

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

Algemeen

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

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

Regionale samenwerking

Deze Huisvestingsverordening 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 raden.

Schaarste en leefbaarheid onderbouwing

De Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) bepaalt dat alleen beperkende regels in een Huisvestingsverordening mogen worden gesteld aan woonruimte indien sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Per 1 januari 2024 is het daarnaast ook mogelijk om beperkende regels op te stellen voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

De gemeenteraad moet aantonen dat er sprake van is schaarste en risico's voor het behoud van de leefbaarheid zijn en dat de inzet van het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om dit te bestrijden. Ook het behoud van leefbaarheid van de woonomgeving moet worden onderbouwd. 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 schaarste onderzoek 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. Heemstede streeft naar de bouw van ten minste 355 nieuwe woningen in 2030, zoals vermeldt in de Woonvisie.

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.

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 verhuishwens 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 krapte 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 verhuringen. 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.

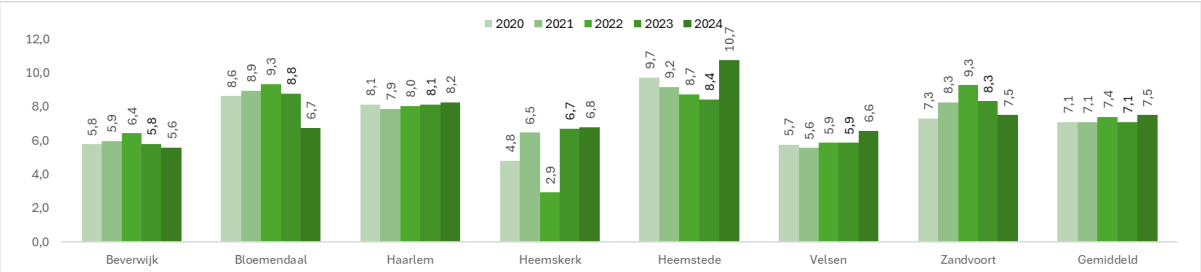
De gemiddeld benodigde inschrijftijd om een woning toegewezen te kunnen krijgen is lang, maar blijft redelijk stabiel tussen 7,1 jaar en 7,5 jaar.

Figuur 2-2 Overzicht indicatoren woonruimteverdeling van 2020 tot 2024.

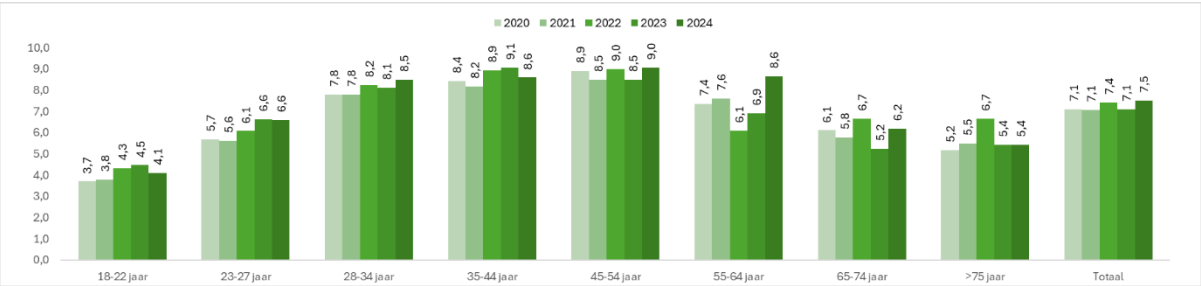
	2020	2021	2022	2023	2024
Ingeschreven woningzoekende (31 dec.)	62.256	61.724	62.758	68.978	76.805
Actief woningzoekenden	21.202	23.231	23.920	28.539	34.666
Verhuringen / toewijzingen Woonservice	2.432	2.454	2.302	2.288	2.972
Verhuringen / toewijzingen Woonservice incl. Woonopmaat	2.932	2.932	3.104	2.531	
Advertenties	1.596	1.768	1.689	1.733	2.227
Reacties	518.196	643.641	697.349	765.773	1.122.106
Gemiddeld weigeringsgraad	4%	4%	5%	5%	5%
Slaagkans	9,1%	8,4%	7,3%	6,1%	7,1%
Inschrijftijd	7,1	7,1	7,4	7,1	7,5
Zoektijd	4,5	4,7	4,1	4,1	4,4

Bron: Trendmonitor Woonruimteverdeling Woonservice, 2024; bewerking RIGO.

