



Huisvestingsverordening

Zuid-Kennemerland/IJmond: Velsen 2026

Geldend van 01-01-2026 t/m heden

Intitulé

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Velsen 2026

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 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;

betaalbare koopwoning: woning met een maximale waarde (VON-prijs) tot de betaalbaarheidsgrens, welke nationaal wordt vastgesteld en ieder jaar wordt geïndexeerd;

burgemeester en wethouders: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen;

BVO: Bruto vloeroppervlakte (buitenwerkse maat van het pand) cf. NEN 2580;

co-ouderschap: het door de ouders na relatiebreek 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, aaneen 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;

hoofdverblijf: een voor permanente bewoning bestemde verblijfplaats, die ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaappleghenheid en fungeert als het centrum van de sociale activiteiten van de betrokkene;

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 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 in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;

huisvestingsvergunning: de vergunning bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet;

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, zoals vermeld 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 regiegemeente 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; kwaliteitskortingsgrens: de huurprijs zoals opgenomen in artikel 20, eerste lid van de Wet op de Huurtoeslag;

liberalisatiegrens: een waarde van 187 punten volgens het woningwaarderingssysteem (WWS), cf. de Wet betaalbare huur;

middeninkomen: een inkomen van een huishouden zoals genoemd in de Huisvestingswet 2014 artikel 10, vierde lid;

middenhuurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs vanaf de grens zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, 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;

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: 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;

regio: het grondgebied van de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Heemskerk, Velsen en Zandvoort;

rekenhuur: de rekenhuur 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, onder a van de Wet op de huurtoeslag;

studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten, als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek indien:

a. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal worden verhuurd; en,

b. de woonruimte door burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen, is aangewezen als studentenwoning;

urgentieverklaring: de door burgemeester en wethouders verleende beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie wordt ingedeeld;

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;

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;

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; en
 - e. Nieuwbouw betaalbare koopwoningen, met uitzondering van het bezit van woningcorporaties.



2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte, als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. bedrijfswoningen;
 - d. studentenwoningen; en
 - e. woonwagenstandplaatsen.

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. meerderjarig woningzoekenden met een inkomen tot de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a;
 - b. meerderjarig 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 genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a;
 - c. meerderjarig 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 onder b t/m e.
2. Het college kan in afwijking van het eerste lid onder a en b voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1 eerste lid, onder a een huisvestingsvergunning verlenen aan woningzoekenden die op grond van artikel 9, tweede lid, 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; en
 - e. op basis van een urgentie op grond van artikel 2.3.3 t/m 2.3.9.
7. Het college kan 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, 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 onder a aangewezen woonruimte, kan via een maatwerkregeling worden toegewezen aan woningzoekenden.
4. Het college stelt nadere regels over de bekendmaking van het aanbod, als bedoeld in 2.1.1 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;
 - d. ten slotte komen overige woningzoekenden in aanmerking.
2. In afwijking op 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 Velsen 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;
 - f. ten slotte komen overige woningzoekenden in aanmerking.
3. Als na toepassing van het eerste lid onder a meerdere woningzoekende 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. Het college kan nadere regels stellen om voor een deel van de woonruimten, als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid 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 lid 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 onder e wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden woonachtig in gemeente Velsen, als bedoeld in artikel 2.3.2 en die een sociale huurwoning achterlaten in gemeente Velsen;
 - b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden die woonachtig zijn in gemeente Velsen, als bedoeld in artikel 2.3.2;
 - c. als derde komen in aanmerking woningzoekenden woonachtig in de regio (ZKL/IJ), als bedoeld in artikel 2.3.2 en 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. Het college kan nadere regels stellen ten aanzien van aanvullende voorrang voor woningzoekenden met een vitaal beroep, als bedoeld in artikel 2.3.2, derde lid.
1. Artikel 2.2.5 Vruchteloze aanbidding
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, 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;
 - 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, 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, onder a t/m e stelt het college 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, onder a aangewezen 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, onder b, van de verordening, deze is uitsluitend geldig voor de gemeente waarvoor de vergunning is afgegeven;
 - b. als bedoeld in artikel 2.3.7 van de verordening, 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, 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 onder b en artikel 2.3.7 van de verordening 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 onder b en artikel 2.3.7 geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.
11. Een urgentieverklaring, als bedoeld in lid 3 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 nieuwbouw wordt verkregen.
12. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels 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;

- 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 zoals 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 zoals 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 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 termijn, loopt 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 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. Het college kan 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 gedupeerde 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 het 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, 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;
- 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;
 - 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 [gereserveerd]

HOOFDSTUK 3 [gereserveerd] HOOFDSTUK 4 Slotbepalingen

§ 4.1 Handhaving en toezicht

Artikel 4.1.1 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, 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 onderstaande tabel als richtlijn:

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

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 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 4.3.1 Overgangsbepalingen

1. De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Velsen 2022 is per 31-12-2025 vervallen. Al verleende vergunningen, ontheffingen en beschikkingen onder de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Velsen 2022 worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Velsen 2022 worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor 01-01-2026 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Velsen 2022.

Artikel 4.3.2 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Velsen 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 en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2026 en is geldig tot 1 januari 2030.
2. In afwijking van het eerste lid treden de volgende artikelen in werking op een door burgemeester en wethouders te bepalen datum:
 - a. artikel 2.1.1, eerste lid, onder d en e;
 - b. artikel 2.2.4;
 - c. artikel 2.3.2, tweede en derde lid;
 - d. artikel 2.3.4 onder c.
3. Het college maakt het besluit tot inwerkingtreding van de in het tweede lid genoemde artikelen bekend in het gemeenteblad.
4. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Velsen 2026.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van datum december 2025.

De voorzitter, De griffier,

Toelichting op de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Velsen 2026

Algemeen



De Huisvestingswet 2014 maakt het voor gemeenten met een vergunningstelsel mogelijk om in te grijpen:

- In de woonruimteverdeling;
- in de samenstelling van de woningvoorraad.

Regionale samenwerking

Deze verordening is in samenwerking met de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond (hierna: de regio) tot stand gekomen. De gemeenten hebben een zoveel mogelijk gelijklopende verordening opgesteld met op onderdelen lokaal maatwerk. Hiermee wordt waar mogelijk een gelijk speelveld gecreëerd voor verhuurders, huurders en andere betrokken partijen. De regio kent geen gemeenschappelijk bestuursorgaan dat de verordening vast kan stellen. Dit is de bevoegdheid van de afzonderlijke gemeenteraden.

Schaarste onderbouwing

De wet bepaalt dat alleen beperkende regels in een huisvestingsverordening mogen worden gesteld aan woonruimten indien sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste.

