

Verordening van de raad van de gemeente Edam-Volendam houdende de vaststelling van regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2025)

De raad van de gemeente Edam-Volendam;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 juli 2025;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a en b, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 24 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

B E S L U I T :

1. De Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2025 vast te stellen.
2. In de Najaarsnota 2025 voor de uitvoering van deze nieuwe verordening € 100.000 op te nemen. Deze incidentele lasten moeten ten laste worden gebracht van de Algemene Reserve.
3. In de Voorjaarsnota 2026 inzicht te verschaffen in de structurele lasten en de dekking.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Paragraaf 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.3.2 eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
- b. aangepaste woning of een woning bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen: een woning bestemd voor huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de medische beperkingen (zowel fysiek als psychisch) van één of meerdere leden van het huishouden. Hieronder kunnen vallen aanleunwoningen, zorgwoningen, rolstoelwoningen, woningen voor mensen met een geringe ergonomische beperking.
- c. adres: het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
- d. basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- e. bed and breakfast: verhuur van een deel van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de aanwezigheid van (de vertegenwoordiger van) de hoofdbewoner van de betreffende woonruimte, al dan niet met ontbijt;
- f. betaalbare koopwoningen: koopwoningen met een koopprijs tussen de sociale koopwoningen en de vrije sector koopwoningen;
- g. bezettingsnormen: de in artikel 2.4.6 vastgestelde voorrangsregels;
- h. bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.2.7 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- i. burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders;
- j. complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
- k. COA-voorziening: de voorziening als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
- l. corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de woningmarktregio;
- m. DAEB-norm: het in artikel 4, eerste lid aanhef en onder a, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting genoemde bedrag, of, als Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- n. digitaal platform: degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur;
- o. directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- p. doelgroepenverordening: Doelgroepenverordening Edam-Volendam 2023;

- q. doorstromer: een woningzoekende die daadwerkelijk en rechtmatig als huurder of eigenaar een zelfstandige woonruimte bewoont en die zelfstandige woonruimte na verhuizing leeg achterlaat;
- r. eigenaar van een woonruimte: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden;
- s. economisch gebonden: het daaromtrent in artikel 14, derde lid, onder a, van de Huisvestingswet bepaalde;
- t. hoofdbewoner: een natuurlijk persoon die blijkens een inschrijving in basisregistratie en/of een huurovereenkomst als bewoner van een woning aangemerkt wordt en daarmee onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten en/of de verschuldigde huurprijs;
- u. hoofdverblijf: het adres waar iemand in enige periode overheersend verblijft en waar het middelpunt van diens levensbelangen ligt;
- v. hospitaverhuur: de situatie van bewoning waarbij een huurder of eigenaar een deel van de woning waar hij zelf zijn hoofdverblijf heeft, aan één andere persoon (onder)verhuurt. De inwonende persoon woont in dit geval onzelfstandig;
- w. huishouden: één persoon dan wel twee personen met of zonder kinderen die een langdurige gemeenschappelijke huishouding voeren waarbij sprake is van een onderlinge met een gezinsverband vergelijkbare verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Een groep van kamerhuurders wordt hieronder niet begrepen;
- x. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Huisvestingswet;
- y. 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 volgens het woningwaarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
- z. 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;
- aa. inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- bb. inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
- cc. inwoning: de situatie dat een persoon rechtmatig inwoont bij een huishouden die rechthebbende is op de woning;
- dd. instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- ee. liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- ff. maatschappelijk gebonden: het daaromtrent in artikel 14, derde lid, onder b, van de wet bepaalde;
- gg. mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, waarbij de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medische adviseur, conform bijlage II Besluit Omgevingsrecht;
- hh. middenhuur woningen: categorie huurwoningen met een huurprijs tussen sociale huur en de vrije sector en deze woningen zijn bedoeld voor huishoudens met een middeninkomen. Concreet gaat het om woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, maar onder een bepaalde maximale huurprijs;
- ii. omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, onder c van de Huisvestingswet;
- jj. ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.7.4, derde lid;
- kk. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, welke geen eigen toegang heeft of welke 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 en sanitaire voorzieningen;
- ll. oorspronkelijk hoofdgebouw: het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd;
- mm. particuliere vakantieverhuur: verhuur van woonruimte bij afwezigheid van de huurder, eigenaar of van degene die de woning rechtsgeldig aanbiedt;
- nn. passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.7.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
- oo. passendheids criterium: passendheids criterium op grond van artikel 2.4.6, tweede lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- pp. peildatum: de door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.7.8, tweede lid;
- qq. platform: het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad;
- rr. rangordecriterium: een rangordecriterium als bedoeld in artikel 2.4.7;
- ss. regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;

- tt. 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 huuro toeslag;
- uu regionaal overleg Wonen: het overleg bestaande uit een vertegenwoordiging van de colleges van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten;
- vv starter: een woningzoekende die voor het eerst een zelfstandige woning bemachtigt en die geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat;
- ww SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.7.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentie categorie;
- xx toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;
- yy urgentieverklaring: de beschikking, verleend door het college van burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekende in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
- zz. vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;
- aaa. vergunningplichtige woonruimte: woonruimte waarvoor in deze verordening een huisvestingsvergunning verplicht is gesteld voor het in gebruik geven en nemen ervan;
- bb. 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;
- ccc. wet: de Huisvestingswet 2014;
- ddd. woning: een zelfstandige woonruimte, of een geheel aan onzelfstandige woonruimten die onderdeel maken van hetzelfde adres;
- eee. woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Edam-Volendam een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Edam-Volendam, Diemen, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad;
- fff. woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
- ggg. woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.7.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- hhh. woningvormingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, onder d van de wet;
- iii. woonfraude: elke vorm van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en/of over bewoning.
- jjj. woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal vier soorten punten: wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten en startpunten;
- kkk. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- lll. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- mmm. zelfredzaamheid: het naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders voldoende zelfstandig redzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen;
- nnn. zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
- ooo. zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.7.3, derde lid en artikel 2.7.4;
- ppp. zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.7.3, eerste lid;
- qqq. zorgwoning: een woonruimte waarvoor een woningzoekende vanwege beperkingen in zelfredzaamheid een indicatie nodig heeft voor zorg of begeleiding, en waarbij die zorg of begeleiding in de directe nabijheid van die woning beschikbaar is en geleverd wordt door een professionele zorgorganisatie.

