

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2026

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van het college van 4 november 2025;

gelet op artikel 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, 35, 40, tweede lid, 41 en 45 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de gemeentewet;

gezien het advies van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland van 23 oktober 2025

besluit vast te stellen de volgende regeling:

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2026

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

§ 1.1 Definities

Artikel 1.1.1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- adres: het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
- akte van levering: het document waarmee de overdracht van een woning of ander onroerend goed gestalte krijgt. Ook bekend als transportakte of overdrachtsakte;
- basisregistratie personen (BRP): de basisregistratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie - personen;
- bed & breakfast: vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het omgevingsplan toegestaan deel van het hoofdgebouw kortdurend toeristisch verhuurt, terwijl de hoofdbewoner zelf in het hoofdgebouw aanwezig is en verblijft;
- betaalbare koopwoning: woning met een maximale waarde Vrij op Naam-prijs (VON-prijs) tot de betaalbaarheidsgrens, welke nationaal wordt vastgesteld en ieder jaar wordt geïndexeerd;
- bloed- of aanverwantschap in de eerste graad: de verwantschap tussen ouders en kinderen, tussen de partners van kinderen, en tussen de ouders en kinderen van de partner. Verwantschap door adoptie valt hier ook onder;
- bloed- of aanverwantschap in de tweede graad: de verwantschap tussen grootouders en kleinkinderen, broers en zussen, tussen partners van broers en zussen, en tussen de grootouders, kleinkinderen, broers en zussen van de partner. Verwantschap door adoptie valt hier ook onder;
- bloed- of aanverwantschap in de derde graad: de verwantschap tussen overgrootouders, achterkleinkinderen, neven en nichten (kinderen van broers of zussen), ooms en tantes (broers of zussen van de ouders). Verwantschap door adoptie valt hier ook onder;
- bouwkundig splitsen: het verbouwen van één woonruimte tot twee of meer woonruimten;
- burgemeester en wethouders: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemstede;
- BVO: Bruto vloeroppervlakte (buitenwerkse maat van het pand) cf. NEN 2580;
- co-ouderschap: het door de ouders na relatiebreuk voortzetten van het gezamenlijk ouderlijk gezag over hun kind, waarbij de huisvesting van het kind op een gelijkmatige manier tussen de ouders is verdeeld, zoals vastgelegd in een door beide partijen ondertekend ouderschapsplan;
- DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- digitaal platform: degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor woonruimte of toeristische verhuur;
- eengezinswoning: een woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aan een gebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen;
- eigenaar: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden, of de eigenaar van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging dat deze eigenaar het gebruiksrecht op een woonruimte geeft;
- gebruiksoppervlakte (GBO): gebruiksoppervlakte volgens de bepalingen in NEN 2580;
- gezin: huishouden met één of meer thuiswonende kinderen;
- hoofdbewoner: een persoon die officieel als bewoner van een woning geregistreerd staat in de BRP, de woning feitelijk bewoont en daarmee onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten;

- hoofdverblijf: een voor permanente bewoning bestemde verblijfplaats, die ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid en, fungeert als het centrum van de sociale activiteiten van de betrokkene;
- hospitaverhuur: de woonruimte wordt verhuurd aan maximaal twee personen, door de verhuurder die met diens huishouden zelf in de woonruimte blijft wonen;
- huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen. In het geval van co-ouderschap behoort het kind tot twee huishoudens. De plaats van het hoofdverblijf van het kind is de plaats waar het kind in de basisregistratie personen is opgenomen;
- huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens, als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen, als bedoeld in artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
- huisvestingsvergunning: de vergunning bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;
- huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- huurpunten: het aantal punten dat op basis van het woningwaarderingstelsel aan een woonruimte kan worden toegekend, om de maximale huurprijsgrens vast te stellen;
- huurtoeslaggrens: de maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag;
- inschrijftijd: de tijd die wordt gerekend vanaf de datum van betaling van de inschrijving;
- inschrijftijdverlenging: tijdelijke ophoging van de inschrijftijd, als bedoeld in artikel 2.3.9, tot een vastgesteld maximaal aantal jaar;
- inkomen: rekeninkomen, als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i, van de Wet op de huurtoeslag;
- inwoner: persoon die in de basisregistratie personen van een regiogemeente is opgenomen en ook feitelijk daar zijn hoofdverblijf heeft;
- inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- jongerenwoning: woning bestemd voor personen tot 28 jaar en maximaal 2 volwassen personen;
- kadastraal splitsen: het juridisch opsplitsen van woonruimte in meerdere appartementsrechten;
- kamerverhuur: het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
- kwaliteitskortingsgrens: de huurprijs zoals opgenomen in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de Huurtoeslag;
- liberalisatiegrens: een waarde van 187 punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS), cf. de Wet betaalbare huur;
- middeninkomen: een inkomen van een huishouden zoals genoemd in de artikel 10, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014;
- middenhuurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs vanaf de grens, zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet op de huurtoeslag, tot de huurprijsgrens behorend bij woningen tussen 144 en 186 punten WWS, cf. de Wet betaalbare huur;
- omzetten: het wijzigen van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte(n), als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014;
- onttrekken: het anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, onttrekken aan de bestemming tot bewoning, als bedoeld in artikel 21, onder a, van de Huisvestingswet 2014;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte welke geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;
- openbare registers: openbare registers, als bedoeld in artikel 16, van Boek 3, van het Burgerlijk Wetboek;
- pand: een pand, als bedoeld in artikel 1, onder k, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, dat wil zeggen de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- particuliere vakantieverhuur: vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte waar hij volgens de Basisregistratie Personen zelf woont, incidenteel, voor een korte periode en tijdens de eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt;
- regio: het grondgebied van de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Heemskerk, Velsen en Zandvoort;