De gemeenteraad moet aantonen dat er sprake is van schaarste, dat er risico's zijn voor het behoud van de leefbaarheid en dat de inzet van het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om dit te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan (betaalbare) huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het adviesbureau RIGO heeft voor alle gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond een schaarsteonderzoek verricht voor onderbouwing van regelgeving in de Huisvestingsverordening.

Woningtekort

In Nederland is er een groeiend tekort aan woningen. Er is een landelijke ambitie om voor 2030 zo'n 900.000 nieuwe woningen te realiseren. De omvang van het woningtekort wordt geschat op 4,8 procent van de woningvoorraad in 2025, ofwel 395.810 woningen. In Zuid-Kennemerland/ IJmond gaat het om een woningtekort van naar schatting 3,8 procent in 2024, ofwel 7.000 woningen. De gemeenten zijn in de Woondeal met het Rijk overeengekomen 18.350 woningen te realiseren voor 2030 om de stijgende vraag naar woningen bij te houden en delen in te lopen. Velsen streeft hierin naar het toevoegen van 3.000 woningen.

Meer woningzoekenden die belemmerd worden door hoge prijzen

Uit het Woononderzoek Nederland 2024 komt naar voren dat 16% meer huishoudens actief op zoek zijn naar een woning dan in 2021. Deze groei is groter dan de inwoners- en huishoudensgroei in dezelfde periode. Dit zorgt voor een extra grote vraag naar woningen. Het tekort neemt verder toe.

Jongeren zijn vaker geneigd om te verhuizen. Dat hangt samen met het feit dat meer jongeren bij hun ouders wonen dan 10 jaar geleden. Dit speelt ook in Zuid-Kennemerland/ IJmond, vooral in Haarlem en de drie gemeenten in de IJmond, waaronder Velsen.

Hoge prijzen, als gevolg van het woningtekort, vormen steeds vaker een belemmering voor het vinden van een woning. Ruim een derde van de actief woningzoekenden geeft dit als reden op, tegenover 17 procent in 2018. Bovendien nam de doorstroming in de koopsector (wederom) af. Uit het Woononderzoek Nederland 2024 blijkt dat 'de toename van het aantal huishoudens met een verhuiscens in combinatie met de afname van het aantal woningen dat vrijkomt door doorstroming maakt dat de druk op de woningmarkt toeneemt'.

Ook het woonwensenonderzoek Wonen in de MRA constateert dat de drukte op de woningmarkt verder is toegenomen tussen 2021 en 2023. Dat zorgt voor een afname van de toegankelijkheid voor lage en middeninkomens. Dit is ook te zien aan de toenemende uitstroom uit de MRA.

Schaarste in de sociale huursector

De druk op de sociale huursector is onderzocht aan de hand van een aantal indicatoren: aantal actief woningzoekenden, gemiddelde inschrijftijd, gemiddelde zoektijd, slaagkans, aantal reacties en aantal verhueringen. Daarvoor maken we gebruik van de Trendmonitor Woonruimteverdeling 2024 regio Zuid-Kennemerland/ IJmond van Woonservice.

Het aantal actief woningzoekenden is met 64% in de regio aanzienlijk gestegen, waarbij het aantal verhuurde woningen licht gestegen is met 22%. Het gevolg is dat de slaagkans op een woning daalde van 9,1 procent in 2020 tot 6,1 procent in 2023, om weer iets te stijgen tot 7,1 in 2024. Slaagkansen blijven laag.

De gemiddeld benodigde inschrijftijd om een woning toegewezen te kunnen krijgen is lang, maar blijft redelijk stabiel tussen 7,1 jaar en 7,5 jaar.

Overzicht indicatoren woonruimteverdeling van 2020 tot 2024. Bron: Trendmonitor Woonruimteverdeling Woonservice, 2024; bewerking RIGO.

De benodigde inschrijftijd verschilt per gemeente, maar is altijd lang. In de gemeente Velsen moet men gemiddeld 6,6 jaar inschrijftijd opbouwen om een woning in 2024 toegewezen te kunnen krijgen.

Lang benodigde inschrijftijden zien wij in de regio voor alle leeftijdsgroepen. Bij jongeren en senioren is de gemiddeld benodigde inschrijftijd lager. Dit komt met name door de regelgeving in de Huisvestingsverordening. Voor deze groepen worden passende woningen gelabeld.



Gemiddeld lang benodigde inschrijftijden zien wij in de regio ook bij alle huishoudentypen. Hierin is weinig verschil tussen woningzoekenden.

De slaagkans, het aandeel actief woningzoekenden dat een aanbodmodelwoning toegewezen krijgt, is tussen 2020 en 2024 in Velsen van 4,4% naar 2,9% gedaald. Dit komt doordat het aantal woningzoekenden sterk is toegenomen terwijl het aanbod minder is gegroeid.

Schaarste in de particuliere huursector

De particuliere huursector is in alle gemeenten het kleinst. Daarmee komen ook weinig woningen voor verhuur beschikbaar. Om het actuele aanbod in de particuliere huursector te analyseren is er gekeken naar de aangeboden huurwoningen op de huurplatformen Pararius, Funda en Huurwoningen.nl.

Het aanbod aan particuliere huurwoningen in gemeente Velsen lijkt gering. In juni en juli werden er 19 woningen aangeboden op drie verhuurplatforms, nagenoeg allemaal in de vrijhuursector. Op alleen Funda werden er het afgelopen jaar 59 woningen aangeboden. Het gros van deze woningen werden aangeboden binnen het vrijhuursegment. Daarvan hadden slechts 2 woningen een prijs in het sociale huursegment en 5 een prijs in het middenhuursegment.

De huurmonitor Pararius toont eens per kwartaal data voor de grote gemeenten. In onze regio is dit gemeente Haarlem. Het is aannemelijk dat de trendconclusies voor de gehele regio gelden. De huurmonitor toont een stijging van de vierkante meter huurprijs met 40% sinds 2016 naar ruim €21 in het tweede kwartaal van 2024.

In de regio zijn alleen in Haarlem voldoende woningen vrijgekomen om te bepalen in hoeverre de vrijgekomen particuliere huurwoningen ook toegankelijk (betaalbaar) zijn voor bepaalde inkomensgroepen. RIGO heeft voor zes inkomensgroepen bekeken hoeveel woningen zij van het vrijgekomen aanbod kunnen betalen.

Toegankelijkheid van actueel huuraanbod cumulatief in gemeente Haarlem voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda; bewerking RIGO.