Hoofdstuk 2 Woonruimteverdeling

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Edam-Volendam.
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 rekenhuur tot de liberalisatiegrens en categorieën woonruimte genoemd in artikel 2.2.1 van deze verordening.
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
 - a. woonruimten in eigendom van woningcorporaties die middels intermediaire verhuur door een zorginstelling worden bemiddeld;
 - b. woonruimten in eigendom van woningcorporaties die worden verhuurd met een huurcontract dat onlosmakelijk verbonden is met een zorgcontract van een zorginstelling.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.2.1, lid 1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.2.1, lid 1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.
3. Een woningcorporatie of een particuliere verhuurder is verplicht om 50% van nieuwbouw woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en minder dan € 2.500 per maand, met voorrang toe te wijzen aan personen met een huisvestingsvergunning waaruit blijkt dat er sprake is van economische en/of maatschappelijke binding (zie voorts artikel 2.2.7). Tevens wordt voor de verstrekking van deze huisvestingsvergunning getoetst aan de Doelgroepenverordening conform het bepaalde in artikel 2.2.6 van deze Huisvestingsverordening.
4. Een verkoper is verplicht om 50% van nieuwbouw koopwoningen tot en met de betaalbaarheidsgrens van € 405.000 (prijspeil 2025), met voorrang toe te wijzen aan personen met een huisvestingsvergunning waaruit blijkt dat er sprake is van economische en/of maatschappelijke binding (zie voorts artikel 2.2.7). Tevens wordt voor de verstrekking van deze huisvestingsvergunning getoetst aan de Doelgroepenverordening conform het bepaalde in artikel 2.2.6 van deze Huisvestingsverordening.

Paragraaf 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1 Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën woonruimten mogen zonder een daartoe strekkende huisvestingsvergunning niet voor bewoning worden gebruikt of verhuurd: woonruimten in eigendom van woningcorporaties of particuliere verhuurders waarvan de huurprijs lager is dan de huurtoeslaggrens zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimte;
 - b. inwoning;
 - c. woningruil met toestemming van de verhuurder;
 - d. verhuizen binnen hetzelfde complex met toestemming van de verhuurder;
 - e. zorgwoningen;
 - f. dienstwoningen;
 - g. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d, van de Leegstandwet;
 - h. woonruimte die verhuurd wordt op basis van een tijdelijk huurcontract als bedoeld in de artikelen 7:271 eerste lid onder a, en 7:274c tot en met 7:274f van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2.2.2 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1.2, lid 1 en lid 2, in aanmerking woningzoekenden die:
 - a. meerderjarig zijn en staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen in onze gemeente, én
 - b. gereageerd hebben op per publicatie aangeboden woonruimte en op grond van het bepaalde in deze verordening voor de desbetreffende woonruimte in aanmerking komen.
2. Het college kan in afwijking van het eerste lid, onder b, een huisvestingsvergunning verlenen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.76.

Artikel 2.2.3 Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1.2 worden door de woningzoekende de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, contactgegevens en geboortedatum;
 - b. het aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden dat de woonruimte zal betrekken;
 - c. bescheiden aan de hand waarvan kan worden vastgesteld dat de woningzoekende voldoet aan artikel 10, tweede lid, van de wet (zie voorts artikel 2.2.7);
 - d. bescheiden aan de hand waarvan het huishoudinkomen van de woningzoekende(n) kan worden vastgesteld;
 - e. een verklaring van de verhuurder waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte aan de woningzoekende te verhuren;
 - f. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - g. datum van ingang van de huurovereenkomst;
 - h. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een aangepaste woonruimte;
 - i. indien van toepassing, een afschrift van de urgentiebeschikking zoals bedoeld in artikel 2.7.2, lid 2 en 2.7.3;

- j. voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1.2, lid 3 en lid 4 zijn de indieningsvereisten zoals opgenomen onder e, f, g en h, niet van toepassing.
- 2. Indien de aanvraag incompleet is, retourneert het college de aanvraag en stelt de woningzoekende daarbij in de gelegenheid om binnen vijf werkdagen na de verzenddatum van de retourzending een volledige aanvraag in te dienen.
- 3. Het college verleent de huisvestingsvergunning waarbij in ieder geval vermeld wordt:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen waarop de toewijzing gebaseerd is;
 - d. de voorwaarde dat de woningzoekende aan wie de vergunning is verleend, de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik moet nemen;
 - e. voorzover het gaat om een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1.2, lid 3 en 4 zijn de bepalingen onder lid 3 sub c en d niet van toepassing.