- rekenhuur: de rekenhuur, als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag;
- sociale huurwoning: woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de grens zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten, als bedoeld in artikel 274 vierde lid, van Boek 7, van het Burgerlijk Wetboek indien: in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student, als bedoeld in artikel 274, vierde lid, van Boek 7, van het Burgerlijk Wetboek zal worden verhuurd; en de woonruimte door burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen, is aangewezen als studentenwoning;
- 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;
- urgentieverklaring: de door burgemeester en wethouders verleende beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie wordt ingedeeld;
- vrij van huur en gebruik: woonruimte die niet verhuurd of via een gebruikersovereenkomst in gebruik gegeven wordt;
- wet: Huisvestingswet 2014;
- woning: zelfstandige woonruimte, of een geheel aan onzelfstandige woonruimten die onderdeel uitmaken van hetzelfde adres;
- woningcorporatie: toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- woningvormen: het verbouwen van één woonruimte tot twee of meer woonruimten, als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de Huisvestingswet 2014;
- woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem, als bedoeld in artikel 2.2.1, staat ingeschreven of dat op zoek is naar woonruimte in de particuliere sector;
- woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden alsmede standplaatsen;
- woonwagenstandplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- 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 woonvoorzieningen buiten de woonruimte;
- zoekprofiel: een beschrijving van de woningtypen waarvoor een (urgent) woningzoekende in aanmerking kan komen;
- zorgwoning: een gelabelde huurwoning waarin mensen die zorg nodig hebben zelfstandig kunnen wonen;
- IJmond: de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Velsen;
- Zuid-Kennemerland: de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Heemstede en Zandvoort.

Hoofdstuk 2 De verdeling van woonruimte

§ 2.1 De huisvestingsvergunning

Artikel 2.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende woonruimten mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven wanneer daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend door burgemeester en wethouders:
 - a. sociale huurwoningen in eigendom van de woningcorporaties;
 - b. sociale huurwoningen in eigendom van overige verhuurders;
 - c. middenhuurwoningen die opgenomen zijn in het omgevingsplan, met uitzondering van het bezit van woningcorporaties;
 - d. nieuwbouw middenhuurwoningen, met uitzondering van het bezit van woningcorporaties;
 - e. nieuwbouw betaalbare koopwoningen, met uitzondering van het bezit van woningcorporaties; en
 - f. woonwagenstandplaatsen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. Woonruimte, als bedoeld in artikel 15, eerste lid, aanhef en onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. bedrijfswoningen; en
 - d. studentenwoningen.

Artikel 2.1.2 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte in aanmerking:
 - a. meerderjarige woningzoekenden met een inkomen tot de DAEB-norm voor woonruimte, als genoemd in artikel 2.1.1, eerste lid, aanhef en onder a;
 - b. meerderjarige woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentie op grond van artikel 2.3.6 met een inkomen tot aan de inkomensgrens voor middeninkomens, conform artikel 10, vierde lid, van de wet, voor woonruimte, als genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid, aanhef en onder a;
 - c. meerderjarige woningzoekenden met een inkomen tot aan de inkomensgrens voor middeninkomens, conform artikel 10, vierde lid van de wet, voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid, aanhef en onder b t/m f.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder a en b voor woonruimte, als genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid, aanhef en onder a, een huisvestingsvergunning verlenen aan woningzoekenden die op grond van artikel 9, tweede lid, aanhef en onder c van de wet, een woning toegewezen hebben gekregen.

Artikel 2.1.3 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager en de eventuele medeaanvrager;
 - b. omvang van het huishouden, inclusief het aantal thuiswonende kinderen, dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. adres, naam van de verhuurder en kale huur van de te betrekken woonruimte;
 - e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
 - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort;
 - h. indien van toepassing, een kopie van het huurcontract van een sociale huurwoning van waaruit het huishouden doorstroomt; en
 - i. indien van toepassing, een afschrift waaruit de binding met een gemeente blijkt.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt; en
 - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

§ 2.2 Inschrijving en aanbod

Artikel 2.2.1 Inschrijving van woningzoekenden voor woningen van woningcorporaties

1. De woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een zo veel mogelijk uniform inschrijfsysteem voor woningzoekenden.
2. De woningcorporaties stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende wordt een bewijs van inschrijving beschikbaar gesteld.
4. De inschrijving vervalt bij acceptatie van een woning.
5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, vervalt de inschrijftijd van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
6. Een woningzoekende kan binnen twee maanden vanaf het aangaan van een huurovereenkomst een verzoek indienen om bij hernieuwde inschrijving de inschrijftijd te behouden indien de woningzoekende een huurovereenkomst is aangegaan:
 - a. op basis van een woningruil;
 - b. op basis van een jongerencontract;
 - c. voor een flexwoning;
 - d. voor een éénkamerwoning; of
 - e. op basis van een urgentie op grond van artikel 2.3.3 t/m 2.3.9.
7. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen voor behoud van inschrijftijd bij samenwonen.

