinig investeringen al van start. Bovendien verhuurt onder de huidige omstandigheden vrijwel alles wel; mensen op zoek naar een kamer hebben tenslotte maar weinig te kiezen. Nog te vaak treffen de toezichthouders daarom bij controles situaties aan waarbij zonder vergunning teveel kamers in een woning worden verhuurd, of kamers aan teveel personen worden verhuurd en/of waarbij belangrijke voorzieningen als bijvoorbeeld een gezamenlijke woonkamer ontbreken. Ook kamerbewoners hebben recht op voldoende ruimte, privacy en goede gezamenlijke (recreatieve) voorzieningen en meer kamers met meer mensen is vrijwel nooit beter. De vergunningplicht en de weigeringsgronden moeten ervoor zorgen dat de woonruimten die door bijvoorbeeld woningvorming en omzetting ontstaan van voldoende kwaliteit zijn en geen negatief effect op de leefomgeving hebben.

De Huisvestingswet maakt het inmiddels tevens mogelijk de vergunningplicht voor wijziging van de woonruimtevoorraad in te voeren indien dat noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van

de woonomgeving. Vooral woningvorming en omzetting kunnen een negatief effect hebben op de leefbaarheid van de (directe) woonomgeving. Een woning die voorheen bewoond werd door één gezin verandert door woningvorming of omzetting in een gebouw met meer woonruimten, al dan niet zelfstandig, waardoor er in dat gebouw meerdere huishoudens wonen, woongedeelten opeens aan slaapkamers grenzen, meer afvalcontainers op straat staan, meer auto's en fietsen een plek in de straat innemen etc. De druk op de leefomgeving neemt ontegenzeggelijk toe. Een vergunningplicht én eisen die ervoor zorgen dat de directe leefomgeving wordt ontzien, zijn daarom nodig.

Het blijft al met al nodig om de bestaande voorraad en de leefbaarheid in buurten te beschermen en woningvorming, omzetting, onttrekking en samenvoeging te reguleren. Reguleren houdt niet in: onmogelijk maken, maar alleen daar toestaan waar het voldoet aan bepaalde voorwaarden. Hospitaverhuur aan één persoon waarbij deze persoon onzelfstandig woont, is en blijft overigens vergunningsvrij.

De Huisvestingsverordening Purmerend 2025 is ten opzichte van de Huisvestingsverordening Purmerend 2021 op een aantal punten gewijzigd. Zo is er een registratieplicht voor toeristische verhuur opgenomen en is de vergunning voor onttrekking en samenvoeging niet langer beperkt tot de sociale huurwoningen. Ook geldt de persoonsgebondenheid alleen nog voor de vergunningen voor omzetting, onttrekking en samenvoeging. Hieronder volgt een artikelgewijze toelichting.

## **HOOFDSTUK 2 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

Dit hoofdstuk bevat een artikelsgewijze toelichting op de verordening. Artikelen die voor zich spreken worden niet toegelicht.

### **Artikel 1 Definities**

#### **Zelfstandige woonruimte**

Een zelfstandige woonruimte moet daadwerkelijk zelfstandig in gebruik zijn. Dat wil zeggen dat de zelfstandige woonruimte wordt bewoond door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Wanneer er meerdere huishoudens in een zelfstandige woonruimte wonen, dan is de zelfstandige woonruimte door het feitelijke gebruik omgezet naar onzelfstandige woonruimte.

Onder wezenlijke voorzieningen vallen in ieder geval de keuken, het toilet en de douche- of badkamer. Deze moeten niet alleen binnen de woonruimte zijn gelegen maar ook exclusief gebruikt kunnen worden door de huurder van die woonruimte. Dit moet uit omstandigheden en de situatie ter plaatse zijn af te leiden. Het exclusieve gebruik kan bijvoorbeeld blijken uit het huurcontract. Als meerdere huishoudens aanspraak kunnen maken op het gebruik van deze wezenlijke voorzieningen, is er geen sprake van een zelfstandige woonruimte.

#### **Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria**

Dit artikel bevat twee criteria waaraan een huishouden moet voldoen om toegelaten te worden tot het aangewezen deel van de woningmarkt. Deze toelatingscriteria zijn, via artikel 2.4.2, eerste lid, tevens weigeringsgronden voor de huisvestingsvergunning.

