

Raadsvergadering d.d. : 10 maart 2022
Registratienummer :
Productiedatum : 16 februari 2022

INITIATIEFVOORSTEL

Onderwerp

Vaststelling Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022 (2), in verband met regeling opkoopbescherming.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van de initiatiefnemers, t.w. de fracties van D66, GL, PvdA, VDB en ZB;

overwegende dat het dringend gewenst is om ter uitvoering van de op 16 december 2021 aangenomen motie "Opkoopbescherming woningen tot 600K" op korte termijn over te gaan tot het vaststellen van een regeling voor de opkoopbescherming van koopwoningen voor starters en middeninkomens;

dat het college op dit moment onvoldoende ambtelijke capaciteit heeft om met een voorstel te komen;

dat daarom een initiatiefvoorstel, gebaseerd op de Haarlemse regeling, op zijn plaats is;

gelet op de Huisvestingswet;

besluit:

de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022 (2) vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 10 maart 2022

, voorzitter

, griffier

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022 (2) vast te stellen, waarin is opgenomen een regeling voor opkoopbescherming van goedkope en middeldure koopwoningen. Dit met ingang van 15 maart 2022.

Aanleiding en beoogd effect

Op 16 december 2021 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college, beargumenteerd, onder meer werd opgeroepen de mogelijkheid te onderzoeken op welke wijze gebruik kan worden gemaakt van de Wet Opkoopbescherming, opgenomen in de Huisvestingswet, om opkoopbescherming in te voeren voor bestaande en nieuwe woningen, met een WOZ-waarde gelijk aan of minder dan €600.000. Uit antwoorden van de wethouder op vragen over de voortgang blijkt dat er voorlopig onvoldoende ambtelijke capaciteit is om deze motie uit te voeren. Vandaar dat de indieners van de motie hebben besloten met een initiatiefvoorstel te komen als aanvulling op de bestaande Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022 en gebaseerd op de Haarlemse regeling. Het is goed gebruik om, ter wille van de duidelijkheid, de bestaande verordening in te trekken en de aangevulde verordening vast te stellen.

In de gemeente Haarlem is deze opkoopbescherming al ingevoerd per 1 februari 2022. Andere gemeenten in de directe omgeving staan op het punt van invoering hiervan. Te verwachten is dat investeerders zich nog meer dan al het geval is zullen richten op gemeenten waar geen opkoopbescherming is. In de gemeente Bloemendaal betreft dit vooral appartementen, maar er zijn ook eengezinswoningen die ervoor in aanmerking komen. Het aantal woningen gelijk aan of onder de € 600.000 WOZ waarde loopt, door de gehele gemeente heen, in de honderden. Al deze woningen komen een keer op de markt. Op www.wozwaardeloket.nl kunt u van elke woning nagaan wat de meest recente WOZ-waarde is.

Het blijkt dat in de gemeente Bloemendaal de afgelopen jaren steeds meer woningen van eigenaar-bewoners worden aangekocht door investeerders, met als doel deze te gaan verhuren. Dit wordt ook wel buy-to-let genoemd. Dit zorgt ervoor dat er minder woningen beschikbaar zijn om te kopen door eigenaar-bewoners. Investeerders richten zich vooral op het goedkope en middeldure segment. Dit is ook het deel van de woningmarkt waar starters en middeninkomens zich met name op richten. Koopstarters, middeninkomens en investeerders kopen voor een groot deel dezelfde typen woningen. Investeerders, koopstarters en middeninkomens concurreren kortom met elkaar op de koopwoningmarkt. Om de positie van koopstarters en middeninkomens te verbeteren, wordt het opkopen door investeerders om daarna te verhuren gereguleerd. Vanaf 1 januari 2022 is er een nieuw instrument beschikbaar in de Huisvestingswet dat deze regulering mogelijk maakt: de opkoopbescherming. Met dit instrument wordt de verhuur van woningen die zijn aangekocht van eigenaar-bewoners, binnen het door de gemeente vastgestelde gebied en woningmarktsegment, vergunningplichtig. In de praktijk zal dit betekenen dat dit dan alleen nog onder specifieke voorwaarden mogelijk zal zijn.

Uit data van het Kadaster blijkt dat investeerders in Haarlem met name woningen in het segment tot €389.000 euro kopen. In de gemeente Bloemendaal liggen de koopprijzen hoger en worden ook hogere vrije sectorhuren gevraagd en betaald. Daarom is in de aangenomen motie gekozen voor een WOZ-waarde van maximaal € 600.000. In dit segment kopen hier veruit de meeste starters en middeninkomens hun eerste of volgende woning. Gelet op het doel van de wet om het aanbod van koopwoningen voor koopstarters en middeninkomens te beschermen, wordt deze grens gehanteerd. In de verordening is dit WOZ-waardebedrag geïndexeerd met de gemiddelde jaarlijkse stijging of daling van de WOZ-waarde van woonruimten in de gemeente Bloemendaal.