Artikel 2.2.2 Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Minimaal 75% van het aanbod van de in artikel 2.1.1, eerste lid, aanhef en onder a aangewezen woonruimte wordt, met uitzondering van de woningen die via een direct aanbod aan urgenten op grond van artikel 2.3.3 t/m 2.3.12 worden toebedeeld, openbaar bekendgemaakt door publicatie op het in de regio gangbare platform dat door toegelaten instellingen voor de verdeling van sociale huurwoningen wordt gebruikt.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend; en
 - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
3. Tot maximaal 25% van de in artikel 2.1.1, eerste lid, aanhef en onder a aangewezen woonruimte, kan via een maatwerkregeling worden toegewezen aan woningzoekenden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de bekendmaking van het aanbod, als bedoeld in artikel 2.1.1, aanhef en onder b, d en e.

Artikel 2.2.3 Rangorde woningzoekenden voor sociale huurwoningen

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, als bedoeld in artikel 2.1.1, onder a, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden met een urgentieverklaring, als bedoeld in artikel 2.3.3 t/m 2.3.9 en die voldoen aan de voorrangsregels overeenkomstig artikel 2.3.1;
 - b. daarna komen woningzoekenden in aanmerking aan wie overeenkomstig artikel 2.3.2, derde lid voorrang wordt verleend en die voldoen aan de voorrangsregels overeenkomstig artikel 2.3.1;
 - c. als derde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 2.3.1 voorrang wordt verleend; en
 - d. ten slotte komen overige woningzoekenden in aanmerking.
2. In afwijking van het eerste lid wordt bij 50% van de woonruimte, als bedoeld in artikel 2.1.1, onder a, waarbij nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden (nieuwbouw), de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden met een urgentieverklaring, als bedoeld in artikel 2.3.6; (stadsvernieuwingsurgentie) en voldoen aan de voorrangsregels overeenkomstig artikel 2.3.1;
 - b. daarna komen woningzoekenden in aanmerking aan wie overeenkomstig artikel 2.3.2, derde lid (vitaal beroepsgroep) voorrang wordt verleend, en voldoen aan de voorrangsregels overeenkomstig artikel 2.3.1;
 - c. als derde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie op grond van artikel 2.3.2 voorrang wordt verleend, te weten inwoners uit de gemeente Heemstede en voldoen aan de voorrang, als bedoeld in artikel 2.3.1;
 - d. als vierde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie op grond van artikel 2.3.2 voorrang wordt verleend, te weten inwoners uit de regio (ZKL/IJ), en voldoet aan de voorrang, als bedoeld in artikel 2.3.1;
 - e. als vijfde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 2.3.1 voorrang wordt verleend; en
 - f. ten slotte komen overige woningzoekenden in aanmerking.
3. Als na toepassing van het eerste lid, aanhef en onder a meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste, indien van toepassing, komt degene met de oudste, nog geldige urgentieverklaring in aanmerking;
 - b. als tweede komt in aanmerking degene met de langste inschrijftijd of bij stadsvernieuwingsurgenten degene met de langste huurcontractperiode van de woning waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie is afgegeven.
4. Als na toepassing van het eerste t/m het derde lid meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de huisvestingsvergunning door middel van loting toegewezen aan een van de woningzoekenden.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen om voor een deel van de woonruimten, als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, aanhef en onder a, afwijkend op het eerste t/m vierde lid, een aangepaste rangorde mogelijk te maken op basis van de beoordeling van motivatiebrieven van de woningzoekenden.

6. Dit artikel is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet.

Artikel 2.2.4 Rangorde woningzoekenden voor nieuwbouw middenhuur- en betaalbare koopwoningen

1. Tenminste 50% van de vrijkomende woonruimten, als bedoeld in artikel 2.1.1, onder d en e, wordt verdeeld middels de in het tweede 2 genoemde rangorde. De overige 50% wordt verdeeld op basis van gunning, onverminderd het genoemde in artikel 2.1.2 (criteria huisvestingsvergunning) en artikel 2.2.2 (bekendmaking woonruimte).
2. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, als bedoeld in 2.1.1, onder d en e, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden woonachtig in de gemeente Heemstede, als bedoeld in artikel 2.3.2, die een sociale huurwoning achterlaten in de eigen gemeente;
 - b. Als tweede komen in aanmerking woningzoekenden die woonachtig zijn in de gemeente Heemstede, als bedoeld in artikel 2.3.2;
 - c. Als derde komen in aanmerking woningzoekenden woonachtig in de regio (ZK/IJ), als bedoeld in artikel 2.3.2, die een sociale huurwoning achterlaten;
 - d. Als vierde komen woningzoekenden in aanmerking woonachtig in de regio, als bedoeld in artikel 2.3.2;
 - e. Als vijfde komen in aanmerking overige woningzoekenden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen ten aanzien van aanvullende voorrang voor woningzoekenden met een vitaal beroep, als bedoeld in artikel 2.3.2, derde lid.