#### **Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad**

Dit artikel bevat een aanvullend toelatingscriterium voor het aangewezen deel van de particuliere huurvoorraad. Ook dit toelatingscriterium is via artikel 2.3.2, eerste lid, een weigeringsgrond voor de huisvestingsvergunning.

#### **Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden**

Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is, zijn bevoegd om een huisvestingsvergunning te verlenen, te weigeren of in te trekken.

De huisvestingsvergunning wordt verleend op aanvraag. Artikel 2.2.3 van de verordening bevat regels voor het doen van zo'n aanvraag die wordt ingediend bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is.

#### **Artikel 2.3.3 Bezettingnorm**

Voor dit deel van de huurmarkt zijn bezettingnormen van toepassing. Deze zijn vermeld in bijlage 1 bij de verordening. De bezettingnormen vormen een voorrangsregeling, geen uitsluitingsgrond. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bezettingnorm, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning.

Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bezettingnorm, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wel aan de bezettingnorm voldoen.

#### **Artikel 2.3.4 Intrekking vergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, als het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn (zie artikel 2.2.5, eerste lid, aanhef en onder d) in gebruik heeft genomen. In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimte is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt.

#### **Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument**

Aan de inschrijving als woningzoekende via een aanbodinstrument kunnen voorwaarden worden verbonden. Te denken valt aan inschrijfgeld of per jaar dat men ingeschreven staat te betalen verlengingsgeld.

#### **Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten**

Zoekpunten kunnen door iedereen worden opgebouwd door actief te zoeken naar een passende woning en ten minste vier keer per maand op een aangeboden passende woning te reageren. Zo kan per maand een zoekpunt worden opgebouwd, tot een maximum van dertig punten. Per maand dat niet voldoende actief (geen enkele reactie wordt geplaatst) wordt gezocht vervalt een zoekpunt. Als er 1 tot 3 reacties worden geplaatst blijft het aantal zoekpunten dat is opgebouwd gelijk.

Situatiepunten kunnen onder de in de artikelen 2.5.3 of 2.6.2 vermelde criteria worden opgebouwd.

#### **Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten**

In het aanvraagformulier wordt aangegeven welke stukken en informatie een woningzoekende moet verstrekken bij de aanvraag. Dat houdt in dat alle stukken compleet aanwezig moeten zijn voordat een woningzoekende situatiepunten kan gaan opbouwen.

#### **Artikel 2.5.6 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten**

Voor bijvoorbeeld de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen kunnen burgemeester en wethouders nadere regels vaststellen.

#### **Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren**

Onder c in lid 1. staat dat een woningzoekende jongere ten minste twee jaar voorafgaand aan de datum bij (een van zijn) ouders of pleegouders woont. Voor een jongere die in een pleeggezin woont kunnen dat verschillende pleeggezinnen zijn mits dat aansluitend het geval is geweest in die twee jaren.

#### **Artikel 2.6.3 Opbouw en verval van situatiepunten voor jongeren**

Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de jongere de leeftijd van vijftientig jaar bereikt. Punten die tot die datum zijn opgebouwd vervallen niet.

#### **Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren**

Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen kunnen burgemeester en wethouders nadere regels vaststellen.

#### **Artikel 2.7.1 Passendheidscriteria sociale huurwoningen van corporaties**

Artikel 11 van de wet geeft de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bepaalde categorieën woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor bepaalde categorieën woonruimte. Dit, gelet op de aard, grootte of prijs van die woonruimte. Artikel 11 van de wet biedt dus niet de mogelijkheid om woningzoekenden uit te sluiten van de mogelijkheid om een huisvestingsvergunning te krijgen.

Passendheidscriteria zijn voorrangregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde passendheidseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een passendheidseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen na de woningzoekenden die wel aan de passendheidseis voldoen.

Het eerste lid van artikel 2.7.1. beschrijft dat de categorieën woonruimte genoemd in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel, categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet zijn. Deze categorieën woonruimte zijn als het ware gematched met de in kolom 2 van de tabel genoemde, categorieën woningzoekenden. Het tweede lid van artikel 2.7.1 bepaalt dan ook dat de woningzoekenden uit kolom 2 met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte

uit kolom 1, uiteraard voor zover categorie woningzoekende en categorie woonruimte in dezelfde rij van de kolom staan.