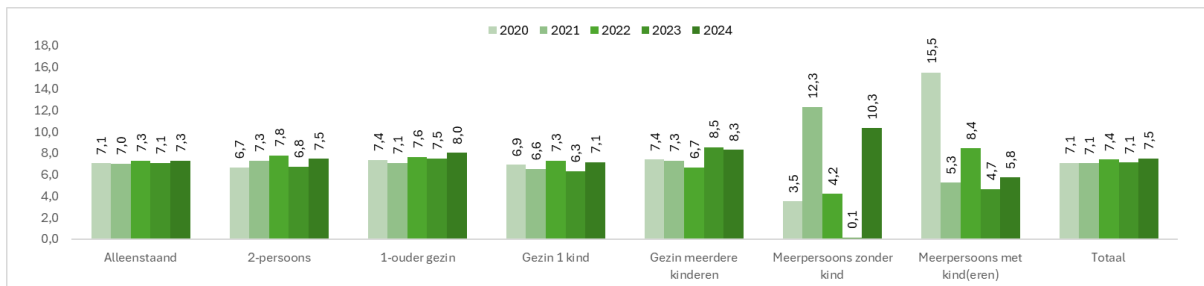
De benodigde inschrijftijd verschilt per gemeente, maar is altijd lang. In de gemeente Heemstede moet men gemiddeld 10,7 jaar inschrijftijd opbouwen om een woning in 2024 toegewezen te kunnen krijgen.



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 huishoudenstypen. Hierin is weinig verschil tussen woningzoekenden.



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. In totaal werden er op peildatum 10 juni en 7 juli 2025 in Heemstede slechts 18 (Haarlem 135) huurwoningen aangeboden. De mediane huurprijs van de aangeboden woonruimte is in Heemstede € 1.950 (Haarlem € 2.087,-). Er worden geen woningen aangeboden binnen het sociale segment of het middenhuur segment.

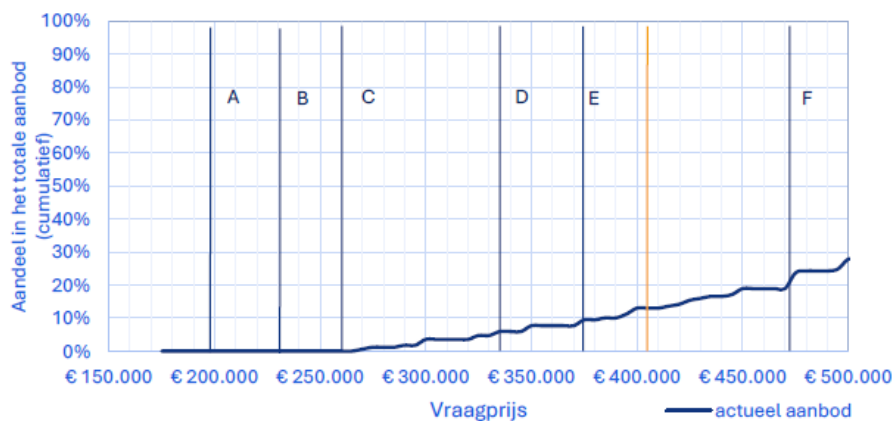
De huurmonitor Pararius toont eens per kwartaal data voor de grote gemeenten. In onze regio is dit gemeente Haarlem. Het is aannemelijk dat de trendconclusies voor de gehele regio gelden. De huurmonitor toont een stijging van de vierkante meter huurprijs met 40% sinds 2016 naar ruim €21 in het tweede 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) is voor bepaalde inkomensgroepen. RIGO heeft voor zes inkomensgroepen bekeken hoeveel woningen zij van het vrijgekomen aanbod kunnen betalen.

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 middeninkomens in de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond beperkt is.

Figuur 3-7 Toegankelijkheid van actueel koopaanbod cumulatief in gemeente Heemstede voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda; bewerking RIGO.