Artikel 2.2.5 Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende maximaal acht weken vruchteloos is aangeboden.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste eenmaal op een digitaal platform hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

§ 2.3 Voorrang en urgentie

Artikel 2.3.1 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard en grootte

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2.1.1, eerste lid, aanhef en onder a, aangewezen woonruimten.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:
 - a. woonruimte met tenminste drie kamers kan voorrang worden gegeven aan gezinnen, waaronder huishoudens van tenminste twee personen;
 - b. woonruimte met maximaal twee kamers kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens van maximaal twee personen;
 - c. woonruimte die geschikt is voor rolstoelgebruik of met voorzieningen ter compensatie van een beperking, wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;
 - d. woonruimte met een daaraan verbonden zorgaanbod wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;
 - e. gelijkvloerse woonruimte kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;
 - f. woonruimte die door de verhuurder als seniorenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met ten minste één lid van 55 jaar of ouder;
 - g. woonruimte die door de verhuurder als seniorenwoning is aangewezen kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met tenminste één lid van 65 of ouder of 75 jaar of ouder;
 - h. woonruimte die wordt aangeboden via een doorstroomregeling voor senioren kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens die voldoen aan de vereisten van die regeling;
 - i. woonruimte die door de verhuurder als jongerenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens tot 28 jaar; en
 - j. woonruimte die door de verhuurder als jongerenwoning is aangewezen kan voorrang worden gegeven aan huishoudens tot 23 jaar of aan huishoudens tot 21 jaar.

3. Het tweede lid is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet.

Artikel 2.3.2 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen

1. 50% van het aanbod nieuwbouw sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties wordt met voorrang toegewezen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding, als bedoeld in artikel 14, eerste lid, van de wet.
2. 50% van het aanbod nieuwbouw middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare koopwoningen, als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, aanhef en onder d en e wordt met voorrang toegewezen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding, als bedoeld in artikel 14, eerste lid, van de wet.
3. Voor de categorieën woonruimten, als bedoeld onder artikel 2.1.1, eerste lid, aanhef en onder a t/m e stellen burgemeester en wethouders nadere regels op om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een vitaal beroep, als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

Artikel 2.3.3 Voorrang bij urgentie – algemeen

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2.1.1, eerste lid, aanhef en onder a aangegeven woonruimte.
2. Dit artikel is, tenzij anders vermeld, van toepassing op de in artikel 2.3.4 t/m artikel 2.3.12 genoemde categorieën.
3. Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden voor wie de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders een schriftelijke urgentieverklaring verlenen.
4. Een urgentieverklaring afgegeven in Zuid-Kennemerland is geldig in Zuid-Kennemerland en een urgentieverklaring afgegeven in de IJmond is geldig in de IJmond, met uitzondering van een urgentieverklaring:
 - a. als bedoeld in artikel 28 van de wet en benoemd in artikel 2.3.8, aanhef en onder b, deze is uitsluitend geldig voor de gemeente waarvoor de vergunning is afgegeven; en
 - b. als bedoeld in artikel 2.3.7, deze is geldig in Zuid-Kennemerland en IJmond.
5. Artikel 2.3.1 is van toepassing op woningzoekenden met een urgentieverklaring, met dien verstande dat een kind slechts kan behoren tot het huishouden waar het zijn hoofdverblijf heeft.
6. De bezitter van een urgentieverklaring, met uitzondering van urgenten, als bedoeld in artikel 2.3.8, aanhef en onder b en artikel 2.3.7, zoekt zelf via het woonruimteverdeelsysteem van woningcorporaties naar passende woonruimte.
7. De bezitter van een urgentieverklaring kan, tenzij anders vermeld, 26 weken vanaf de datum van afgifte, met voorrang boven andere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning.
8. De termijn genoemd in het zevende lid kan eenmalig met 26 weken worden verlengd, indien geen passende woonruimte is vrijgekomen.
9. In afwijking van het zesde lid krijgen urgenten genoemd in artikel 2.3.8, aanhef onder b en artikel 2.3.7 een aanbieding van de woningcorporatie voor passende woonruimte.
10. In afwijking van het zevende en achtste lid is een urgentie afgegeven op grond van artikel 2.3.8, aanhef onder b en artikel 2.3.7 geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.
11. Een urgentieverklaring, als bedoeld in het derde lid, gaat altijd vergezeld met een zoekprofiel dat is gebaseerd op een vergelijkbare situatie als de huidige woonsituatie met dien verstande dat het leidt tot de meest sobere oplossing voor de urgente woonsituatie, waarbij in beginsel geen recht op een eengezinswoning en op een nieuwbouwwoning wordt verkregen.
12. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot artikel 2.3.3 t/m 2.3.12.