Het met voorrang in aanmerking laten komen voor een huisvestingsvergunning maakt onderdeel uit van de voorbereiding van de beslissing tot verlening van een huisvestingsvergunning en is daarmee een bevoegdheid van Burgemeester en wethouders.

#### **Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding**

Artikel 14, tweede lid, van de wet geeft de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50% van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente.

Er is sprake van lokale of regionale binding als:

- een woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die regio, die gemeente of die kern te vestigen (economische binding);
- een woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die regio, die gemeente of die kern 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 van die regio, die gemeente of die kern (maatschappelijke binding).

Bindingscriteria zijn, net als passendheidscriteria, voorrangsregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bindingseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning.

Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bindingseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen na de woningzoekenden die wel aan de bindingseis voldoen.

In artikel 2.7.2 van de verordening is van de in artikel 14, tweede lid, van de wet geboden mogelijkheid gebruikgemaakt. Dat betekent dat ten hoogste 50% van de huisvestingsvergunningen verleend mag worden met voorrang aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente.

Let wel, alleen gevallen waarbij de huisvestingsvergunning daadwerkelijk verleend wordt omdat sprake is van binding, tellen mee in de bovengenoemde percentages.

#### **Artikel 2.8.1 Algemeen**

De artikelen 2.8.1 tot en met 2.8.3 bevatten een regeling voor experimenten op het gebied van woonruimteverdeling. Belangrijk is het om vast te stellen dat experimenten weliswaar niet mogelijk zijn op grond van de (overige) bepalingen van de verordening, maar wel, gelet op de wet, in een huisvestingsverordening opgenomen zouden kunnen worden. Het is dus zo dat experimenten niet in strijd mogen zijn met de uitgangspunten van de wet zelf.

#### **Artikel 2.8.2 Experimenten met woonruimten van corporaties**

Dit artikel regelt de experimenten die corporaties en gemeenten samen kunnen organiseren. Een experiment duurt maximaal 3 jaar en betreft ten hoogste 10% van de per jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn. Een experiment mag pas starten als de colleges van burgemeester en wethouders van de woningmarktregio ingestemd hebben met de opzet ervan.

#### **Artikel 2.8.3 Experimenten met overige aangewezen woonruimten**

Ook andere verhuurders dan corporaties kunnen samen met gemeenten experimenten organiseren.

#### **Artikel 2.9.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring**

Dit artikel bepaalt dat burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgentieverklaring moet worden aangevraagd, beslissen op de aanvraag. Artikel 2.9.2 bepaalt waar de aanvraag ingediend moet worden.

Eén urgentiegrond kent een eigen bevoegdheidsregeling: dit betreft de in artikel 2.9.7 van de verordening geregelde urgentiegrond "uitstroom" uit een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling.

#### **Artikel 2.9.3 Inhoud van de urgentieverklaring**

Het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel bevat qua ligging, grootte, en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders

noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit meest sobere woningtype kan per regiogemeente verschillen: wat "meest sober" is, hangt immers af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden.

#### **Artikel 2.9.4 Het zoekgebied**

Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft verleend, aldus eerste lid.

De urgentieverklaring verleend wegens de toepasselijkheid van een in artikel 2.9.8 van de verordening opgenomen urgentiecategorie heeft regionale werking. Dit betekent dat een woningzoekende onder bepaalde omstandigheden de urgentieverklaring kan inzetten bij het verkrijgen van woonruimte, gelegen in een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven. Het tweede tot en met vijfde lid van artikel 2.9.4 van de verordening bevat hiervoor de volgende regeling:

- de houder van een urgentieverklaring meldt zich bij de regiogemeente waar hij naar toe wil verhuizen. Deze regiogemeente wordt in het artikel aangeduid als "de ontvangende gemeente". De houder van de urgentieverklaring verzoekt burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente om het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel aan te passen.
- burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen het verzoek. Het vierde lid van artikel 2.9.4 van de verordening geeft aan welke belangen burgemeester en wethouders daarbij in acht nemen: zij kunnen het verzoek weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen. Daarmee grijpt het vierde lid terug op het motief om een huisvestingsverordening vast te stellen: het bestrijden van de effecten van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Opgemerkt wordt dat burgemeester en wethouders in deze situatie niet opnieuw beoordelen of de urgentieverklaring zelf terecht is verleend.
- als burgemeester en wethouders gelet op het vierde lid geen reden zien om het verzoek te weigeren, wijzigen zij het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel. Het zoekgebied wijzigen zij in hun gemeente. Het woningtype wijzigen zij in het woningtype dat voor hun gemeente in het geval van deze woningzoekende als meest sobere woningtype geldt.
- burgemeester en wethouders kunnen ook, gelet op het bepaalde in het vierde lid, tot de conclusie komen dat het verzoek geweigerd moet worden.