Woningmarktindicatoren naar woningtype, regio IJmond. Bron: Brainbay en NVM; bewerking RIGO.

Schaarste in de Koopsector

De koopsector vormt het grootste deel van de woningvoorraad. De gemiddelde verkooptijd in de regio is sinds 2020 slechts ca. 20 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 begin 2023 wordt verder 85% tot 70% van de woningen boven de vraagprijs verkocht.

De krapte-indicator van NVM biedt een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden 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 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 eind 2022/ begin 2023 was er met een krapte indicator van drie nog geen spraken van ontspanning. Krapte op de woonmarkt is er in alle woonsegmenten in de regio, waarbij in de regio IJmond de krapte het minst is bij vrijstaande koopwoningen. In dit segment is de markt in Zuid-Kennemerland ontspannen. Voor het overige is er een grote krapte zoals te zien is in onderstaande tabellen.

Prijsontwikkeling is een andere indicator voor krapte. Gedurende de gehele periode van 2014 tot 2024 is er een stijgende trend in de transactieprijzen te zien. In Heemstede steeg de prijs met 87% (Haarlem 124%) . De gemiddelde transactieprijs is € 695.000, hoger dan de betaalbare koopgrens van € 405.000.

De gemiddelde WOZ-waarde loop 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 Heemstede is 38% (Haarlem 33%) gestegen tussen 2020 en 2024.

Voor de lage middeninkomensgroepen (tot € 54.847) is er op de peilmomenten 7 juni 2025 (momentopname) geen (0%) beschikbaar aanbod aan koopwoningen in Heemstede. Voor de groep middeninkomens tot € 62.086 is ook geen aanbod beschikbaar (0%). Voor de middeninkomens tot € 74.504 (10 woningen) is er 6% van het aanbod beschikbaar. Bij een hoog middeninkomen van €82.271 is in Heemstede 9% van de aangeboden koopwoningen in heel de gemeente Heemstede binnen bereik. Voor de groep met het hoogste middeninkomen zijn er meer woningen potentieel bereikbaar, namelijk 19% van de woningen in Heemstede. Dit betekent dat een huishouden met een jaarinkomen van ruim €99.000 toegang heeft tot 32 van de 167 beschikbare koopwoningen in Heemstede.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging (anders dan voor eigen gebruik), omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken (zie ook: artikelsgewijze toelichting). Sinds 1 januari 2021 zijn aan dit hoofdstuk ook instrumenten toegevoegd om de toeristische verhuur van woningen te reguleren.

Het inzetten van de instrumenten uit dit hoofdstuk moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het schaarse deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – wel leefbaarheidsoverwegingen een rol spelen.

Bij het invoeren van regulerende instrumenten voor toeristische verhuur van woonruimte hoeft er geen sprake te zijn van onevenwichtige en onevenredige effecten van schaarste. Een meldingsplicht, registratieplicht of vergunningsplicht mag worden ingevoerd als de gemeenteraad dit noodzakelijk acht voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Het deel van de verordening over wijzigingen in de woningvoorraad is wel regionaal afgestemd, maar niet in elke gemeente ingevoerd. Omdat de verschillen tussen de gemeenten op het gebied van woonruimtevoorraadbeheer groot zijn, zijn niet overal dezelfde maatregelen nodig. Hoofdstuk 3 van de verordening heeft daarom alleen betrekking op de gemeente Haarlem, Heemstede, Bloemendaal en Zandvoort. Met de woningcorporaties in de regio worden via de prestatieafspraken plannen gemaakt over de samenstelling van de woningvoorraad. De verordening regelt daarom niets over de samenstelling van het corporatiebezit.

Kadastraal splitsen

In hoofdstuk 3 van de verordening is in 2015 voor een deel van de particuliere voorraad een vergunningplicht voor splitsen ingevoerd. Deze vergunningplicht is met deze verordening aangepast, om te voorkomen dat een te hoge parkeerdruk als gevolg van woningsplitsing de leefbaarheid onder druk zet. Als weigeringsgrond is in de verordening opgenomen dat er bij de vergunningaanvraag voor een kadastrale splitsing mogelijk een toets voor parkeerdruk gedaan kan worden aan de hand van de Nota Parkeernormen Heemstede 2024. Verder is het hoofdstuk kadastraal splitsen zoveel mogelijk gelijkgesteld aan de regionale conceptverordening, zodat splitsingsvergunningen bijvoorbeeld niet meer in strijd kunnen zijn met het omgevingsplan.