Voor de primaire doelgroep A (inkomen tot € 28.375) en B (Inkomen tot €38.500) biedt de particuliere huursector met het huidige aanbod (vrijwel) geen alternatief. Ook voor de secundaire doelgroep C (Inkomen tot €49.699) en D (Inkomen tot € 54.847) is het aanbod beperkt te noemen met respectievelijk 2 procent en 4 procent toegankelijk aanbod. De hogere inkomensgroepen hebben wat meer te kiezen. Zo is voor groep E (tot €62.086) bijna een tiende van het aanbod toegankelijk en voor groep F (tot €74.504) circa 15 procent. Toch is zelfs voor groep G (tot €82.271) slechts een vijfde van het aanbod betaalbaar. Groep H (tot €99.338), die ruim tweemaal modaal verdient, kan de helft betalen.

Een groot deel van het aanbod op de particuliere huurmarkt is ontoegankelijk voor al deze indicatieve inkomensgroepen. Als we naar het totale aanbod kijken, zien we dat ruim een kwart van het aanbod zelfs een huurprijs heeft van boven de €2.500, waarvoor een inkomen van minimaal €120.000 nodig is. De huurprijzen zijn iets hoger in Haarlem dan in de overige gemeenten in de regio. De mate waarin kan verschillen, maar duidelijk is dat er geen aanbod is of dat de toegankelijkheid voor de lage en midden-inkomens in de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond beperkt is.

Schaarste in de koopsector

De koopsector vormt met 56 procent het grootste deel van de woningvoorraad van Velsen. De gemiddelde verkooptijd in Velsen is sinds 2020 slechts 20 tot 30 dagen, met in 2023 een korte periode met langere verkooptijden. Sinds 2020 is een groot deel van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Met een dip in 2023 wordt verder in de periode 60% tot 90% van de woningen boven de vraagprijs verkocht.

De krapte-indicator van NVM biedt een benadering voor het aantal keuze- mogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Een krapte indicator boven vijf betekent een evenwichtige woonmarkt. Onder de vijf is er sprake van een verkopersmarkt. Dan is de concurrentie tussen de kopers hoog. De regio als ook Velsen kent een krappe woonmarkt waarbij de markt in het laatste kwartaal in 2020 zijn dieptepunt bereikt met een krapte-indicator die net wat lager ligt dan 1. En ook in de periode eind 2022/ begin 2023 was er met een krapte indicator van drie nog geen spraken van ontspanning. Sinds begin 2024 schommelt de krapte tussen 1 en 2.

Krapte op de woonmarkt is er in alle woonsegmenten in de regio. De minste krapte bevindt zich in het type vrijstaande woningen; al is die krapte sinds vorig jaar toegenomen van 4,6 naar 4,2. De grootste krapte bevindt zich in de markt voor tussenwoningen, al is deze enigszins afgenomen ten opzichte van 2024. Hierna volgen appartementen en 2-onder-1-kapwoningen. Kijkend naar de ontwikkeling van de transactieprijs per m² valt op dat vooral hoekwoningen (+13,1%) en appartementen (+12,5%) relatief gezien het duurste zijn geworden ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024. Dit wordt gevolgd door tussenwoningen, met een stijging van 7,6%. Als we kijken naar de transactiepreizen in zijn geheel, zijn ook deze drie woningtypen het hardst gestegen.

De prijsontwikkeling is een andere indicator voor krapte. Over het algemeen stijgt de gemiddelde transactieprijs van 2014 tot 2024. In totaal is er in Velsen een stijging van 105 procent. De hoogste gemiddelde transactieprijs was in 2022 (€482.234). Alleen in 2023 daalt de gemiddelde transactieprijs licht, maar na 2023 stijgt de gemiddelde transactieprijs weer. In 2024 (€475.076) is de gemiddelde transactieprijs hoger dan de betaalbare koopgrens (€390.000).



De gemiddelde WOZ-waarde loopt altijd achter op de transactieprijs. De WOZ-waarden gaan wel over de gehele woningvoorraad en zijn daarom minder gevoelig voor uitschieters. De gemiddelde WOZ-waarde van de gemeente Velsen is 49 procent gestegen in de periode tussen 2020 en 2024. Om de effecten van schaarste te onderzoeken, analyseren we ook de toegankelijkheid van de koopsector voor verschillende inkomensgroepen. Zo kijken we naar een aantal indicatieve middeninkomens en schetsen we welk aandeel van het aanbod toegankelijk is voor deze inkomensgroepen.

Toegankelijkheid van actueel koopaanbod cumulatief in gemeente Velsen voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda; bewerking RIGO.

Voor de lage middeninkomensgroepen (A en B) is er op de peilmomenten weinig beschikbaar aanbod aan koopwoningen in de gemeente Velsen. Voor lage middeninkomensgroep A is er helemaal geen aanbod beschikbaar en voor lage middeninkomensgroep B slechts 3% (7 woningen). Ook voor de middeninkomens zijn er weinig woningen beschikbaar. Voor groep C is 4 procent van het beschikbare aanbod bereikbaar (12 woningen) en voor groep D slechts 17 procent (46 woningen). Bij een hoog middeninkomen van ruim €82.000 (E) is 27 procent van de aangeboden koopwoningen in heel de gemeente Velsen binnen bereik. Dat zijn in totaal 74 woningen. Voor de groep met het hoogste middeninkomen (F) zijn er meer woningen potentieel bereikbaar, namelijk 42 procent van de woningen. Dit betekent dat een huishouden met een jaarinkomen van ruim €99.000 toegang heeft tot 115 van de 273 beschikbare koopwoningen. Daarmee is meer dan de helft van het koopaanbod voor hoge middeninkomens buiten het bereik van de maximale te verkrijgen hypotheek.

Schaarste: Conclusies

Samenvattend kan er met enige zekerheid gesproken worden van schaarste op de woningmarkt in de breedte, in ieder geval aan 'betaalbare' woningen (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop).

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

Dit artikel bevat de definities die relevant zijn voor de verordening.

Hoofdstuk 2 De verdeling van woonruimte

Artikel 2.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Huurwoningen van corporaties en particulieren met een huur onder de sociale huurprijsgrens (€900,07 per maand, prijspeil 1 juli 2025) mogen niet zonder vergunning worden betrokken. Het gaat om woningen tot en met 143 punten volgens het woningwaarderingsstelsel. Het Rijk bepaalt jaarlijks de sociale huurprijsgrens.

Daarnaast mogen nieuwbouw betaalbare koopwoningen (€420.000, prijspeil 2026) niet zonder vergunning worden betrokken. Het Rijk bepaalt jaarlijks de grens voor betaalbare koopwoningen. Deze vergunningplicht voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen gaat in op het moment dat het college hiervoor een inwerkingtredingsbesluit heeft genomen waarin de uitvoering is georganiseerd.