Artikel 2.3.4 Voorrang bij urgentie – wettelijke groepen

Tot de woningzoekenden, als bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid, behoort de woningzoekende uit artikel 12, derde lid, van de wet:

- a. die verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld zijn woonruimte heeft verlaten;
- b. die mantelzorg, als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, verleent of ontvangt;
- c. die deelnemen aan het uitstapprogramma voor ex-sekswerkers en woonruimte nodig hebben; en
- d. die uit de penitentiaire inrichting en justitiële jeugdinrichting komen en na detentie woonruimte nodig hebben.

Artikel 2.3.5 Voorrang bij urgentie – sociaal/medische groepen

Tot de woningzoekenden, als bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid, behoort tevens de woningzoekende die in zijn lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid zeer ernstig wordt bedreigd als gevolg van de huidige woonsituatie en die minimaal twee jaar inwoner is van een van de gemeenten in de regio.

Artikel 2.3.6 Voorrang bij urgentie - stadsvernieuwing

1. Tot de woningzoekenden, als bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid, behoort tevens de woningzoekende die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met de renovatie of sloop van zijn huidige woning in het kader van een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject en minimaal één jaar inwoner is van één van de gemeenten in de regio.
2. Een urgentie, als bedoeld in het eerste lid, wordt slechts afgegeven nadat door burgemeester en wethouders een peildatum is vastgesteld waarop de urgentieverklaring ingaat.
3. In afwijking van artikel 2.3.3, zevende lid, komen bezitters van een stadsvernieuwingsurgentie 78 weken vanaf de datum van afgifte, met voorrang met een toegewezen zoekprofiel boven andere woningzoekenden in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.
4. De termijn zoals genoemd in het derde lid, kan met 26 weken worden verlengd, indien geen passende woonruimte is vrijgekomen.
5. In afwijking van de in het derde en vierde lid genoemde termijnen, lopen de geldigheidsduur van de urgentie niet door en vervalt de stadsvernieuwingsurgentie voor woningzoekenden die een wisselwoning hebben betrokken niet gedurende de periode dat zij de wisselwoning bewonen.

Artikel 2.3.7 Voorrang bij urgentie – Uitstroomregeling Pact

1. Tot de woningzoekenden, als bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid, behoort tevens de woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op, of ter vervanging van een verblijf in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein. Het betreft instellingen waarmee burgemeester en wethouders van één van de regiogemeenten Pact afspraken hebben gemaakt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over huisvesting van niet zelfredzame dak- en thuislozen conform het Regionaal Actieplan Dakloosheid.

Artikel 2.3.8 Voorrang bij urgentie - overig

Tot de woningzoekenden, als bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid, behoort tevens:

- a. de woningzoekende die zijn woonruimte direct definitief moet verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit en minimaal één jaar inwoners is van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland/ IJmond;
- b. de vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden.

Artikel 2.3.9 Inschrijftijdverlenging

1. Aan woningzoekenden met minderjarige kinderen onder de 18 jaar, waarbij de inwoonsituatie problematisch is, die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie, als bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid, hebben gedaan, maar daarvoor niet in aanmerking komen, kunnen burgemeester en wethouders een inschrijftijdverlenging verlenen in de gemeenten in Zuid-Kennemerland/ IJmond.
2. Aan woningzoekenden die aantoonbaar erkend zijn als gedupeerden van de toeslagenaffaire, daardoor aantoonbaar de woning hebben moeten verlaten of niet passend wonen, en die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie, als bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid, hebben gedaan, maar daarvoor niet in aanmerking komen, en al eerder zelfstandig hebben gewoond, kunnen burgemeester en wethouders een inschrijftijdverlenging verlenen in de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond.
3. Bij toekenning van een aanvraag, als bedoeld in eerste en tweede lid van dit artikel wordt de inschrijftijd van de woningzoekende verhoogd.
4. De zoekperiode waarin de inschrijftijdverlenging kan worden verzilverd is één jaar.
5. Om in aanmerking te komen voor inschrijftijdverlenging, als bedoeld in het eerste en tweede lid, moet tevens worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is minimaal 2 jaar inwoner van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond;
 - b. de woningzoekende heeft voor het ontstaan van het woonprobleem zelfstandig een huur- of koopwoning bewoond; en
 - c. de woningzoekende dient na ontstaan van het woonprobleem gedurende minimaal een half jaar te hebben geprobeerd zijn probleem op te lossen en is hier aantoonbaar niet toe in staat.

Artikel 2.3.10 Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

1. Een verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Het verzoek om te worden ingedeeld in een urgentiecategorie gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van het huishouden, inclusief het aantal thuiswonende kinderen, van de verzoeker;
 - c. bewijs van inkomen van het huishouden van de verzoeker;
 - d. aanduiding en motivering van de urgentieaanvraag; en
 - e. andere documenten, verklaringen of bewijsstukken ter onderbouwing van de aanvraag van een urgentie, zoals:
 - i. een geldige inschrijving bij Woonservice;
 - ii. indien van toepassing, de huurovereenkomst van de huidige woning waar de aanvrager huurder is.