Het ligt voor de hand om op gemeentelijk niveau beleid vast te stellen waarin beschreven wordt hoe invulling wordt gegeven aan de toets van verzoeken aan het bepaalde in het vierde lid.

#### **Artikel 2.9.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring**

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich een of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Deze zijn opgenomen in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, van de verordening. Niet elke algemene weigeringsgrond is van toepassing op elke urgentiecategorie.

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich een of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen:

| <b>Algemene weigeringsgrond in 2.9.5</b> |                                                       | <b>Urgentiecategorie</b> |                |       |                  |                  |                  |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|-------|------------------|------------------|------------------|
|                                          |                                                       | 2.9.6<br>lid 1           | 2.9.6<br>lid 2 | 2.9.7 | 2.9.8<br>lid 1 a | 2.9.8<br>lid 1 b | 2.9.8<br>lid 1 c |
| lid 1 a                                  | voldoet niet aan eisen uit 2.2.1.                     | ja                       | ja             | ja    | ja               | ja               | ja               |
| lid 1 b                                  | geen urgent huisvestingsprobleem                      | ja                       | ja             | nee   | ja               | ja               | ja               |
| lid 1 c                                  | huisvestingsprobleem is op andere wijze oplosbaar     | ja                       | ja             | ja    | ja               | ja               | ja               |
| lid 1 d                                  | voorliggende voorziening                              | ja                       | ja             | ja    | ja               | ja               | ja               |
| lid 1 e                                  | aanwezigheid verwijtbaarheid                          | ja                       | ja             | nee   | ja               | ja               | ja               |
| lid 1 f                                  | verhuizing naar zelfstandige woonruimte lost niets op | ja                       | ja             | ja    | ja               | ja               | ja               |
| lid 1 g                                  | eerdere verklaring is ingetrokken                     | ja                       | ja             | nee   | ja               | ja               | ja               |
| lid 1 h                                  | zelfstandige woonruimte te duur                       | ja                       | ja             | ja    | ja               | ja               | ja               |

|         |                                                               |     |     |     |     |    |     |
|---------|---------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|----|-----|
| lid 1 i | minder dan 2 jaar woonachtig in gemeente                      | nee | nee | nee | ja  | ja | ja  |
| lid 1 j | overschrijding inkomensnorm                                   | ja  | ja  | nee | nee | ja | nee |
| lid 2   | niet woonachtig in legale, permanente zelfstandige woonruimte | nee | nee | nee | ja  | ja | ja  |

De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentiecategorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders: als er zich een of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

De weigeringsgrond in het tweede lid heeft een facultatief karakter: indien zich deze weigeringsgrond voordoet, kan de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

Het derde lid van artikel 2.9.5 van de verordening bevat de koppeling met de in de artikelen 2.9.7 tot en met 2.9.8 opgenomen urgentiecategorieën: valt aanvrager niet onder een van die urgentiecategorieën, dan dient de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd te worden.

#### **Artikel 2.9.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders**

Artikel 2.9.6 bevat de zogenoemde wettelijke urgentiecategorieën. Dit zijn de urgentiecategorieën waarvan in artikel 12, derde lid, van wet is bepaald dat als een gemeenteraad besluit tot instelling van een urgentieregeling, hij in ieder geval die categorieën onder de reikwijdte van de urgentieregeling moet laten vallen.

Concreet gaat het om:

- 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 verlenen of ontvangen.

In het eerste lid zijn de onder a. en b. genoemde categorieën opgenomen. Er wordt op gewezen dat op deze categorieën de algemene weigeringsgronden van artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j van toepassing zijn. Over de onder a. genoemde categorie wordt opgemerkt dat deze urgentiegrond zich, naast de overige in het eerste lid onder a genoemde omstandigheden, pas voordoet als "de behoefte aan *in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte*" naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is.