Toeristische verhuur van woonruimte

Heemstede profileert zich als een gastvrije gemeente, die de kansen van de deeleconomie graag benut en een positieve grondhouding heeft tegenover vakantieverhuur door particulieren. De toename van toeristische verhuur van woonruimte kan echter ook nadelige effecten hebben op de leefbaarheid in de gemeente (overlast), (brand)onveiligheid en onttrekking van schaarse woonruimte. De kans op nadelige effecten in de toekomst neemt bovendien toe, door de aanhoudende groei van het toerisme in de Metropoolregio Amsterdam, de stijgende vraag naar verblijfsaccommodatie en de overloop van toeristen uit Amsterdam.

Om negatieve effecten op de leefbaarheid door toeristische verhuur van woonruimten te perken is een registratieplicht, een nachten-criterium en een meldingsplicht van kracht. Het aantal toeristische verhuringen neemt toe in Heemstede, terwijl die in de regio juist afnemen. De gemeente Heemstede

gebruikt het registratiesysteem voor toeristische verhuur ook om toeristenbelasting te kunnen innen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.1.1 Definities

Dit artikel bevat de definities, die relevant en van toepassing zijn voor de verordening.

Hoofdstuk 2 De verdeling van Woonruimte

2.1 De Huisvestingsvergunning

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 woningwaarderingssysteem. Het Rijk bepaalt jaarlijks de sociale huurprijsgrens.

Daarnaast mogen nieuwbouw betaalbare koopwoningen (€ 405.000, prijspeil 2025) 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 burgemeester en wethouders hiervoor een inwerkingtredingsbesluit hebben genomen waarin de uitvoering is georganiseerd.

Middenhuurwoningen zijn woningen met 144 tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingssysteem. 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 burgemeester en wethouders een inwerkingtredingsbesluit hebben 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 burgemeester en wethouders instructieregels voor woningbouw (voorheen doelgroepenverordening) onder de omgevingswet hebben 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 woningwaarderingstelsel. Een vergunningstelsel is hier niet op van toepassing.

De bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning is 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 woonruimte en bedrijfswoningen behoren, gelet op hun beperkte voorkomen, specifieke karakter en doelgroep, niet tot de vergunningplichtige voorraad. Tot slot vallen studenten woningen, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1, die via een zogenaamd campuscontract tijdelijk aan studenten verhuurd worden en door burgemeester en wethouders als zodanig zijn aangewezen, niet onder de vergunningplichtige woonruimte.

Artikel 2.1.2 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

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

De verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekende:

- 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 stadsvernieuwingsurgentie bij een sociale huurwoning van een corporatie een inkomen hebben tot maximaal het middeninkomen conform artikel 10 vierde lid Huisvestingswet. Voor éénpersoonshuishoudens is dit € 67.366 en voor meerpersoonshuishoudens is dit € 89.821 (prijsspeil 2025). Het Rijk past jaarlijks het bedrag aan; en

- bij sociale huurwoningen in bezit van particulieren, bij middenhuur woningen opgenomen in omgevingsplan en bij nieuwbouw middenhuurwoningen als ook bij nieuwbouw betaalbare koopwoningen een inkomen heeft tot maximaal het middeninkomens conform artikel 10 vierde lid Huisvestingswet. Voor eenpersoonshuishoudens is dit niet hoger dan € 67.366 en voor meerpersoonshuishoudens is dit € 89.821 (prijspeil 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 studentenhuisvesting 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 wet 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 inkomen-, 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 huurwoonruimte van corporatiewoningen. Zij kiezende leverancier, schaffen het systeem aan en bepalen op welke manier de uitvoering plaats vindt 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 inschrijfduur 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 kunnen burgemeester en wethouders 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 wordt aangeboden. De corporaties gebruiken hiervoor in de regio het platform van Woonservice.