Middenhuurwoningen zijn woningen met 144 tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingsstelsel. Het Rijk bepaalt jaarlijks de prijsgrens voor middenhuurwoningen (€ 900,07 tot en met € 1.184,82 per maand, prijspeil 1 juli 2025). Nieuwbouw middenhuurwoningen mogen niet zonder vergunning worden betrokken. Vergunningplicht voor nieuwbouw betaalbare middenhuurwoningen gaat in op het moment dat het college een inwerkingtredingsbesluit heeft genomen waarin de uitvoering is georganiseerd. Middenhuurwoningen die als zodanig zijn opgenomen in het omgevingsplan mogen niet zonder vergunning worden betrokken. Middenhuurwoningen kunnen in het bestemmingsplan zijn opgenomen nadat het college instructieregels voor woningbouw (voorheen doelgroepenverordening) onder de omgevingswet heeft vastgesteld.

Nieuwbouw middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare koopwoningen gerealiseerd door woningcorporaties zijn uitgesloten van vergunningplicht. Met woningcorporaties maken gemeenten prestatieafspraken.

Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is de verhuurder niet gebonden aan het puntenstelsel, maximale huur en maximale huurverhoging. De grens ligt bij 186 punten volgens het woningwaarderingsstelsel. Een vergunningstelsel is hier niet op van toepassing.

De bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt bij afzonderlijk besluit gemandateerd aan de corporatie voor de sociale huurwoningen in de eigen woningvoorraad.

De corporatie legt hierover verantwoording af. Voor de woningzoekende staat een bezwaarprocedure tegen de weigering van een huisvestingsvergunning of een urgentieverklaring open bij de gemeente. Zo houdt de gemeente verantwoordelijkheid voor lokale volkshuisvesting zonder dat dit leidt tot een extra procedure naast de inschrijving in het verdeelsysteem en het aangaan van huurovereenkomsten.



Woonruimte die in het kader van de Leegstandwet tijdelijk kan worden verhuurd (omdat de woning op korte termijn ingrijpend wordt gerenoveerd of gesloopt) valt buiten de werking van de verordening, omdat dit type verhuur slechts beperkt voorkomt en van tijdelijke aard is. Ook onzelfstandige woonruimten en bedrijfswoningen behoren, gelet op hun beperkte voorkomen, specifieke karakter en doelgroep, niet tot de vergunningplichtige voorraad. Tot slot vallen studenten woningen, als gedefinieerd in artikel 1, die via een zogenaamd campuscontract tijdelijk aan studenten verhuurd worden en door burgemeester en wethouders als zodanig zijn aangewezen, niet onder de vergunningplichtige woonruimten.

Artikel 2.1.2 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Volgens de wet komen voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking woningzoekenden:

- die de Nederlandse nationaliteit bezitten;
- vreemdeling zijn en rechtmatig in Nederland verblijven.

De verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekenden:

- meerderjarig moet zijn (>18 jaar);
- bij sociale huurwoningen van corporaties een inkomen hebben tot maximaal de DAEB inkomensgrens. Voor éénpersoonshuishoudens is dit € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens is dit € 54.847 (prijsspeil 2025).

- die gebruik maken van een stadsvernieuwingssurgentie bij een sociale huurwoning van een corporatie een inkomen hebben tot maximaal het middeninkomen conform artikel 10, vierde lid van de wet. Voor éénpersoonshuishoudens is dit € 67.366 en voor meerpersoonshuishoudens is dit € 89.821 (prijsspeil 2025). Het Rijk past jaarlijks het bedrag aan.

- bij sociale huurwoningen in bezit van particulieren, bij middenhuurwoningen opgenomen in omgevingsplan en bij nieuwbouw middenhuurwoningen als ook bij nieuwbouw betaalbare koopwoningen een inkomen heeft tot maximaal het middeninkomen conform artikel 10, vierde lid van de wet. Voor éénpersoonshuishoudens is dit niet hoger dan € 67.366 en voor meerpersoonshuishoudens is dit € 89.821 (prijsspeil 2025). De wet definieert dit als middeninkomens. Het Rijk past het bedrag jaarlijks aan. In de eerste voorwaarde wordt meerderjarigheid voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uitmaken van een gezin of in studentenhuishouding of op kamers wonen.

Particuliere verhuurders van sociale huurwoningen zijn niet gebonden aan de inkomensgrens, die voortvloeit uit de Europese regelgeving. Om ruimte te bieden voor middeninkomens is deze grens in de voorwaarde voor de particuliere verhuurders ruimer gesteld dan de EU-grens en gekoppeld aan het inkomen van middeninkomens.

Met de wijzigingen in de Huisvestingswet in 2024 werd het mogelijk middenhuur en betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan huishoudens die hier op grond van het inkomen van afhankelijk zijn. De inkomensvoorwaarde is toegevoegd om middeninkomens hiervoor met voorrang in aanmerking te laten komen.

Corporaties hebben volgens artikel 48 van de Woningwet de mogelijkheid om 7,5% van het aanbod vrij toe te wijzen aan hogere inkomens. Dit kan worden uitgebreid tot 15% van het aanbod indien de corporatie hierover prestatieafspraken heeft gemaakt met de gemeente. De gemeente mag deze vrijheid van corporaties volgens artikel 9, tweede lid, onder c. van de Huisvestingswet niet blokkeren. Artikel 2.1.2, tweede lid van de verordening legt vast dat woningzoekenden die op grond hiervan een woning toegewezen hebben gekregen ook in aanmerking komen voor een vergunning.

Voor corporatiewoningen is in dit artikel geen afwijkende inkomensgrens opgenomen omdat regels hierover al uit Europese regelgeving en de Woningwet volgen.

Artikel 2.1.3 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

De aanvraag voor een huisvestingsvergunning voor een corporatiewoning is onderdeel van de inschrijving voor een sociale huurwoning. Deze vergunning, als bedoeld in het tweede lid, wordt na de inkomens-, passendheid- en bindingstoets in mandaat afgegeven door de corporatie.

Voor particuliere sociale huurwoningen, voor middenhuurwoningen en voor betaalbare koopwoningen wordt de aanvraag voor een huisvestingsvergunning bij burgemeester en wethouders ingediend en wordt op de aanvraag ook door hen beslist.

Wanneer een woningzoekende voldoet aan de criteria van deze verordening en voldoende inschrijftijd heeft opgebouwd is noch de woningzoekende, noch de corporatie vanzelfsprekend gehouden om een huurovereenkomst aan te gaan. Wanneer wilsovereenstemming tussen partijen ontbreekt kan geen overeenkomst tot stand komen. Dit kan te maken hebben met woonwensen van de woningzoekende of een verleden van overlast of huurschuld, waardoor de corporatie het te risicovol vindt een overeenkomst aan te gaan.