Artikel 2.3.11 Weigeringsgronden urgentieverklaring

Burgemeester en wethouders weigeren, met inachtneming van de eisen die worden gesteld in de artikelen 2.3.3 t/m 2.3.8, tevens 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 2.1.2 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; en
- d. 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.

Artikel 2.3.12 Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijdverlenging

1. Burgemeester en wethouders zullen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijdverlenging intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende, als bedoeld in artikel 2.3.3, is aan te merken;
 - b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt, waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - c. een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd; en
 - d. niet binnen een termijn van 26 weken (bij urgentieverklaring) dan wel 52 weken (bij inschrijftijdverlenging) voldoende op aangeboden passende woonruimten heeft gereageerd.
2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld wanneer gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, vervalt de urgentieverklaring en wordt aan de woningzoekende een nieuwe urgentieverklaring verstrekt.
4. Een urgentieverklaring vervalt van rechtswege bij acceptatie van een woning.

§ 2.4 Verdeling woonwagendplaatsen

Artikel 2.4.1 Interesselijst woonwagendplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders houden een interesselijst bij van standplaatszoekenden. De lijst vermeldt de standplaatszoekenden in volgorde van inschrijvingsdatum.
2. Voor inschrijving op de lijst worden in ieder geval de volgende bescheiden overlegd:
 - a. een recent uittreksel uit de Basisregistratie Personen van de woonplaats van aanvrager;
 - b. een geldig identiteitsbewijs;
 - c. een geldig verblijfsdocument indien aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit; en
 - d. bewijzen van inkomsten waaruit het huidige inkomen van het huishouden blijkt (inkomensverklaring).
3. Inschrijver kan middels een uittreksel bevolkingsregister aantonen dat hij/zij voldoet aan het afstammingsbeginsel (bloed- of aanverwantschap in de eerste, tweede of derde graad) in relatie tot ten minste één zittende bewoner van de huidige woonwagendlocaties in Heemstede. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de inschrijving te beoordelen.

4. De inschrijving in de interesselijst is geldig voor één jaar en wordt jaarlijks verlengd nadat de jaarlijkse verlengingskosten zijn voldaan. Woonwagenstandplaatszoekenden betalen geen dubbele inschrijfkosten indien zij reeds staan ingeschreven op de daartoe bestemde wachtlijst, als bedoeld in artikel 2.2.1.
5. De inschrijfduur voor de interesselijst wordt, indien mogelijk, gelijkgesteld aan de inschrijfduur op de wachtlijst, als bedoeld in artikel 2.2.1. Indien dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat er geen inschrijving, als bedoeld in artikel 2.2.1 is, geldt de datum van inschrijving op de interesselijst.
6. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de woonwagenstandplaatszoekende een bewijs van inschrijving, waarop in ieder geval de volgende gegevens zijn vermeld:
 - a. inschrijvingsnummer;
 - b. datum van inschrijving; en
 - c. naam en adres van aanvrager.
7. Burgemeester en wethouders verwijderen een inschrijving als:
 - a. de woonwagenstandplaatszoekende daarom verzoekt;
 - b. de woonwagenstandplaatszoekende is overleden;
 - c. de geldigheidstermijn van de inschrijving is verstreken;
 - d. de woonwagenstandplaatszoekende een standplaats in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;
 - e. de woonwagenstandplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzen en acceptatie van een woning; en
 - f. de woonwagenstandplaatszoekende gegevens heeft verstrekt bij de inschrijving waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.4.2 Verdeling woonwagenstandplaatsen