Over de onder b. genoemde categorie wordt opgemerkt dat het enkele bestaan van een mantelzorgrelatie tussen een inwoner van de regiogemeente en een woningzoekende van elders, geen grond is voor toekenning van een urgentieverklaring. Het verlenen of ontvangen van mantelzorg moet een dusdanige impact op het leven van aanvrager hebben, dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een voor aanvrager dringend noodzakelijke behoefte aan andere woonruimte.

In het tweede lid van artikel 2.9.6 is de categorie vergunninghouders opgenomen. Vergunninghouders zijn geen wettelijke urgentiecategorie. Echter, om aan de wettelijke taakstelling te kunnen blijven voldoen is het de keuze van de raad deze groep in aanmerking te laten komen voor een urgentieverklaring.

Een vergunninghouder (statushouder) komt in aanmerking voor een urgentieverklaring als:

- de vergunninghouder, gelet op de op burgemeester en wethouders rustende taakstelling, gehuisvest moet worden in de desbetreffende regiogemeente;
- de vergunninghouder door het COA niet bij een andere gemeente is voorgedragen; en
- de vergunninghouder niet reeds eerder aangeboden woonruimte heeft geweigerd.

#### **Artikel 2.9.7 Regionale urgentiegrond "uitstroom"**

De woningzoekenden die tot deze urgentiecategorie behoren stromen uit een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling uit naar de gemeente waar zij voorafgaand aan hun verblijf in die instelling tenminste twee van de drie jaar woonachtig waren. Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar zo'n instelling staat, beslissen op de aanvraag om een urgentieverklaring.

Vervolgens wordt de houder van de urgentieverklaring door burgemeester en wethouders doorgeleid naar de regiogemeente waar hij tenminste twee van de drie jaar direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was of, als dat eerste gelet op de problematiek niet wenselijk is, een andere regiogemeente. Burgemeester en wethouders van die gemeente bepalen het voor de woningzoekende passende woningtype.

#### **Artikel 2.9.8 Overige regionale urgentiecategories**

De regionale urgentiecategories genoemd in artikel 2.9.8 van de verordening betreffen:

- een urgentiecategory voor woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.9.8, eerste lid, aanhef en onder a);
- een urgentiecategory voor die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.9.7 bedoelde urgentiecategory (artikel 2.9.8, eerste lid, aanhef en onder b); en,
- een urgentiecategory voor woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door Burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex waaruit zij moeten verhuizen in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied (artikel 2.9.8, eerste lid, aanhef en onder c).

Ten aanzien van de eerste twee genoemde urgentiecategories is regionaal afgestemd beleid tot stand gekomen.

Voor de derde genoemde urgentiecategory betreft de zogenoemde SV-urgenten (stadsvernieuwing-urgenten). Dit zijn huishoudens die een, in het kader van stedelijke herstructurering, te slopen of ingrijpend te renoveren complex bewonen. Om hen in aanmerking te laten komen voor een urgentieverklaring, moeten Burgemeester en wethouders eerst het complex aanwijzen. Het tweede lid van artikel 2.9.8 van de verordening bevat hier een regeling voor. Zo'n aanwijzing kan pas plaatsvinden als aannemelijk is dat de huidige bewoners van het complex binnen twee jaar moeten verhuizen. Na zo'n aanwijzing komen de bewoners in aanmerking voor een urgentieverklaring, gelet op het bepaalde in het eerste lid, aanhef en onder c.

#### **Artikel 2.9.9 Geldigheid van de urgentieverklaring**

Dit artikel bevat een regeling voor de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. Deze regeling is niet van toepassing op:

- zogenoemde SV-urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategory opgenomen in artikel 2.9.8, eerste lid, aanhef en onder c);
- de aan vergunninghouders verleende urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategory opgenomen in artikel 2.9.6, tweede lid); en,
- de urgentieverklaringen verleend wegens uitstroom (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategory opgenomen in artikel 2.9.7, eerste lid).