Artikel 2.2.4 Bekendmaking van en reacties op het aanbod van woonruimte

- 1. De verhuurder maakt het aanbod van de in artikel 2.2.1 aangewezen woonruimte in ieder geval bekend door publicatie op een openbaar toegankelijk (digitaal) medium, voor zover deze woonruimte niet via directe bemiddeling wordt toegewezen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.7.6. Bij verhuur worden verdere afspraken over de wijze van aanbieden vastgelegd in de anterieure overeenkomst of vastgelegd in de Omgevingsvergunning.
- 2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huur- of koopprijs van de woonruimte;
 - b. een goede omschrijving van de woning en de woonomgeving;
 - c. de mededeling dat een huishouden de woonruimte alleen voor bewoning in gebruik mag nemen als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend;
 - d. indien van toepassing, de criteria en regels voor voorrang bij het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
- 3. Door of namens de verhuurder worden woningzoekenden in de gelegenheid gesteld binnen een termijn van minimaal drie werkdagen op de te huur aangeboden woonruimte te reageren. Voor woningen met voorrang bestemd voor de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder is deze termijn minimaal vijf werkdagen.
- 4. Door of namens de verhuurder kunnen reacties op per publicatie aangeboden woonruimte met onvolledig en/of onjuist ingevulde inschrijfgegevens buiten behandeling worden gelaten. Woningzoekenden mogen maximaal twee actuele reacties hebben op huurwoningen. Dit zijn reacties op woningen waarvan de reactietermijn nog niet verstreken is.

Artikel 2.2.5 Verantwoording toegewezen woonruimte

- 1. Woningcorporaties verantwoorden achteraf, in hetzelfde medium als waarin zij de woonruimte hebben aangeboden, de toewijzing aan woningzoekenden van de woonruimte als bedoeld in artikel 2.2.4, eerste lid, door bekendmaking van het aantal geldige reacties dat op de woonruimte is binnengekomen en de motivering van de toewijzing op grond van artikel 16 van deze verordening.
- 2. Woningcorporaties verantwoorden op een soortgelijke manier als in het eerste lid achteraf eveneens de toewijzingen die hebben plaatsgevonden aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.7.6.
- 3. De verantwoording als bedoeld in het eerste en tweede lid vindt zo spoedig mogelijk plaats na de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de woonruimte.
- 4. Verhuurders niet zijnde woningcorporaties en verkopers motiveren op verzoek van een woningzoekende de toewijzing van de woonruimte waarop de betreffende woningzoekende heeft gerea-geerd.
- 5. Verhuurders en verkopers verantwoorden hun toewijzingen aan het college indien zij hiertoe van het college een verzoek ontvangen.

Artikel 2.2.6 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

- 1. Dit artikel wordt toegepast met inachtneming van de Doelgroepenverordening.
- 2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens van de Wet op de huurtoeslag wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet (DAEB-norm). Voor woningcorporaties gaan de toewijzingsregels op grond van de Woningwet voor op deze bepaling.
- 3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor middenhuurwoningen, wordt voorrang gegeven aan huishoudens/woningzoekenden met een huishoudinkomen tot 1,5 keer de DAEB-

norm (inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet). Middeninkomens zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen van € 49.669 tot € 67.366 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 54.847 tot € 89.821 (prijspeil 2025).

4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor betaalbare koopwoningen, wordt voorrang gegeven aan in eerste instantie huishoudens/woningzoekenden met een maximaal inkomen tot en met 1,5 keer de DAEB en in tweede instantie huishoudens/woningzoekenden met een maximaal inkomen tot 1,5 tot en met 1,75 keer de DAEB.
5. Met inachtneming van het tweede lid wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een aangepaste woning voorrang gegeven aan huishoudens waarvan ten minste één lid een lichamelijke functiebeperking heeft en op medische gronden op een aangepaste woning is aangewezen.
6. Met inachtneming van het tweede lid kunnen verhuurders op grond van de aard of specifieke kenmerken van een woning voorrang geven aan een specifieke doelgroep passend bij deze aard of kenmerken.
7. Het college kan woningcorporaties toestemming geven om met inachtneming van het tweede lid bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woningen in specifieke complexen voorrang te geven aan specifieke doelgroepen. Bij de toestemming wordt vastgelegd om welke complexen en welke doelgroepen het gaat.

Artikel 2.2.7 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Onder woningzoekenden met lokale binding wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan:
 - a. woningzoekenden met maatschappelijke binding: indien de woningzoekende de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene is van de gemeente waar de woonruimte is gelegen dan wel gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest;
 - b. woningzoekenden met economische binding: indien de woningzoekende afgelopen twee jaar werkzaam is geweest bij een bedrijf in de gemeente en een vast arbeidscontract heeft voor minimaal twee jaar in de gemeente;
 - c. lokale starters: indien de woningzoekende geen zelfstandige huur- of koopwoning leeg achterlaat en de afgelopen zes jaar ingezetene is van de gemeente waar de woonruimte is gelegen dan wel gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente is geweest;
 - d. lokale doorstromers: indien de woningzoekende een zelfstandige huur- of koopwoning leeg achterlaat in de gemeente én voldoet aan de eisen van lokale binding;
 - e. jongeren: huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 35 jaar die de afgelopen zes jaar ingezetene is van de gemeente waar de woonruimte is gelegen dan wel gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente is geweest.
2. De toewijzing op grond van economische en lokale binding verloopt als volgt:
 - a. Sociale verhuurders wijzen 50% van het aanbod van de in artikel 2.2.1, lid 1 aangewezen woonruimten met voorrang toe aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente;
 - b. Sociale of particuliere verhuurders wijzen 50% van het aanbod van nieuwbouw woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en minder dan € 2.500 per maand met voorrang toe aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en in het bezit zijn van een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1.2 lid 3.
 - c. Verkopers wijzen 50% van het aanbod van nieuwbouw koopwoningen tot en met de betaalbaarheidsgrens van € 405.000 (prijspeil 2025), met voorrang toe aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en in het bezit zijn van een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1.2, lid 4.
3. Over de verhuur- en/of verkoopprocedure worden verdere afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst of vastgelegd in de Omgevingsvergunning.
4. Het college kan toestemming geven om bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woningen in specifieke wooncomplexen, gelet op aard, grootte en prijs, voorrang te geven aan een specifieke doelgroep met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente. Bij de toestemming wordt vastgelegd om welke doelgroep(en)/woningzoekenden het gaat.
5. De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van voorrang op grond van lokale binding wordt toegepast binnen de limieten als bepaald in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.
6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het vijfde lid.