1. Indien een woonwagenstandplaats of overige woonruimte op een woonwagencentrum vrijkomt als gevolg van een overlijden of een noodzakelijke opname in een verpleeghuis, kunnen bloed- en aanverwanten van de overledene of vertrekkende in eerste graad een kandidaat-huurder voordragen. Voorwaarde waaraan de kandidaat moet voldoen is dat deze bloed- of aanverwantschap in eerste graad had tot de overledene of vertrekkende, en dat de kandidaat-huurder staat ingeschreven in de daartoe bestemde interesselijst, als bedoeld in artikel 2.4.1. De mogelijkheid tot het voordragen van een kandidaat vervalt indien er 2 weken na bekendmaking, geen unanieme schriftelijke voordracht van een woonwagenstandplaatszoekende heeft plaatsgevonden.
2. Indien de woonwagenstandplaats of overige woonruimte niet kan worden toegewezen op grond van het eerste lid, kunnen zittende huurders van het betreffende woonwagencentrum waarop de woonwagenstandplaats vrijkomt een kandidaat-huurder voordragen. Voorwaarde waaraan de kandidaat-huurder moet voldoen is dat de kandidaat staat ingeschreven in de daartoe bestemde interesselijst, als bedoeld in artikel 2.4.1. De mogelijkheid tot het voordragen van een kandidaat vervalt indien er 2 weken na bekendmaking geen unanieme schriftelijke voordracht van een woonwagenstandplaatszoekende heeft plaatsgevonden.
3. Indien de woonwagenstandplaats of overige woonruimte niet kan worden toegewezen op grond van het eerste of tweede lid, vindt toewijzing plaats aan de woonwagenstandplaatszoekende op basis van inschrijfduur in de interesselijst, als bedoeld in artikel 2.4.1;
4. De woonwagenstandplaats komt beschikbaar voor overige woningzoekenden, indien er geen kandidaten zijn, als bedoeld in het eerste, tweede en derde lid;
5. Voorwaarden waaraan een kandidaat-huurder, als bedoeld in het tweede en derde lid moet voldoen:
 - a. kandidaat-huurder is tenminste 18 jaar oud; en
 - b. kandidaat-huurder is ingeschreven in het register, als bedoeld in artikel 2.4.1, eerste lid.
6. De huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats vervalt:
 - a. één maand nadat de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de woonwagenstandplaats geen gebruik meer te willen maken;
 - b. onmiddellijk nadat de huurovereenkomst voor de woonwagenstandplaats is beëindigd en de vergunninghouder de woonwagenstandplaats heeft verlaten; en
 - c. onmiddellijk nadat de vergunninghouder de standplaats heeft verlaten, voor zover de betreffende woonwagenstandplaats niet ingevolge een huurovereenkomst door de vergunninghouder werd ingenomen.
7. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de leefbaarheid op een woonwagencentrum afwijken van de in artikel 2.4.2 genoemde rangorde.
8. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels opstellen ten aanzien van het toewijzen van een woonwagenstandplaats.

HOOFDSTUK 3 Woonruimtevoorraadbeheer

§ 3.1 Onttrekken, omzetten en woningvormen (Gereserveerd)

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

(Gereserveerd)

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

(Gereserveerd)

Artikel 3.1.3 Aanvraag vergunning

(Gereserveerd)

Artikel 3.1.4 Voorwaarden en voorschriften

(Gereserveerd)

Artikel 3.1.5 Weigeringsgronden

(Gereserveerd)

Artikel 3.1.6 Intrekkinggronden

(Gereserveerd)

§ 3.2 Kadastraal splitsen

Artikel 3.2.1 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

1. Gebouwen bevattende woonruimte mogen niet zonder vergunning, als bedoeld in artikel 22 van de wet, gesplitst worden in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:106, eerste en vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op gebouwen die:
 - a. uitsluitend onzelfstandige woonruimten bevatten;
 - b. een afsplitsing van een niet-woonfunctie hebben, waarbij de woonruimten samen onder één appartementsrecht worden gebracht; en
 - c. in eigendom zijn van een woningcorporatie, als bedoeld in artikel 1, onder a.

Artikel 3.2.2. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van een woonruimte, als bedoeld in artikel 22 van de wet, wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. een tekening, als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5, van het Burgerlijk Wetboek;
 - c. een puntentelling van de huidige situatie op het moment van de aanvraag, per woonruimte, conform het woningwaarderingstelsel, cf. de Wet betaalbare huur; en
 - d. een verklaring van goede staat van onderhoud of een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw, dat in ieder geval een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud bevat.

Artikel 3.2.3 Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning, als bedoeld in artikel 22 van de wet, kunnen burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden en voorschriften verbinden, over onder andere:

- a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden; en
- b. de benodigde omgevingsvergunning.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Een vergunning, als bedoeld in artikel 22 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 splitsing gediende belang;
- b. de onder a genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
- c. de staat van onderhoud van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich tegen splitsing verzet;

- d. de huidige situatie woonruimte bevat met een rekenhuur onder de liberalisatiegrens;
- e. vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leef-omgeving;
- f. vergunningverlening zou leiden tot strijd met het omgevingsplan;
- g. de splitsing zou leiden tot woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m² BVO;
- h. indien niet vergunningsvrij, geen omgevingsvergunning voor bouwkundig splitsen is verleend;
- i. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende gebouw; en
- j. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte na toetsing aan de geldende Nota Parkeernormen Heemstede.

Artikel 3.2.5 Intrekkingsgronden

1. De vergunning, als bedoeld in artikel 22 van de wet, kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
 - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren; en/of
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op grond van artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur de vergunning, als bedoeld in artikel 22 van de wet in te trekken.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, als bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen, door het openbaar bestuur, om een advies, als bedoeld in artikel 9 van die wet, worden gevraagd.