Een verleende urgentieverklaring is geldig:

- totdat de woningzoekende niet meer behoort tot de urgentiecategory waarin hij was ingedeeld bij de beslissing op de aanvraag. Hiervan is onder meer sprake wanneer de woningzoekende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem geëindigd is;
- tot het moment waarop een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring eindigt. Binnen die 26 weken moet het huisvestingsprobleem in beginsel opgelost zijn. Is dat niet het geval, dan kunnen Burgemeester en wethouders de geldigheidsduur van de urgentieverklaring verlengen met ten hoogste 26 weken.

#### **Artikel 2.9.10 Wijziging en intrekking van de urgentieverklaring**

Dit artikel bevat een regeling voor wijziging en intrekken van de urgentieverklaring.

Het tweede lid van artikel 2.9.10 bevat de intrekkingsgronden. Deze zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekkingsgrond voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden, tenzij Burgemeester en wethouders hiervan afwijken met toepassing van de in artikel 2.9.11 opgenomen hardheidsclausule. Er zijn de volgende intrekkingsgronden:

- a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt. Deze grond leidt tot intrekking indien volledigheid of juistheid had geleid tot weigering van de aangevraagde urgentieverklaring. De omstandigheid dat bij volledigheid of juistheid een andere urgentieverklaring - of bijvoorbeeld een ander woningtype - zou zijn verleend, is gelet op het derde lid een reden om de urgentieverklaring te wijzigen.
- b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentiecategory welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of er doen zich een of meer toepasselijke, in artikel 2.6.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategory toepasselijke weigeringsgronden voor;
- c. de houder van de urgentieverklaring verzoekt om intrekking van de urgentieverklaring;
- d. de houder van de urgentieverklaring heeft aangeboden passende woonruimte geweigerd of heeft zich anderszins onvoldoende ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen. Van dat laatste is onder meer sprake als hij niet heeft gereageerd op via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte, voor zover die woonruimte paste binnen zijn zoekprofiel.

Het derde lid van artikel 2.9.10 bevat de wijzigingsgronden. Deze zijn facultatief geformuleerd. Doen er zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen Burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen. Er zijn de volgende wijzigingsgronden:

- a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; en
- b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentie categorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

#### **Artikel 2.9.11 Register toepassing hardheidsclausule urgentieverklaring**

Het doel van de registratieplicht voor burgemeester en wethouders is om na te gaan of in bepaalde gevallen relatief vaak de hardheidsclausule wordt toegepast en of naar aanleiding daarvan de verordening aangepast dient te worden.

#### **Artikel 3.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

De wet bepaalt dat het verboden is om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te onttrekken of onttrokken te houden, samen te voegen of samengevoegd te houden, van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten om te zetten of omgezet te houden en een woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden. De gemeenteraad wijst in dit artikel de categorie woonruimte en het werkingsgebied aan.

Omzetten wordt ook wel kamer(gewijze)verhuur of kamerbewoning genoemd. Woningvorming wordt ook wel bouwkundige splitsing genoemd.

Woningen in eigendom van corporaties vallen niet onder het werkingsgebied. De regels zijn bedoeld om particuliere initiatieven te reguleren. Met de corporaties is een intensieve samenwerking en er wordt via samenwerkingsafspraken gestuurd, bijvoorbeeld op gewenste vormen van betere benutting door zogenoemde friendscontracten.

Op grond van artikel 3.1.1 gelden drie criteria voor het constateren tot een vergunningplicht:

- de woning is aangewezen op grond van artikel 3.1.1 lid 1;
- de woning kwalificeert als "woonruimte" op grond van artikel 1; en
- er is een vergunningplichtige activiteit als bedoeld in artikel 3.1.1 lid 2 tot en met 5 (het onttrekken of onttrokken houden van een woonruimte, het samenvoegen of samengevoegd houden, het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of omgezet houden en het woningvormen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat houden ).

Wanneer kwalificeert de woning als "woonruimte"? Artikel 1 definieert "woonruimte" als "besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden". Die definitie komt overeen met die definitie in artikel 1 lid 1 sub I onder 1 van de wet.

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

#### **Artikel 3.1.2 Vrijstelling van de vergunningsplicht**

De wet biedt in artikel 21 lid 2 de gemeenteraad de mogelijkheid in de huisvestingsverordening gevallen aan te wijzen waarvoor een vrijstelling geldt of waarin een ontheffing kan worden verleend van de vergunningplicht. In dit artikel staat de voorwaarde genoemd waaronder vrijstelling van de vergunningplicht geldt, namelijk in het geval van hospitaverhuur.