Paragraaf 3 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt

Artikel 2.3.1 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 2.3.2 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 2.3.3 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekende inschrijven in één of meerdere aanbodinstrumenten in de woningmarktregio. De inschrijving in het in de woningmarktregio gebruikte aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijfduur is gelijk aan de periode dat men als woningzoekende ingeschreven staat.
3. 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.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde wachtpunten behouden:
 - a. indien een jongere een jongerenwoning in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - c. voor meeverhuizende inwonende kinderen die lid zijn van een huishouden;
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 2.3.4 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 2.3.5 Beslistermijn

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

Paragraaf 4 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

1. Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.
2. De in dit lid vermelde bepalingen van deze paragraaf zijn niet van toepassing op de corporatie stichting woningbeheer De Vooruitgang of op een door die corporatie gebruikt aanbodinstrument:
 - a. artikel 2.4.3. lid 1, tweede volzin;
 - b. artikel 2.4.3. lid 3;
 - c. artikel 2.4.3. lid 4;
 - d. artikel 2.5.1;
 - e. artikel 2.5.2

Artikel 2.4.2 Aanbieden van woonruimte

1. Lokale 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 2.4.3. Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekende inschrijven in één of meerdere aanbodinstrumenten in de woningmarktregio. De inschrijving in het in de woningmarktregio gebruikte aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijfduur is gelijk aan de periode dat men als woningzoekende ingeschreven staat.
3. 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.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde wachtpunten behouden:
 - a. indien een jongere een jongerenwoning in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, 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.
 - d. voor meeverhuizende inwonende kinderen die lid zijn van een huishouden;
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 2.4.4 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
 - a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.4.1;
 - b. het huishouden al in het bezit is van een huisvestingsvergunning;
 - c. het huishouden op grond van het bepaalde in paragraaf 6 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - d. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of,
 - e. 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 2.4.5 Intrekking vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, als:
 - a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan 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 2.4.6 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte

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.
3. Huishoudens met een laag inkomen zijn huishoudens met een inkomen tot een nader, bij het te huur aanbieden van woonruimte, door burgemeester en wethouders te bepalen hoogte. Huishou-

dens met een hoog inkomen zijn huishoudens met een inkomen boven een nader, bij het te huur aanbieden van woonruimte, door burgemeester en wethouders te bepalen hoogte.

4. Voorts wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in onderstaande tabel (bezettingsnorm) voorrang verleend. Van deze bezettingsnorm kan worden afgeweken in het belang van een snelle huisvesting van urgente woningzoekenden en label van de woning.
5. Een minderjarig kind behoort voor de toepassing van dit artikel tot het huishouden van woningzoekende als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven in de basisregistratie personen of, in geval van co-ouderschap, aantoonbaar tenminste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.
6. In afwijking van lid 2 en lid 3 van dit artikel 2.4.7 gelden voor de corporatie, stichting woonbeheer De Vooruitgang de passendheidscriteria die zijn vastgesteld bij of op grond van de Woningwet en de Wet op de Huurtoeslag.

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)

Woonruimte met een huurprijs onder de aftoppingsgrens die voor de woningzoekende geldt (voorrang lage inkomens).

Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (label seniorenwoning, voorrang 55plus).

Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren label seniorenwoning, voorrang 65plus)

Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren label seniorenwoning, voorrang 75plus).

Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren.

Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen/aangepaste woningen.

Door de corporatie geselecteerde woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (label 55+ voordeelregeling).

Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met verminderde zelfredzaamheid.

Woonruimte gelet op de huurprijs in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van huishoudens meteen laag inkomen

Woonruimte gelet op de huurprijs in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van huishoudens met een hoger inkomen

Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)

Huishoudens met een inkomen tot maximaal het norminkomen van de huurtoeslag.

woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 55 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt.

Achtereenvolgens:
- woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 65 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt.
- woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 55 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt.

Achtereenvolgens:
- woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 75 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt;
- woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 65 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt;
- woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 55 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt.

Huishoudens bestaande uit één persoon, zijnde een jongere met een leeftijd tot 27 jaar die geen student is.

huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan medische beperkingen (zowel fysiek als psychisch) van één of meerdere leden van het huishouden.

Huurders van 55 jaar of ouder die willen verhuizen naar een beter passende woning.

Huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de verminderde zelfredzaamheid van één of meerdere leden van het huishouden.

Huishoudens met een laag inkomen als bedoeld in lid 3.

Huishoudens met een hoger inkomen als bedoeld in lid 3.

Tabel Bezettingsnorm

Woning met aantal kamers	Huishoudens met minimaal	Huishoudens met maximaal
1 kamer	1 persoon	1 persoon
2 kamers	1 persoon	2 personen, geen kinderen
3 kamers of meer kleiner dan 60 m2	1 persoon	2 personen met 2 kinderen
3 kamers of meer ten minste 60 m2	2 personen	-
4 kamers of meer ten minste 70 m2	2 kinderen	-

Artikel 2.4.7 Algemene volgordebepaling

1. Indien woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument, wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben in aanmerking komen voor

een huisvestingsvergunning bepaald, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.1 tot en met 2.5.8.

2. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing als op de te huur aangeboden woonruimte het in artikel 2.4.6, vierde lid, opgenomen passendheids criterium van toepassing is.

Artikel 2.4.7a Bijzondere volgordebepaling

1. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing als op te huur aangeboden woonruimte en het in artikel 2.4.6, vierde lid, opgenomen passendheids criterium van toepassing is.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
 - a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing;
 - b. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria en wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
 - c. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria en wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
 - d. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
 - e. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
 - f. overige woningzoekenden.

Artikel 2.4.8 Bijzondere volgorde in geval van loting

1. In afwijking van artikel 2.4.7a kan de volgorde van woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting.
2. De loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze geregeld. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt in de gehele regio ten hoogste 15 % van de door corporaties aangeboden woonruimten aangewezen als categorie waarop het rangordecriterium loting van toepassing is en per gemeente op ten hoogste 20 procent.

Artikel 2.4.9 Directe bemiddeling

1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 7, met uitzondering van houders van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing als bedoeld in artikel 2.7.8, tweede lid, krijgen een woning via directe bemiddeling.
2. De houders van een urgentieverklaring, verleend ter indeling in één van de in artikel 2.7.6 genoemde gronden, worden geacht te voldoen aan de bindingscriteria.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure bij directe bemiddeling.

Artikel 2.4.10 Bijzondere gevallen

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

- a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
- 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;
- c. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de Stuurgroep Wonen. Daarbij wordt de Stuurgroep Wonen in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betrof.

Paragraaf 5 Toewijzing op basis van punten

Artikel 2.5.1 Toewijzing woonruimte op basis van punten

1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.4 bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

Type punt en opbouw

Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend.

Er geldt geen maximum aantal punten.

Voorwaarden voor opbouwen inzet punten

Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.

Zoekpunten: opbouw één punt per kalender- maand met een maximum van dertigpunten. Een woningzoekende kan punten opbouwen en verliezen.

Situatiepunten: opbouw één 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.

Situatiepunten voor jongeren: opbouw één 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.

Startpunten voor jongeren: 10 startpunten.

Startpunten zijn maximaal 2,5 jaar geldig.

Woningzoekende reageert in een kalender-maand tenminste vier keer op een conform artikel 2.4.6 passende woonruimte.

Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.

Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten voor jongeren'.

Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.

Woningzoekende heeft een geldige verklaring startpunten. Startpunten kunnen alleen worden ingezet voor woonruimte in de eigen gemeente.

Artikel 2.5.2 Opbouw en afname van zoekpunten

1. Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.4.6 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 één punt aftrek;
 - b. bij weigering van of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek;
 - c. bij afmelding van een afgesproken bezichtiging vóór het tijdstip van de bezichtiging, volgt één punt aftrek;
 - d. bij weigering van of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt één 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 stellen nadere regels over de toepassing dit artikel.

Artikel 2.5.3 Nadere regels en hardheid

1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van artikel 2.5.2.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van artikel 2.5.2 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.

Artikel 2.5.4 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 en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 2.5.5 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, of
 - 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, en
 - b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind, en,
 - c. de woningzoekende staat sinds ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.

3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid, onderdeel 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 blijvend uit een inschrijving op een adres in de regio in de basisregistratie personen;
 - b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de basisregistratie personen op het adres van de gezamenlijke woning, en
 - c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste 1 dag per week voor ten minste één minderjarig kind.

Artikel 2.5.6 Opbouw en intrekking van situatiepunten

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per verstreken maand vanaf de eerste dag 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, of,
 - b. bij de tweede weigering van een aangeboden woning.

Artikel 2.5.7 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 2.5.5, derde lid, onder b.
3. Een aanvraag tot verlenging kan worden ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

Artikel 2.5.8 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.4. genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 6 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Deze paragraaf is niet van toepassing op de corporatie, stichting woonbeheer De Vooruitgang of op een door die corporatie gebruikt aanbodinstrument.

Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingsverklaring

Op een aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren zijn de artikelen 2.5.6, 2.5.7 en 2.5.8 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

Om in aanmerking te komen voor een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
 - a. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis, of
 - b. 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,
2. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt, en
3. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
4. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijvend uit een inschrijving op een adres in de regio in de basisregistratie personen, en
5. Een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.5.5.

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 kunnen de verklaring situatiepunten en de opgebouwde situatiepunten voor jongeren intrekken als de woningzoekende niet langer voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 2.6.3.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.6.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 7 Urgentie

Artikel 2.7.1 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 2.7.2, eerste lid, wordt ingediend

Artikel 2.7.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
 - a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of,
 - b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio 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 en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
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 de aanbodinstrumenten die van kracht zijn in de gemeente Edam-Volendam;
 - 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. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.7.6 inhoudt.

Artikel 2.7.3 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;
 - d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 2.7.4 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 2.7.8 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:

- 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; en,
 - b. de in het zoekprofiel opgenomen woningtypen wijzigen in het voor de ontvangende gemeente, gelet op de toepasselijke urgentiecategorie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.7.3, tweede lid, gangbare 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 2.7.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
 - a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 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 vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.7.9 of 2.7.10;
 - 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 blijkt diens inschrijving in de basisregistratie 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 2.7.8, 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 eveneens het aangevraagde indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.7.6 tot en met 2.7.8 opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 2.7.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.7.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
 - 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 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 het college van burgemeester en wethouders 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 2.7.7 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 erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, indien:
 - a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisregistratie woonachtig was in de woningmarktregio;
 - b. geen van de in artikel 2.7.5, 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 woningmarktregio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.7.1. en artikel 2.7.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie 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 2.7.4, 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 basisregistratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stelt het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.7.3, tweede lid.