2.2 Inschrijving en aanbod

Artikel 2.2.1 Inschrijving van woningzoekenden

Overeenkomstig de huidige praktijk stelt dit artikel de corporaties verantwoordelijk voor het in standhouden en beheren van een verdeelsysteem voor huurwoonruimten van corporatiewoningen. Zij kiezen de leverancier, schaffen het systeem aan en bepalen op welke manier de uitvoering plaatsvindt binnen het kader van de verordening. De wet geeft de mogelijkheid om in de verordening de manier van toedelen (bijvoorbeeld via aanbodmodel of optiemodel of loting) vast te leggen. Deze verordening doet dat niet. In de regio is de afgelopen jaren toegewerkt naar één verdeelsysteem van corporatiewoningen

waarbij het aanbodmodel wordt gehanteerd. Dit komt tot stand in de onderlinge samenwerking. Regelgeving opleggen aan corporaties is hierbij niet wenselijk.

Om ervoor te zorgen dat na afloop van de tijdelijke huurperiode er mogelijkheid is om door te stromen naar een reguliere huurwoning moet de inschrijftijd worden behouden. Ook voor mensen die naar een éénkamerwoning of vanuit een urgentie naar een woning verhuizen bestaat de mogelijkheid om inschrijftijd te behouden. Dit geldt ook voor mensen die een huurcontract na woningruil zijn aangegaan, mensen die een jongerenhuurcontract zijn aangegaan of mensen die in een flexwoning zijn gaan wonen. Zij kunnen twee maanden nadat het huurcontract is ingegaan hiertoe een verzoek indienen en een hernieuwde inschrijving doen.

Om de doorstroming te bevorderen en meer woningen beschikbaar te krijgen voor woningzoekenden kan het college een nadere regel vaststellen om de inschrijftijd te behouden wanneer men gaat samenwonen in een sociale huurwoning en beiden een sociale huurwoning van een corporatie voor verhuur achterlaten. De nadere regel wordt in samenwerking met de woningcorporaties opgesteld.

Artikel 2.2.2 Bekendmaking aanbod van woonruimte

In dit artikel is opgenomen dat sociale huurwoningen van corporaties via een door corporaties gekozen platform worden aangeboden. De corporaties gebruiken hiervoor in de regio het platform van Woon-service.

De particuliere sociale verhuurders (art.2.1.1, eerste lid, onder b) is een diffuse groep die bestaat uit verhuurders van bestaande sociale huurwoningen, maar (in de toekomst) ook uit huurwoningen van verhuurders die nieuwe sociale huurwoningen na afloop van de afgesproken exploitatietermijn of op basis van andere afspraken in anterieure overeenkomst als sociale huurwoningen verhuren. Deze partijen kunnen bij Woon-service een verzoek indienen om via het platform van Woon-service hun woningen aan te bieden. Op deze manier wordt bevorderd dat voor aanbieders en sociale huurwoningen dezelfde voorwaarden gelden.

Dit artikel bepaalt voorts dat de corporatie minimaal 75% van de voor verhuur beschikbare woningen openbaar moet aanbieden aan ingeschreven woningzoekenden. De woningzoekenden kunnen binnen het systeem reageren. De maximaal 25% vrije ruimte is bedoeld om maatwerk te kunnen leveren. Het maximum geldt voor woningen die normaliter openbaar zou worden aangeboden. De woningen die worden verdeeld via een direct aanbod aan vergunninghouders en woningzoekenden die doorstromen uit een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein (omschreven in artikel 2.3.7 en 2.3.8) onder b, worden hier vooraf op in mindering gebracht. Woningzoekenden en woningen die voor een aanbod in de "vrije ruimte" in aanmerking komen, kunnen vallen in de volgende categorieën:

a. Huurders van een corporatiewoning die doorstromen naar een andere huurwoning:

- van een eengezinswoning naar een seniorenwoning;
- van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning;
- van groot naar klein of andersom;
- van goedkoop naar duur (of andersom).

b. Huurders van een corporatiewoning die in aanmerking komen voor individueel maatwerk zoals het geval is bij:

- achtergebleven inwoning (kind na overlijden van ouder);
- doorschuiven binnen een complex (bijvoorbeeld dicht bij de lift);
- leefbaarheidsproblematiek;
- mensen met specifieke beperkingen;
- mensen die terugkeren op een nieuwe of gerenoveerde woning op basis van afspraken binnen een sociaal plan bij nieuwbouw en renovatie;
- stadsvernieuwingssurgenten die hulp nodig hebben bij het vinden van vervangende woonruimte na 2 jaar zelf zoeken met een urgentie of langer wanneer men tijdelijk in een wisselwoning heeft gewoond.

c. Woningen met specifieke kenmerken:

- woningen bestemd voor groepswonen waarbij onder groepswonen wordt verstaan personen die een woongemeenschap vormen op basis van een gemeenschappelijke levensvisie en met elkaar afzonderlijke woonruimtes bewonen in één daarvoor bestemde locatie en bij het vrijkomen van een afzonderlijke woonruimte zeggenschap hebben over de toewijzing van deze woonruimte aan een woningzoekende. Woningen in de directe nabijheid van hiervoor genoemde locaties vallen hier ook onder;
- zorgwoningen die in overleg met de zorginstellingen worden verdeeld aan woningzoekenden;
- kangoeroewoningen;
- woningen met een specifiek uitrustingsniveau voor mensen met een specifieke beperking;
- woningen in de nabijheid van woonwagencentra kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden binnen de doelgroep woonwagenbewoners met familie op het nabijgelegen woonwagencentrum. De woningzoekende is passend naar inkomen en huishoudensgrootte.

De toewijzing van deze woningen wordt geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd door de corporatie. Het college stelt nadere regels op over de uitvoering van vergunningverlening voor nieuwbouw middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare koopwoningen. Dit wordt opgesteld in samenwerking met ontwikkelaars. Inzage in wachtlijsten en eigenschappen van de woningzoekenden zijn noodzakelijk voor beoordeling van afgifte huisvestingsvergunning. De nadere regels worden met een inwerkingtredingsbesluit vergunningplichtig voor nieuwbouw middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare koopwoningen vastgesteld door het college.

Artikel 2.2.3 Rangorde woningzoekenden voor sociale huurwoningen

Op grond van dit artikel geldt in het geval meerdere woningzoekenden voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen de volgende rangorde:

Eerst komen urgenten, als omschreven in artikel 2.3.3 t/m 2.3.9, voor woonruimte in aanmerking die voldoen aan de passendheidseisen zoals omschreven in artikel 2.3.1.