#### **Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning**

Artikel 23 van de wet bepaalt dat de aanvraag alleen gedaan kan worden door de eigenaar van de woonruimte. De aanvraag moet volgens de wet ook elektronisch gedaan kunnen worden.

#### **Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden**

Burgemeester en wethouders kunnen ook andere dan de in dit artikel genoemde bescheiden verlangen. Daarbij kan gedacht worden aan een parkeerdrukonderzoek of een meetrapport in verband met mogelijke geluidsoverlast. Dat houdt verband met de criteria voor vergunningverlening en/of de weigeringsgronden.

### **Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden algemeen**

De in dit artikel opgenomen weigeringsgronden gelden voor de vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming. Voor de vergunning omzetting en woningvorming gelden nog meer weigeringsgronden en voorwaarden, zie artikel 3.3.2 en 3.3.3.

Uitgangspunt is dat er bij de beslissing op de aanvraag een afweging moet plaatsvinden tussen drie belangen. Het aanvragersbelang (het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang) versus het volkshuisvestelijk belang (het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad) en de leefbaarheid (het belang van het beschermen van de leefbaarheid van het woon-en leefmilieu in een complex, straat of buurt).

### **Artikel 3.3.2 Weigeringsgronden voor vergunning woningvorming**

Purmerend stelt eisen aan het minimum aantal vierkante meters gebruiksoppervlak van de te vormen woonruimten.

In de Binnenstad is het verbouwen van een woonruimte tot een of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter gbo niet toegestaan. In dit gebied is sprake van een levendig binnenstedelijk woonmilieu door de mix van wonen, werken, winkelen en recreëren in een dichtbebouwde, historische binnenstad. Dit woonmilieu bevat uit de aard van de panden al veel wat kleinere woningen.

Buiten het gebied Binnenstad wordt bijna uitsluitend gewoond, in veelal eengezinswoningen. Het vormen van teveel kleine woningen uit de bestaande eengezinswoningen kan in de wijken de leefbaarheid onder druk zetten. In deze wijken is daarom het verbouwen van een woonruimte tot een of meer woonruimten kleiner dan vijftig vierkante meter gbo niet toegestaan.

De nieuw te vormen woonruimten moeten zelfstandige woonruimten zijn zodat er enige kwaliteit aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd.

### **Artikel 3.3.6 Persoonsgebondenheid vergunning omzetting**

Ingevolge artikel 23 van de wet kan alleen de eigenaar van de woonruimte een vergunning aanvragen. De achtergrond hiervan is volgens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling dat op deze manier zeker kan worden gesteld dat de eigenaar van de betrokken woonruimte instemt met de voorgenomen activiteiten, die gevolgen hebben voor de eigendom van de betrokken woonruimte. Dit maakt de vergunning echter niet persoonsgebonden. De gemeenteraad vindt het wenselijk te bepalen dat de vergunning voor omzetting wel persoonsgebonden is om zo burgemeester en wethouders de kans te geven bij bijvoorbeeld de verkoop van een verkamerd pand opnieuw te bezien of er aanleiding is een vergunning vanwege een negatief effect op de leefbaarheid te weigeren.

Daarom bepaalt artikel 3.3.6 dat de vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, lid 4, persoonsgebonden en niet overdraagbaar is.

Dit betekent dat de omzettingsvergunning nog steeds persoonsgebonden en niet overdraagbaar is en de overige vergunningen, waaronder de woningvormingsvergunning, zaaksgebonden zijn.

### **Paragraaf 4 Toeristische verhuur**

Het is op grond van artikel 23a van de wet verboden woonruimte die behoort tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid door de gemeenteraad aangewezen categorie woonruimte in een door de gemeente aangewezen deel van de gemeente voor toeristische verhuur aan te bieden zonder registratienummer. De raad wijst alle categorieën woonruimte in de gehele gemeente Purmerend aan omdat schaarste voorkomt in alle categorieën woonruimten en toeristische verhuur impact heeft op de leefbaarheid van de woonomgeving.

Onder toeristische verhuur wordt in de verordening verstaan: het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die op reis zijn met recreatieve of zakelijke doeleinden en die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen.