§ 3.3 Toeristische verhuur van woonruimte (Gereserveerd)

Artikel 3.3.1 Werkingsgebied

(Gereserveerd)

Artikel 3.3.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

(Gereserveerd)

Artikel 3.3.3 Nachtcriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

(Gereserveerd)

Artikel 3.3.4 Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbidding

(Gereserveerd)

§ 3.4 Opkoopbescherming (Gereserveerd)

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

(Gereserveerd)

Artikel 3.4.2 Verbod op in gebruik geven woonruimte

(Gereserveerd)

Artikel 3.4.3 Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)

(Gereserveerd)

Artikel 3.4.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

(Gereserveerd)

Artikel 3.4.6 Weigeringsgronden

(Gereserveerd)

Artikel 3.4.7 Intrekkingsgronden

(Gereserveerd)

HOOFDSTUK 4 Slotbepalingen

§ 4.1 Handhaving en toezicht

Artikel 4.1.1 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, als bedoeld in de artikelen 8, 21, 22 en 23a tot en met 23e van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, gesteld op grond van artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete met de tabel bestuurlijke boete toeristische verhuur (zie bijlage 1 bij deze verordening) als richtlijn.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de op te leggen boete, als bedoeld in het tweede lid matigen, waarbij in elk geval rekening zal worden gehouden met de volgende aspecten:
 - a. Mate van ernst van de overtreding en verwijtbaarheid;
 - b. Financiële draagkracht van de overtreder;
 - c. Sprake van recidive.

§ 4.2 Restbepalingen

Artikel 4.2.1 Experimenten

Burgemeester en wethouders kunnen na consultatie van de gemeenteraad in het belang van de volkshuisvesting tijdelijk afwijken van deze verordening om een experiment uit te kunnen voeren.

Artikel 4.2.2 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.

§ 4.3 Slotbepalingen

Artikel 4.3.1 Overgangsrecht

1. Al verleende vergunningen onder de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022 worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022 worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend vóór 1 januari 2026 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022.

Artikel 4.3.2 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022 wordt ingetrokken.

Artikel 4.3.3 Omhangen besluiten

Besluiten, genomen krachtens de verordening, als bedoeld in artikel 4.3.1, eerste lid, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.

Artikel 4.3.4 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt, voor zover nodig met terugwerkende kracht, in werking op 1 januari 2026 en is geldig tot 1 januari 2030.
2. Uitzondering op het eerste lid vormen artikel 2.1.1, eerste lid, aanhef en onder d en e, artikel 2.2.4 en artikel 2.3.2, tweede en derde lid en artikel 2.3.4, eerste lid aanhef en onder c, over vergunningplicht en voorrang bij toewijzing van nieuwbouw midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen, voorrang van vitale beroepsgroepen en urgentie voor ex-sekswerkers. Deze artikelen treden in werking op het moment dat burgemeester en wethouders een (inwerkingtredings)besluit nemen over de wijze waarop de uitvoering wordt geregeld.

Artikel 4.3.5 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2026.

Vastgesteld door de raad op 17 december 2025.

Bijlage 1 Tabel bestuurlijke boetes

Behorende bij de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2026

Overtreding	Artikel Huisvestingsverordening	Bij 1e overtreding	Bij 2e overtreding	Bij 3e en volgende overtredingen
Het in gebruik nemen van sociale woonruimte zonder vergunning	Artikel 2.1 jo artikel 8 van de wet	€ 340	€ 400	€ 400
Het in gebruik geven van een sociale woonruimte zonder vergunning	Artikel 2.1 jo artikel 8 van de wet			
	niet-bedrijfsmatig	€ 4.000	€ 10.000	€ 10.000
	bedrijfsmatig	€ 7.500	€ 20.000	€ 20.000
Het onttrekken, omzetten, woningvormen en/of kadastraal splitsen zonder vergunning. Het zonder vergunning in staat houden van de onttrokken, omgezette of verbouwde situatie.	Artikel 3.1.2 en 3.2.2 jo artikel 21 en 22 van de wet			
	niet-bedrijfsmatig	€ 7.500	€ 20.500	€ 20.500
	bedrijfsmatig	€ 12.500	€ 20.500	€ 20.500
Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 3.3.2 jo artikel 23a, eerste lid, van de wet	€ 2.500	€ 5.000	€ 8.700
In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur voor meer dan 30 nachten per jaar	Artikel 3.3.3 jo artikel 23b, eerste lid, van de wet	€ 5.000	€ 15.000	€ 21.750

Overtreding	Artikel Huisvestingsverordening	Bij 1e overtreding	Bij 2e overtreding	Bij 3e en volgende overtredingen
In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur zonder melding bij burgemeester en wethouders	Artikel 3.3.3 jo artikel 23b, tweede lid, van de wet	€ 2.500	€ 5.000	€ 8.700
Publiceren advertentie door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte (dienstverlener) na in kennisstelling bereik maximumcriterium	Artikel 3.3.3 jo artikel 23e van de wet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Publiceren advertentie door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte (dienstverlener) zonder registratienummer	Artikel 3.3.2 jo artikel 23a, derde lid, van de wet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Niet over de geldende regels toeristische verhuur informeren van	Artikel 3.3.2 en 3.3.3 jo artikel 23d van de wet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur (aanbieder) door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte (dienstverlener) over geldende regels toeristische verhuur				
Het overtreden van de voorwaarden of voorschriften	Artikel 3.2.4 jo artikel 24 van de wet			
	niet-bedrijfsmatig	€ 7.500	€ 20.500	€ 20.500
	bedrijfsmatig	€ 12.500	€ 20.500	€ 20.500