De datum van verstrekken van de urgentie is bepalend wanneer meerdere urgenten met een passend zoekprofiel reageren op een woning. Bij stadsvernieuwingsurgentie geldt als ingangsdatum de datum die als peildatum door het college is bepaald. Dit gebeurt in afstemming met de corporatie. Bij een peildatumbesluit houdt het college rekening met het moment waarop sloop of renovatie plaatsvindt. Mochten er op grond van deze rangorde nog steeds meerdere urgent woningzoekenden in aanmerking komen, dan komt degene met de langste inschrijftijd in aanmerking. Voor stadsvernieuwingsurgenten wordt hier gerekend met de langste huurcontractperiode van de woning waarvoor zij een stadsvernieuwingsurgentie hebben gekregen. Zij hebben zich veelal niet ingeschreven en geen wachttijd opgebouwd. Als tweede, na de urgenten, komen voor een woonruimte in aanmerking woningzoekenden die voldoen aan de voorrangscriteria vitale beroepsgroepen (omschreven in artikel 2.3.2, derde lid) en tevens voldoen aan de voorrangscriteria (omschreven in artikel 2.3.1).

Als derde komen voor een woonruimte in aanmerking personen die alleen voldoen aan de voorrangscriteria volgens artikel 2.3.1. Als vierde, personen die alleen voldoen aan de bindingsvereisten van artikel 2.3.2, en daarna de overige woningzoekenden.

Mochten op grond van bovenstaande rangorde nog altijd meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, dan wordt ingevolge het derde lid op grond van loting bepaald wie in aanmerking komt.

Voor 50% van de woningen die nieuw gebouwd zijn door de woningcorporaties en voor de eerste keer verhuurd worden, geldt bovenstaande rangorde. Voor de overige 50% geldt de rangorde bij meerdere kandidaten als volgt: Als eerste komen huishoudens met een urgentie op grond van een herstructureringsproject (artikel 2.3.6) in aanmerking. Daarna komen woningzoekenden met een vitaal beroep in aanmerking (artikel 2.3.2, derde lid). Vervolgens komen woningzoekenden met een binding aan gemeente Velsen in aanmerking (artikel 2.3.2). Daarna komen woningzoekenden met een binding aan de regio (artikel 2.3.2), waarna woningzoekenden die uitsluitend voldoen aan de passendheidseisen (artikel 2.3.1). Tot slot komen overige woningzoekenden in aanmerking.

Artikel 2.2.4 Rangorde woningzoekenden voor middenhuur- en koopwoningen

Om in aanmerking te komen voor nieuwbouw middenhuurwoningen en voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen moet men voldoen aan de inkomenseisen zoals opgenomen in artikel 2.1.2, eerste lid onder c.

Bij meerdere kandidaten geldt voor 50% van de woningen onderstaande rangordebepaling en voor 50% is de verkoper en verhuurder vrij in de toewijzing.

Als eerste komt in aanmerking woningzoekenden met een binding aan gemeente Velsen (artikel 2.3.2) en tevens een sociale huurwoning achterlaten. Vervolgens komen in aanmerking woningzoekenden met een binding aan gemeente Velsen (artikel 2.3.2). Daarna volgen woningzoekenden met een binding aan de regio (artikel 2.3.2) en een sociale huurwoning achterlaten. Als vierde komen in aanmerking woningzoekenden met een binding aan de regio. Tot slot komen overige woningzoekenden in aanmerking.

Het college kan nadere regels stellen om woningen met voorrang toe te kunnen wijzen aan woningzoekenden met een vitaal beroep (artikel 2.3.2, derde lid).

Artikel 2.2.5 Vruchteloze aanbidding

Dit artikel biedt de uitweg wanneer zich binnen acht weken na het aanbieden van de woonruimte geen kandidaat meldt die voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn om in aanmerking te komen voor een woning. In dat geval wordt de vergunning altijd verleend.

2.3 Voorrang en urgentie

Artikel 2.3.1 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

Dit artikel is de basis voor de mogelijkheid corporatiewoningen in eerste aanleg voor een doelgroep te bestemmen. Als zij reageren hebben zij voorrang. Op deze manier kunnen woningen passend worden toegewezen. Wanneer in de doelgroep geen kandidaten beschikbaar zijn, wordt de woning aan een andere kandidaat met de langste inschrijftijd die gereageerd heeft toegewezen.

Op grond van het tweede lid, onder a kunnen woningen vanaf drie kamers, die corporaties geschikt achten voor gezinnen, ook bestemmen voor gezinnen. Een gezin bestaat uit een huishouden met minimaal één kind. Het kleinste gezin is een alleenstaande ouder met kind. Op grond van dit artikel kan een corporatie maatwerk bieden afhankelijk van de aard en grootte van de woning. Een corporatie kan bepalen hoeveel personen in een gezin geschikt zijn voor de woning. Dit kan zij doen voor drie-, vier, vijf- of meer kamerwoningen.

Het tweede lid, onder b is opgenomen om overbewoning van kleine woningen te voorkomen.

Bij, op kosten van de Wmo, aangepaste woningen en complexen met zorgpakket gaan huishoudens met een indicatie voor. De corporatie kan nultredenwoningen en rollator toe- en doorgankelijke woningen aanwijzen als seniorenwoning en op basis daarvan voorrang verlenen aan huishoudens ouder dan 55, 65 of 75 jaar, mede afhankelijk van de locatie en nabijheid van voorzieningen. Tevens kunnen corporaties woningen aanwijzen voor jongeren tot en met 21 (nieuwe huurtoeslaggrens voor jongeren vanaf 1 ja-

nuari 2026) of 23 jaar (oude huurtoeslaggrens voor jongeren) of tot en met 27 jaar om starters een redelijke kans te bieden. Zij hebben vaak een lager inkomen en minder inschrijftijd kunnen opbouwen.

Artikel 2.3.2 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om te besluiten maximaal de helft van de woningvoorraad bij voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een economische of maatschappelijke binding aan de regio of gemeente Velsen. Wat binding is, wordt gedefinieerd in artikel 14 van de wet. Binding kan, indien daar aanleiding voor bestaat, via nadere regels nader begrensd worden.

Het uitgangspunt is keuzevrijheid voor woningzoekenden. De regiogemeenten willen de woonmarkt niet verstoren, maar wel negatieve effecten van schaarste bestrijden.

Nieuwbouw sociale huurwoningen in bezit van corporaties worden voor 50% met voorrang toegewezen aan woningzoekenden met een binding conform de rangorde als opgenomen in artikel 2.2.4. Dit valt binnen de apart verstrekte mandatering aan corporaties van het afgeven van de huisvestingsvergunning. De corporaties monitoren, rapporteren en verantwoorden de voortgang.