Artikel 2.7.8 Overige regionale urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.7.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
 - a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;
 - b. woningzoekenden, met inbegrip van de situatie waarin dit slechts geldt voor één lid van het huishouden van een woningzoekende, die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte in een levensontwrichtende woonsituatie verkregen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders alleen opgelost kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, voor zover zij niet behoren tot de in artikel 2.7.7 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 de 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.
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.7.5, eerste lid aanhef en onder j en het bepaalde in artikel 2.7.3, tweede lid, niet van toepassing.

Artikel 2.7.8a Sociaal medische urgentie

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.7.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager, het huishouden van aanvrager of een lid van dat huishouden zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders op grond van medische of sociale omstandigheden in een levensontwrichtende woonsituatie bevindt, welke alleen beëindigd kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte.
2. Van een levensontwrichtende woonsituatie als bedoeld in het eerste lid is sprake:
 - a. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager ernstige medische beperkingen heeft;
 - b. bij dakloosheid of dreigende dakloosheid van een huishouden waarvan minderjarige kinderen deel uitmaken;
 - c. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager met geweld bedreigd wordt of het slachtoffer is van geweld; of,

- d. indien het huishouden naar het oordeel van burgemeester en wethouders onevenredig hoge woonlasten heeft.

Artikel 2.7.9 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 2.7.6, tweede lid, of artikel 2.7.7, 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 2.7.5, eerste lid, zich niet voordoen;
 - 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 2.7.10 Wijzigen en intrekken 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 één of meer toepasselijke, in artikel 2.7.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;
 - d. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt; of,
 - e. 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; of
 - 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 2.7.11 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:
 - a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,
 - b. sprake is van bijzondere omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.
2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid 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. De registraties worden tenminste eenmaal per jaar besproken in de Stuurgroep Wonen

Hoofdstuk 3 Toeristische verhuur van woonruimte

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Edam-Volendam.
2. Met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het behoud van de leefbaarheid (sociale cohesie) van de woonomgeving worden de volgende categorieën woonruimte aangewezen:
 - a. woonruimte, al dan niet gedeelte van een woonruimte, in de gemeente;
3. Vormen van toeristische verhuur zijn:
 - a. particuliere vakantieverhuur en
 - b. Bed and Breakfast.

Artikel 3.1.2 Verbod verhuur en verbod publiceren zonder registratienummer

1. Het is verboden om een woonruimte of deel daarvan, behorend tot artikel 3.1.1, 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 middel van de website www.toeristischeverhuur.nl.
3. Het is verboden om een aanbod tot het gebruik van een woonruimte of deel daarvan, als bedoeld in het eerste lid, voor toeristische verhuur te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.

Artikel 3.1.3 Verbod verhuur meer dan 30 nachten en verbod verhuur zonder melding vooraf voor particuliere vakantieverhuur

1. Het is verboden een woonruimte voor particuliere vakantieverhuur meer dan 30 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.
2. Het is verboden de woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder deze verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. Een melding als bedoeld in het tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverhuur.

Artikel 3.1.4 Dienstverlener informeert aanbieder over verboden

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, dient degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur te informeren over de verboden, bedoeld in artikel 3.1.2, eerste lid en artikel 3.1.3, tweede lid.

Artikel 3.1.5 Verbod op publiceren voor dienstverlener indien in kennis gesteld over verhuur woonruimte meer dan 30 nachten

Het is verboden dat degene die een dienst verleent, zoals genoemd in artikel 3.1.4, een aanbieding voor particuliere vakantieverhuur toont gedurende de rest van het kalenderjaar, indien diegene door burgemeester en wethouders ervan in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor 30 nachten in dat kalenderjaar in gebruik is gegeven voor particuliere vakantieverhuur.

Artikel 3.1.6 Zorgplicht aanbieder

De aanbieder die een woonruimte toeristisch heeft verhuurd, zorgt ervoor dat door gedragingen in of vanuit de verhuurde woonruimte, het bijbehorende erf of de onmiddellijke nabijheid van de woonruimte geen ernstige of herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt door toedoen van de huurders of hun bezoekers.

Paragraaf 2 Procedure aanvraag registratie en melding

Artikel 3.2.1 Aanvraag registratienummer

1. Het registratienummer, bedoeld in artikel 3.1.2 kan uitsluitend via elektronische weg worden aangevraagd.
2. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van het afgeven van het registratienummer, bedoeld in artikel 3.1.3, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem.
3. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de aanvraag van het registratienummer, bedoeld in artikel 3.1.3, kunnen ook verwerkt worden voor:

- a. het toezicht op de naleving van de krachtens artikel 2 van de Woningwet (of indien artikel 4.3 van de Omgevingswet in werking treedt of is getreden, de krachtens artikel 4.3 van de Omgevingswet) gegeven voorschriften vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de woonruimte, en
- b. de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 3.2.2 Te verstrekken gegevens voor registratienummer

Bij de aanvraag van het registratienummer worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. de naam, het adres en de woonplaats en het telefoonnummer van de aanvrager in Nederland, alsmede het;
- b. de-mailadres van de aanvrager;
- c. de straat, het huisnummer waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. of de aanvraag betrekking heeft op particuliere vakantieverhuur of Bed & Breakfast.