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 Woonservice een verzoek indienen om via het platform van Woonservice 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 op 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; en
 - 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 dichterbij 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; en
 - stadsvernieuwingsurgenten 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;
- kangaroewoningen;
- woningen met een specifiek uitrustingsniveau voor mensen met een specifieke beperking; en
- 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 door de corporatie en wordt jaarlijkse gerapporteerd en verantwoord.

Burgemeester en wethouders stellen nadere regels op over de uitvoering van vergunningverlening voor nieuwbouw middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare woningen. 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 burgemeester en wethouders.

Artikel 2.2.3 Rangorde woningzoekenden voor sociale huurwoningen

Op grond van dit artikel geldt in het geval meerdere woningzoekende 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 burgemeester en wethouders 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 woningzoekende in aanmerking komen, komt degene met de langste inschrijftijd in aanmerking. Voor stadsvernieuwingsurgent 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 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 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 woningzoekende in aanmerking komen, dan wordt ingevolge het derde lid op grond van loting bepaald wie in aanmerking komt.

Voor 50% van de woning 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 woningzoekenden met een binding aan de Heemstede in aanmerking (artikel 2.3.2). Daarna 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.

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 de gemeente Heemstede (artikel 2.3.2) en tevens een sociale huurwoning achterlaten. Vervolgens komen in aanmerking woningzoekenden met een binding aan de gemeente Heemstede (art 2.3.2). Daarna volgen woningzoekenden met een binding aan de regio (art 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.

Burgemeester en wethouders kunnen 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 aanbieding

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 3, 4, 5 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 labelen en 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 labelen en aanwijzen voor jongeren tot en met 21 (nieuwe huurtoeslaggrens voor jongeren vanaf 1 januari 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 Heemstede. 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 de lokale en regionale woningzoekenden. De regio gemeenten 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 woningzoekende 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 woningzoekende 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 burgemeester en wethouders een inwerkingtredingsbesluit nemen over de uitvoering van vergunningverlening.

Sociale huurwoningen van corporaties en (nieuwbouw) middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare koopwoningen als bedoeld in art 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. Burgemeester en wethouders kunnen 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 burgemeester en wethouders een besluit nemen 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; en
- ex-gedetineerden die uitstromen uit een penitentiaire inrichting en 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.

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 kunnen burgemeester en wethouders 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. Burgemeester en wethouders bepalen 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 zijn woonruimte moet verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit; en
- 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 rangorde bepaling. Indien zij geen woning vinden kan dit eenmalig verlengd worden met 26 weken.

Alleen een stadsvernieuwingsurgente 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 stadsvernieuwingsurgente. 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 de Zuid-Kennemerland. Overige urgenten die in de IJmond een urgentie hebben ontvangen zoeken zelf woonruimte in de IJmond.

De verordening biedt de mogelijkheid om in 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 burgemeester en wethouders 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 Heemstede. 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; en
- b. de tweede betreft woningzoekenden die aantoonbaar erkend zijn als gedupeerde van de toeslagenaffaire en hierdoor aantoonbaar een woning heeft moeten verlaten of niet passend woont.

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 stad vernieuwingsurgentie 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 burgemeester en wethouders, de urgentie aanvraag aan de geldende wettelijke regelgeving,

huisvestingsverordening en toelichting Nadere regels Woonurgentie en beslist onder mandaat over de aanvraag. De urgentie commissie 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 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 meer geschikte woonruimte. Of door met eigen vermogen geschikte woonruimte te kopen; 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. 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 burgemeester en wethouders de beschikking waarbij urgentie wordt verleend kunnen 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 Verdeling woonwagenstandplaatsen

Artikel 2.4.1 Huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats

Woonwagenstandplaatsen vallen onder de definitie woonruimte en zijn daarmee op grond van artikel 2.1.1 vergunningplichtig. Voor woonwagenstandplaatsen geldt een andere voorrangsregeling dan voor corporatiewoningen zoals geformuleerd in artikel 2.4.1. Daarnaast zijn woonwagenstandplaatsen ook geen onderdeel van de urgentieregeling van artikel 2.3.3.