Daarnaast worden nieuwbouw middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare koopwoningen, als gedefinieerd in artikel 2.1.1, voor 50% met voorrang toegewezen aan woningzoekenden met een binding conform de rangorde als opgenomen in artikel 2.2.4. Dit is een voor de regio nieuw proces van vergunningverlening dat vraagt om extra inzet van personeel en middelen en moet in samenwerking met ontwikkelaars en beleggers worden opgezet. In artikel 4.3.4 is bepaald dat dit artikel in werking treedt op het moment dat het college een inwerkingtredingsbesluit neemt over de uitvoering van vergunningverlening.

Sociale huurwoningen van corporaties en (nieuwbouw) middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare koopwoningen, als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a t/m e kunnen met voorrang worden toegewezen aan vitale beroepsgroepen. In de regio lopen bij vaststellen van deze huisvestingsverordening een aantal pilots met voorrangsregels voor vitale beroepsgroepen. Het college kan aan de hand van de uitkomsten van deze pilots nadere regels bij de huisvestingsverordening opstellen over de woningen die hiervoor bestemd worden, de beroepsgroepen die in aanmerking komen en de wijze waarop aan deze beroepsgroepen voorrang wordt verleend. In artikel 4.3.4 is bepaald dat dit artikel pas in werking treedt op het moment dat het college een besluit neemt over de criteria voor vergunningverlening.

Artikelen 2.3.3 t/m en 2.3.8 Voorrang bij urgentie

In deze artikelen wordt de voorrang bij urgentie op corporatiewoningen geregeld. De voorwaarde dat de woonruimte dringend noodzakelijk is, geformuleerd in artikel 2.3.3, derde lid, geldt voor alle categorieën urgenten: van artikel 2.3.3 tot en met artikel 2.3.8.

Urgenten kunnen alleen reageren op woningen met huurprijzen die passen bij hun inkomen. Zij moeten tevens voldoen aan de passendheidscriteria voor een woning overeenkomstig artikel 2.3.1. Daarmee wordt scheefheid voorkomen.

In geval van co-ouderschap van de aanvrager worden de kinderen niet in de beoordeling van de urgentieaanvraag meegenomen, wanneer één van de ouders over een woning beschikt. Wanneer de urgentie wordt toegekend, kan in het geval van co-ouderschap het kind wel bij de vaststelling van het zoekprofiel tot het huishouden worden gerekend.

De wet bepaalt dat groepen woningzoekenden urgent zijn en daarom voorrang krijgen. Dit zijn:

- Personen in tijdelijke opvang omdat zij in verband met relatieproblemen of geweld hun woning hebben moeten verlaten;
- Personen die inwoner zijn van de gemeente en mantelzorg verlenen of ontvangen;
- Ex-sekswerkers die onderdeel uitmaken van het uitstapprogramma;
- Ex-gedetineerden die uitstromen uit een penitentiaire inrichting of justitiële jeugdinrichting.

In artikel 4.3.4 is bepaald dat de urgentie voor ex-sekswerkers pas in werking treedt op het moment dat het college een inwerkingtredingsbesluit over de urgentiestatus van deze groep neemt. Dit omdat onduidelijk is wanneer de wettelijke verplichting door de Eerste en Tweede Kamer wordt vastgesteld.

De verordening bepaalt dat hiernaast in aanmerking komen voor een urgentieverklaring:

- Personen die inwoner zijn van de gemeente waarbij de huidige woonsituatie een zeer ernstige bedreiging voor de lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid vormt en deze woonsituatie niet langer dan 3 maanden kan voortduren. Om de medische noodzaak te toetsen kan het college advies vragen aan een extern deskundige;
- Personen die inwoner zijn van de gemeente van wie de huidige woonruimte wordt gerenoveerd of gesloopt of onbewoonbaar is geworden. Het college bepaalt de peildatum waarop de urgentie van kracht is. De datum ligt minimaal 1,5 jaar voor de datum van sloop of renovatie;
- Personen die moeten omzien naar woonruimte aansluitend op, of ter vervanging van een verblijf in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein. De regiogemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen zijn een Pact voor uitstroom overeengekomen, waarin de verantwoordelijkheden van de partijen, het proces van toetsing en huisvesting, als ook het aantal te huisvesten personen per gemeente en per corporatie zijn vastgelegd. Ook de nieuwe wettelijke groep ex-(jeugd) gedetineerden vallen onder de uitstroom Pact overeenkomst;
- Personen die inwoner zijn van de gemeente en die hun woonruimte moeten verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit;

- De vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden. Volgens de wet dient de vergunninghouder binnen 12 weken in de gemeente te zijn ingeschreven.

Urgent verklaarden ontvangen urgentie met een zoekprofiel. Zij kunnen hier zelf 26 weken mee zoeken in het woonruimteverdeelsysteem en krijgen voorrang boven andere woningzoekenden op basis van de rangordebepaling. Indien zij geen woning vinden kan dit eenmalig verlengd worden met 26 weken. Alleen een stadsvernieuwingsurgent kan 78 weken zoeken met een urgentie. Dit kan eenmalig verlengd worden met 26 weken indien geen woonruimte is gevonden. Gedurende de periode dat een wisselwoning wordt bewoond vervalt de urgentie niet en tellen de geldigheidsweken van de urgentie niet door, zodat ook na bewoning van de wisselwoning gebruik gemaakt kan worden van de stadsvernieuwingsurgentie. Indien na 2 jaar, of langer als de stadsvernieuwingsurgente in een wisselwoning woont, geen woning met een urgentie is gevonden, kan een corporatie de woningzoekende ondersteunen op basis van de 25% maatwerkregeling.

Uitzondering hierop vormen urgenten die uitstromen uit BW of MO en statushouders. Zij worden door de corporatie bemiddeld. De urgentie vervalt als een passend aanbod is gedaan door de corporatie. Urgenten die uitstromen uit BW en MO kunnen bemiddeld worden in de gehele Woonmarktregio. Statushouders worden bemiddeld in de gemeente waaraan zij gekoppeld zijn door het COA. Overige urgenten die een urgentie in Zuid-Kennemerland toegekend hebben gekregen zoeken zelf woonruimte in Zuid-Kennemerland. Overige urgenten die in de IJmond een urgentie hebben ontvangen zoeken zelf woonruimte in de IJmond.