Artikel 3.2.3 Melding particuliere vakantieverhuur

1. De melding, bedoeld in artikel 2.8.3 kan uitsluitend via elektronische weg worden gedaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van de melding, bedoeld in artikel 2.8.3, tweede lid, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem.
3. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de melding, bedoeld in artikel 2.8.3 tweede lid, kunnen ook verwerkt worden voor de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 3.2.4 Intrekking en verval registratie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de registratie intrekken, indien de aanvrager de in de registratie vermelde woonruimte niet meer in gebruik geeft voor toeristische verhuur;
2. Als burgemeester en wethouders een woonruimte registreert voor toeristische verhuur als men al beschikt over een registratienummer, wordt de eerdere registratie gelijktijdig ingetrokken.

Paragraaf 3 Sancties toeristische verhuur

Artikel 3.3.1 Bestuurlijke boete toeristische verhuur en last onder dwangsom

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 23a, 23b, 23d en 23e van de wet.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op:
 - a. voor overtredingen in de zin van artikel 23a, 23b, 23d en 23e van de Huisvestingswet overeenkomstig de 'Tabel Bestuurlijke boete toeristische verhuur';
3. De bedragen in de 'Tabel Bestuurlijke boete' als bedoeld in het tweede lid worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximumbedrag geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een last onder bestuursdwang ter handhaving van artikel 5:20, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht opleggen, voor zover het betreft de verplichting tot het verlenen van medewerking aan aangewezen ambtenaren.

Tabel: Bestuurlijke boete toeristische verhuur

	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Omstandigheid	Boete bij eerste overtre- ding	Boete bij tweede en volgende overtre- ding *
Verhuur zonder registratienummer	23a eerste lid	Woning toeristisch verhuren zon- der het vermelden van het registra- tienummer.	€ 2.500	€ 10.000
Publiceren zonder registratie- nummer	23a derde lid	Het publiceren van een woonruim- te voor toeristische verhuur zonder registratienummer.	€ 2.500	€ 10.000
Meer nachten toeristisch ver- huren	23b eerste lid	Toeristische verhuur van woon- ruimte meer dan 30 nachten per jaar.	€ 5.000	€ 20.000

In gebruik geven zonder melding	23b tweede lid	Het in gebruik geven van woonruimte voor toeristische verhuur zonder melding bij burgemeester en wethouders.	€ 2.500	€ 10.000
Niet informeren over verboden	23d	Het niet informeren door een dienst van degene die een woonruimte toeristisch verhuurt over de verboden.	€ 2.500	€ 10.000
Publicatie reeds maximaal verhuurde woonruimte	23e	Het publiceren door een dienst van een woonruimte waarover is geïnformeerd dat deze reeds 30 nachten in gebruik is gegeven dat jaar.	€ 2.500	€ 10.000

* Overtreding < 2 jaar na de eerste overtreding

Artikel 3.3.2 Verbod toeristische verhuur en aanwijzing digitaal platform na opleggen bestuurlijke boetes

Burgemeester en wethouders kunnen:

- een verbod tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur opleggen voor ten hoogste een jaar aan een aanbieder indien binnen een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33a, eerste lid van de wet, van een overtreding van de bij deze huisvestingsverordening aan toeristische verhuur gestelde eisen, ten minste twee maal een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de bij deze huisvestingsverordening aan toeristische verhuur gestelde eisen;
- een aanwijzing geven aan een digitaal platform om de aanbidding voor toeristische verhuur van de aanbieder aan wie een verbod tot het in gebruik geven van een woning voor toeristische verhuur als bedoeld in het eerste lid is opgelegd te blokkeren.

Hoofdstuk 4 Wijziging van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 1 Woonruimte en vergunningplicht

Artikel 4.1.1 Woonruimte

Als woonruimte bedoeld in artikel 30 van de wet, wordt aangemerkt:

- alle woonruimte ongeacht huur- of koopprijs voor zover het betreft onttrekking aan de bestemming tot bewoning;
- woonruimte onder de huur- of koopprijsgrens voor zover het betreft met andere woonruimte samenvoegen of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte omzetten.

Artikel 4.1.2 Reikwijdte vergunningsplicht

Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 4.1.1 zonder vergunning aan bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen of van zelfstandig in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Paragraaf 2 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning

Artikel 4.2.1 Aanvraag vergunning

- Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
- Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - naam en adres van de eigenaar;
 - de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - de maximaal redelijke huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - in geval van samenvoeging: de naam van de toekomstige bewoner, de omvang van diens huishouden en de maximaal redelijke huurprijs van de samen te voegen woonruimte;
 - de motivering van het verzoek.

Artikel 4.2.2 In te dienen bescheiden

Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:

- a. één 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. een situatietekening waaruit de situering blijkt van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
- c. een compensatievoorstel;
- d. de laatste WOZ-waardebeschikking;
- e. bescheiden betreffende eventueel verleende subsidies ten behoeve van woningverbetering.