Afstammingsgerechtigden moeten via de basisregistratie personen (BRP) of andere middelen aan kunnen tonen of zij in aanmerking kunnen komen om zich in te schrijven op de registratielijst woonwagenstandplaatszoekenden.

Uitgangspunt bij het toewijzen van woonwagenstandplaatsen is dat in het geval van overlijden of noodgedwongen verhuizing naar een verpleeghuis, aan- of bloedverwanten in de eerste graad een kandidaat-huurder kunnen voordragen. Voorwaarde is dat de kandidaat-huurder bloed- of aanverwantschap in de eerste graad tot overledene heeft. In Heemstede is sprake van huur-standplaatsen met daarop een woonwagen in eigendom van de bewoner. In geval van overlijden krijgen bloed- en aanverwanten in eerste graad daarom de mogelijkheid om een kandidaat voor te dragen. In andere gevallen wanneer een woonwagenstandplaats vrijkomt krijgen de huidige bewoners van het betreffende woonwagencentrum een adviserende rol bij het toewijzen aan een nieuwe huurder. Burgemeester en wethouders kunnen in nadere regels opstellen over de werkwijze voor het doen van een voordracht, het proces en de afwikkeling.

Hoofdstuk 3 Woonruimtevoorraadbeheer

3.2 Kadastraal splitsen

Artikel 3.2.1 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen. In bijlage 1 staat opgenomen voor welke wijken de vergunningplicht geldt.

Vanaf 1992 gold het Nederlands Bouwbesluit, een verzameling technische en andere voorschriften die gelden voor het bouwen van een bouwwerk, de staat van een bestaand bouwwerk en het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk. Als een kantoor of bedrijfspand wordt omgezet naar een woonbestemming (via een omgevingsplanwijziging), dan worden er nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Er worden dan geen woningen in de bestaande voorraad gewijzigd. De vergunningplicht geldt niet voor niet-woonbestemmingen, ook niet als de bestemming wijzigt naar wonen.

Artikel 3.2.3 Voorwaarden en voorschriften

De gemeenteraad dient in de Huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Om te voorkomen dat een te hoge parkeernorm leefbaarheidsproblemen kan geven is het er een mogelijkheid om de parkeerdruk te toetsen bij de aanvraag van een splitsingsvergunning, mits daar een noodzaak voor wordt gezien.

Verder kan een vergunning worden geweigerd als de voorgenomen splitsing strijd oplevert met het vigerend omgevingsplan en/of de voorwaarden en bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het is niet gewenst dat een gebouw wordt gesplitst, terwijl de kwaliteit van de appartementen te wensen overlaat of als er zelf sprake is van een onbewoonbaarverklaring op basis van de Woningwet. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet zijn verleend en onherroepelijk zijn, voor een vergunning voor kadastraal splitsen wordt verleend. In geval van splitsen van een bestaande situatie zonder verbouwing, is geen omgevingsvergunning vereist, mits de situatie legaal is ontstaan en de bouwkundige staat van het pand het toestaat.

De woningen die gesplitst separaat worden verkocht zijn vaak klein. Om te voorkomen dat kleinere eengezinswoningen worden opgesplitst in kleine appartementen kan een splitsing met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50m² alleen via een collegebesluit.

Artikel 3.2.5 Intrekkingsgronden

De intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

4 Slotbepalingen

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 Heemstede in de Huisvestingsverordening Heemstede 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 burgemeester en wethouders dit overwegen zal de raad 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 burgemeester en wethouders gebruik maken van de hardheidsclausule wordt dit gemotiveerd in de betreffende besluitvorming.

Artikel 4.3.1 Overgangsrecht

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.

Bij handhavend optreden tegen kadastraal splitsen, moet de eigenaar van het pand waar de overtreding wordt geconstateerd zelf aantonen dat de bestaande situatie voor inwerkingtreding van deze verordening is ontstaan. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van rechtsgeldige huurcontracten en inschrijfbewijzen van de gemeentelijke basisadministratie.

Artikel 4.3.2 t/m 4.3.5 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 beleidsregels voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad en de urgentieregeling.