Als de raad gebruik maakt van de mogelijkheid een registratieplicht in te voeren wijst zij in de verordening aan voor welke vormen van toeristische verhuur de registratieplicht gaat. De raad heeft alle vormen aangewezen.

Hieronder valt in ieder geval de Bed&Breakfast, maar ook alle particuliere vakantieverhuur; bijvoorbeeld via Airbnb, waarbij de eigenaar van de woning al dan niet zelf ook aanwezig is.

**Het registratienummer geeft overigens niet automatisch recht om toeristisch te verhuren. Het bestemmingsplan of omgevingsplan bepaalt of dat mag. De aanvrager dient dan ook voordat hij een registra-**

tienummer aanvraagt te controleren of zijn woning voldoet aan de regels in het bestemmingsplan of omgevingsplan.

#### **Artikel 4.1.1 Handelen zonder of in strijd met een vergunning**

Een bestuurlijke boete in verband met overtreding van de wet kan worden opgelegd aan zowel de feitelijk overtreder als aan degene die voor de overtreding verantwoordelijk kan worden gehouden. Daarbij is van belang dat van de eigenaar van een pand die dat verhuurt, mag worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het verhuurde pand wordt gemaakt. Om niet verantwoordelijk te worden gehouden voor onrechtmatig gebruik van het door hem verhuurde pand moet de eigenaar aannemelijk maken dat hij niet wist en niet kon weten dat het pand aldus werd gebruikt. De rechtspraak is streng op dit punt (zie o.m. ABRvS 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:428, ABRvS 15 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1664).

#### **Artikel 4.1.3 Bestuurlijke boete**

Artikel 35 van de wet geeft de mogelijkheid in de huisvestingsverordening op te nemen dat burgemeester en wethouders bij overtreding van artikelen 8 en 21 een bestuurlijke boete opleggen. De wet bepaalt de maximale hoogte van de bestuurlijke boete.

Er wordt bij het bepalen van de hoogte van het boetebedrag onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige en niet bedrijfsmatige exploitatie. Er is in ieder geval sprake van bedrijfsmatige exploitatie als de overtreder aantoonbaar meerdere woonruimten in bezit heeft en verhuurt. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.

Bij het bepalen van de hoogte van het boetebedrag speelt ook mee of sprake is van recidive. Van recidive is sprake indien binnen 3 jaar na beëindiging van een overtreding van een bepaald verbod opnieuw een overtreding van hetzelfde verbod wordt begaan.

#### **Artikel 5.3 Overgangsbepaling onttrekking**

Sinds 1 juli 2017 geldt in de wet ook het verbod op onttrokken houden, samengevoegd houden, omgezet houden of in verbouwde staat houden zonder vergunning. De Huisvestingsverordening Purmerend 2021 verbood het om zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de DAEB-huurgrens (voorheen: liberalisatiegrens) zonder vergunning, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden. Er was geen vergunning nodig voor het onttrekken van andere dan de zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de DAEB-huurgrens. In de Huisvestingsverordening Purmerend 2025 is voor het onttrekken en onttrokken houden van *alle* woonruimte een vergunning nodig. Er wordt daarom in het overgangsrecht rekening gehouden met huiseigenaren die vóór de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening Purmerend 2025 vergunningvrij woonruimte hebben onttrokken en nu worden geconfronteerd met een vergunningplicht om die woonruimte onttrokken te houden.

#### **Artikel 5.4 Overgangsbepaling samenvoeging**

Sinds 1 juli 2017 geldt in de wet ook het verbod op onttrokken houden, samengevoegd houden, omgezet houden of in verbouwde staat houden zonder vergunning. De Huisvestingsverordening Purmerend 2021 verbood het om zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de DAEB-huurgrens (voorheen: liberalisatiegrens) zonder vergunning, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden. Er was geen vergunning nodig voor het samenvoegen van andere dan de zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de DAEB-huurgrens. In de Huisvestingsverordening Purmerend 2025 is voor het samenvoegen of samengevoegd houden van *alle* woonruimte een vergunning nodig. Er wordt daarom in het overgangsrecht rekening gehouden met huiseigenaren die vóór de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening Purmerend 2025 vergunningvrij woonruimte hebben samengevoegd en nu worden geconfronteerd met een vergunningplicht om die woonruimte samengevoegd te houden.