Artikel 4.2.3 Samenloop onttrekking en bouwen

1. Indien voor het gebouw of de gebouwgedeelten waarop de aanvraag betrekking heeft, tevens een omgevingsvergunning is aangevraagd, kan bij de aanvraag voor overeenkomstige gegevens en bescheiden worden verwezen naar de coördinatiebepaling voor vergunningaanvragen uit de gemeentelijke bouwverordening voor zover die is opgenomen.
2. In de situatie als bedoeld in het eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders de beslissing over een aanvraag voor de onttrekkingsvergunning aanhouden.
3. De aanhouding eindigt uiterlijk twee weken na de beslissing op de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Artikel 4.2.4 Beschikkingsvereisten

De onttrekkingsvergunning bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 4.2.2; en
- b. de geboden reële compensatie of de verlangde financiële compensatie;
- c. de overige opgelegde voorwaarden genoemd in artikel 4.3.2, eerste lid;
- d. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel de termijn in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 3 Vergunningverlening

Artikel 4.3.1 Criteria voor vergunningverlening

1. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang dat met de onttrekking, samenvoeging of omzetting is gediend even groot is of groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, wordt de vergunning verleend.
2. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang wordt de vergunning verleend onder het stellen van voorwaarden en voorschriften behoudens het bepaalde in het derde lid.
3. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang en dit belang niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, wordt de vergunning geweigerd.
4. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat met de onttrekking, samenvoeging of omzetting geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand was.

Artikel 4.3.2 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften verbinden:
 - a. het toevoegen van een of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad (reële compensatie);
 - b. het betalen van een financiële compensatie bij onttrekking van ten hoogste 12% van de WOZ-waarde van de woonruimte waarvoor de onttrekkingsvergunning is aangevraagd;
 - c. de samenvoeging levert een woonruimte op met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens;
 - d. het waarborgen van een geordend woon- en leefmilieu waaronder in ieder geval wordt verstaan een veilige woon- en leefomgeving.
2. Indien burgemeester en wethouders de voorwaarde genoemd in het eerste lid onder b. aan een vergunning willen verbinden, stellen zij de hoogte van de financiële compensatie vast.

3. Burgemeester en wethouders kunnen beslissen tot:
 - a. geheel of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie zoals bedoeld in het eerste lid onder b.;
 - b. het verlenen van een vrijstelling bij samenvoeging indien door de eigenaar-bewoner een investering is gedaan ten behoeve van noodzakelijk bouwkundige herstel.
4. Indien op grond van het derde lid onder b vrijstelling wordt verleend hangt de vrijstelling af van de hoogte van de investering in relatie tot de economische waarde van de kleinste woning.
5. De te ontvangen compensatie als bedoeld in eerste lid onder b., wordt gestort in het lokale volkshuisvestingsfonds, dat wordt gebruikt voor het realiseren van nieuwe woonruimte.

Artikel 4.3.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking;
- 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.

Artikel 4.3.4 Tijdelijke onttrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. Een tijdelijke onttrekkingsvergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voor tijdelijke onttrekking de voorwaarde van financiële compensatie verbinden.
4. Deze compensatie bedraagt ten hoogste 1,2% van de WOZ-waarde van de betreffende woonruimte.

Artikel 4.3.5 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden of voorschriften aan de vergunning;
- c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Hoofdstuk 5 Wijziging verordening, verslaglegging, handhaving en toezicht en hardheidsclausule

Paragraaf 1 Wijziging verordening

Artikel 5.1.1 Overleg regiogemeenten, corporaties en organisaties

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 zijn oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de woningmarktregio werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Paragraaf 2 Verslaglegging en monitoring

Artikel 5.2.1 Verstrekken van inlichtingen

Burgemeester en wethouders verstrekken het college van de andere gemeenten in de woningmarktregio de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Artikel 5.2.2 Verslaglegging

Jaarlijks, in de eerste helft van het jaar, dragen corporaties die werkzaam zijn in Edam-Volendam er zorg voor dat op heldere en toegankelijke wijze aan burgemeester en wethouders de gegevens kenbaar worden gemaakt over de verhuringen van afgelopen jaar.

Paragraaf 3 Handhaving en toezicht

Artikel 5.3.1 Handelen zonder of in strijd met een vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 of 21 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. De bestuurlijke boete voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
 - a. voor de eerste overtreding en voor een herhaalde overtreding na een periode van 12 maanden: € 405,-;
 - b. voor een herhaalde overtreding binnen een periode van 12 maanden: € 405,-
3. De bestuurlijke boete voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet bedraagt:
 - a. voor de eerste overtreding en voor een herhaalde overtreding na een periode van 12 maanden: € 6.000,-;
 - b. voor een herhaalde overtreding binnen een periode van 12 maanden: € 9000,-.
4. De bestuurlijke boete voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 21 van de wet, of voor handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:
 - a. voor de eerste overtreding en voor een herhaalde overtreding na een periode van 12 maanden: € 12.000,-;
 - b. voor een herhaalde overtreding binnen een periode van 12 maanden: € 18.500,-.

Paragraaf 4 HARDHEIDSCLAUSULE

Artikel 5.4.1 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.

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotbepalingen

Paragraaf 1 INTREKKING OUDE REGELING

Artikel 6.1.1 Intrekking oude regeling

De Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2021 wordt ingetrokken.

Paragraaf 2 Overgangsbepalingen

Artikel 6.2.1 Overgangsbepalingen beschikkingen

1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening 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 1 januari 2016 blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning, een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor 1 januari 2016 blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
4. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.

Artikel 6.2.2 Overgangsbepalingen omzetten inschrijfduur naar wachtpunten

1. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.4.3 tweede lid van de Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2025 wordt bij de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
2. Wachtpunten als gevolg van omgezette woonduur gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
3. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

Paragraaf 3 Slotbepaling

Artikel 6.3.1 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na die waarop zij is bekendgemaakt.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2025.

*Aldus besloten door de gemeenteraad van
Edam-Volendam in zijn openbare vergadering
van 25 september 2025,
de griffier,
M.C.A. Karregat-Eerdhuijzen.
de voorzitter,
R.J. Beukers.*