De verordening biedt de mogelijkheid om Nadere regels door burgemeester en wethouders vast te laten leggen hoe uitvoering gegeven wordt aan de bevoegdheid die voortvloeit uit deze verordening. In de nadere regels wordt door het college het toetsingskader en de voorwaarden voor een urgentie nader omschreven. Voor urgent woningzoekenden, als bedoeld in artikel 2.3.3 t/m 2.3.12 van de verordening, zijn op deze manier regels vastgelegd in de Nadere regels Woonurgentie Zuid-Kennemerland/IJmond: gemeente Velsen. De Nadere regels zijn eenduidig in de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond.

Urgentie-aanvragen worden getoetst door een regionale urgentiecommissie die op basis van een reglement regionale urgentiecommissie is ingesteld. Het reglement is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders en is separaat, in combinatie met de Nadere regels Woonurgentie, vastgesteld.

Artikel 2.3.9 Inschrijftijdverlenging.

Burgemeester en wethouders stellen op advies van de beleidscommissie woonruimteverdeling (waarin gemeenten en woningcorporaties zitting hebben) jaarlijks voor 1 juli de inschrijftijd vast waarnaar wordt verhoogd. Tot 1 juli 2026 wordt de inschrijftijd verhoogd naar 8 jaar.

De duur van inschrijftijdverlenging is de tijd die gemiddeld regionaal nodig is om binnen 52 weken een sobere woonoplossing te vinden. Als de gemiddelde inschrijftijd substantieel stijgt of afneemt, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om de duur aan te passen.

Twee situaties komen in aanmerking voor inschrijftijdverlening.

a. de eerste betreft een inwonend huishouden met kinderen onder de 18 jaar waarbij de inwoonsituatie problematisch is;

b. de tweede betreft woningzoekenden die aantoonbaar erkend zijn als gedupeerden van de toeslagen-affaire en hierdoor aantoonbaar een woning hebben moeten verlaten of niet passend wonen.

Voor beide situaties geldt dat zij moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. de woningzoekende is minimaal 2 jaar inwoner van één van de gemeenten in de regio;

b. de woningzoekende heeft voor het ontstaan van het woonprobleem een zelfstandig huur- of koopwoning bewoond; en

c. de woningzoekende dient na ontstaan van het woonprobleem gedurende minimaal een halfjaar 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

Een aanvraag voor urgentie, met uitzondering van een stadvernieuwingsurgentie of uitstroomurgentie en statushouders, wordt aangevraagd bij Woningnet, waarna een kansadviesgesprek volgt. Woonservice neemt de aanvraag in behandeling, zorgt voor het aanleggen van een dossier en verzorgt een intakegesprek. De urgentiecommissie toetst, met mandaat van het college van burgemeester en wethouders, de urgentieaanvraag aan de geldende wettelijke regelgeving, huisvestingsverordening en toelichting Nadere regels Woonurgentie en beslist onder mandaat over de aanvraag. De urgentiecommissie wordt voorgezeten door de manager van Woonservice.

Artikel 2.3.11 Weigeringsgronden urgentieverklaring

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Het betreft de volgende weigeringsgronden:

a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in het artikel genoemde eisen. Dit betekent dat het huishouden niet voldoet aan de voorwaarde dat ten minste één lid van het huishouden van aanvrager meerderjarig is en voldoet aan de inkomenseis.

b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem. Uit deze weigeringsgrond volgt dat sprake moet zijn van een urgent huisvestingsprobleem.

c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen. In bepaalde gevallen is wel sprake van een urgent huisvestingsprobleem, maar had aanvrager dit redelijkerwijs zelf kunnen voorkomen. Bijvoorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar een meer geschikte woonruimte of door met eigen vermogen geschikte woonruimte te kopen.

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. Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als aanvrager met zijn gezin is gaan inwonen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.

Artikel 2.3.12 Intrekken of aanpassen urgentieverklaring

Dit artikel geeft aan in welke gevallen het college de beschikking waarbij urgentie wordt verleend kan intrekken of wijzigen op basis van omstandigheden die de aanvrager betreffen. De positie van de aanvrager kan gewijzigd zijn of er komen feiten aan het licht die verwijtbaar zijn. Wanneer een woning wordt betrokken vervalt de urgentie.

2.4 [gereserveerd]

Hoofdstuk 3 [gereserveerd]

4 Slotbepaling

Artikel 4.1.1 Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, 23a, 23b, 23d, 23e en 24 van de wet. De in de verordening genoemde bedragen zijn gefixeerde bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete. De op te leggen boetes nemen in hoogte toe wanneer binnen vier jaar eenzelfde overtreding wordt begaan.

In de wet en het Wetboek van Strafrecht zijn de maximale hoogtes van de boetes vastgesteld.

Het uitgangspunt bij het opleggen van boetes zijn de boetebedragen zoals deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Velsen in de Huisvestingsverordening Velsen 2026. Burgemeester en wethouders kunnen een boete in geval van bijzondere omstandigheden matigen conform artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 4.2.1 Experimenten

Het is mogelijk dat het gewenst is in het belang van de volkshuisvesting een pilotproject uit te proberen. Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat de verordening deze mogelijkheid belemmert. Wanneer het college dit overweegt zal de gemeenteraad hier vooraf over worden geconsulteerd.

Artikel 4.2.2 Hardheidsclausule

In de verordening is een hardheidsclausule opgenomen om van de verordening af te kunnen wijken in het geval dit voor een aanvrager gelet op het belang van de huisvesting tot een zeer onbillijke of harde situatie zou leiden. De toepassing van de hardheidsclausule dient beperkt te blijven tot individuele gevallen. Zodra de toepassing van een hardheidsclausule voor bepaalde gevallen voldoende is uitgekristalliseerd en daardoor een bestendig karakter heeft gekregen, dient dit beleid in de verordening of in een uitvoeringsregeling te worden neergelegd. Indien het college gebruik maakt van de hardheidsclausule wordt dit gemotiveerd in de betreffende besluitvorming.

Artikel 4.3.1 Overgangsbepalingen

Dit artikel geeft overgangsbepalingen die onder meer duidelijkheid geven hoe met aanvragen voor vergunningen en bezwaarschriften omgegaan moet worden, die voor de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend.

Artikel 4.3.2 t/m 4.3.4 Intrekken oude verordening en inwerkingtreding

De geldigheidsduur van een verordening is op grond van de wet maximaal vier jaar. Dat maakt dat binnen vier jaar de noodzaak voor het stellen van deze regels en de situatie op de woningmarkt opnieuw zal worden getoetst.

Regelingen die op basis van de oude verordening zijn gemaakt en nog niet zijn vervangen vervallen niet. De regelingen blijven van kracht onder de nieuwe verordening, totdat er nieuwe regelingen worden opgesteld die de oude vervangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om nadere regels voor de urgentieregeling.