Niet overal in onze gemeente is de het percentage vrijkomende woningen van eigenaar-bewoners dat door investeerders wordt gekocht even hoog. Toch wordt voorgesteld om, net als in Haarlem, het instrument in de gehele gemeente in te voeren. Schaarste in het aanbod voor genoemde groepen is immers een gemeente breed gegeven en daarnaast dient een waterbedeffect te worden voorkomen. Genoemd werd al het waterbedeffect bij invoering van een opkoopregeling in omliggende gemeenten, maar ook binnen de gemeente kan daar sprake van zijn. Met een waterbedeffect wordt bedoeld dat wanneer het instrument slechts in een paar wijken of dorpskernen wordt ingevoerd, investeerders hun activiteiten waarschijnlijk verleggen naar andere wijken en dorpskernen in de gemeente. Door het instrument op specifieke wijken of dorpskernen toe te passen, zou het probleem zich waarschijnlijk slechts verplaatsen. Met het oog op de rechtsgelijkheid tussen bewoners dient dit te worden voorkomen. Ook is eerder al aangetoond dat overal op de woningmarkt schaarste heerst en niet slechts in bepaalde wijken of kernen. Tot slot is vastgesteld dat juist aan middeldure koopwoningen in de Metropoolregio Amsterdam een tekort is. Het behouden van dit segment is dus belangrijk.

Het nieuwe gedeelte van de verordening vindt u vanaf § 3.

Politieke keuzeruimte

Elke gemeente kan zelf bepalen of gebruik wordt gemaakt van de opkoopbeschermingsregeling in de Huisvestingswet.

Communicatie

Deze nieuwe Huisvestingsverordening (en de intrekking van de geldende Huisvestingsverordening) wordt gepubliceerd in het (digitale) Gemeentebblad en treedt daarna op 15 maart 2022 in werking.

Achterliggende documenten

Motie Opkoopbescherming, vastgesteld op 16 december 2021 (registratienummer 2021003708).

Overveen, 11 februari 2022

De initiatiefnemers,

De fracties van D66, GL, PvdA, VDB en ZB

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het initiatiefvoorstel van 11 februari 2022;

gelezen het advies van de commissie Samenleving van 16 februari 2022;

besluit:

de volgende Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022 (2) vast te stellen, met ingang van 15 maart 2022:

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

§ 1.1

Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- **1. college:** het college van burgemeesters en wethouders;
- **2. co-ouderschap:** het door de ouders na relatiebreuk voortzetten van het gezamenlijk ouderlijk gezag over hun kind, waarbij de huisvesting van het kind op een gelijkmatige manier tussen de ouders is verdeeld, zoals vastgelegd in een door beide partijen ondertekend ouderschapsplan;
- **3. gezin:** huishouden met een of meer thuiswonende kinderen;
- **4. DAEB-norm:** de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- **5. digitaal platform:** degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor woonruimte;
- **6. hoofdbewoner:** een persoon die officieel als bewoner van een woning geregistreerd staat en daarmee onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten;
- **7. hoofdverblijf:** een voor permanente bewoning beschikte verblijfplaats, die ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid, en fungeert als het centrum van de sociale activiteiten van de betrokkene;
- **8. huishouden:** persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Vanaf 24 weken zwangerschap telt het ongeboren kind als thuiswonend kind. Een ouder met kind wordt gerekend als gezin. In het geval van co-ouderschap behoort het kind tot twee huishoudens. Het woonadres van het hoofdverblijf van het kind is het woonadres waar het kind in de basisregistratie personen is ingeschreven;
- **9. huurprijs:** de prijs die bij huur per maand verschuldigd is voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- **10. inkomen:** gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van de 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”;
- **11. inschrijftijd:** de tijd die wordt gerekend vanaf de datum van betaling van de inschrijving;
- **12. inwoner:** persoon die in de basisregistratie personen van een regiogemeente is opgenomen en ook feitelijk daar zijn hoofdverblijf heeft;
- **13. inwoning:** bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- **14. kwaliteitskortingsgrens:** de huurprijs zoals opgenomen in artikel 20 lid 1 van de Wet op de Huurtoeslag;
- **15. liberalisatiegrens:** maximale huurprijsgrens waaronder een woning nog tot de categorie sociale huurwoning behoort;
- **16. marktpartij:** verhuurder die geen woningcorporatie is, maar met de gemeente Bloemendaal heeft afgesproken dat hij zijn huurwoningen via het regionale digitale platform als sociale huurwoning aanbiedt;
- **17. middeninkomen:** de inkomensgrens zoals genoemd in artikel 16 lid 1 onder b van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting;

- **18. middeldure huurwoning:** huurwoning met een aanvangshuurprijs vanaf de grens zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag, tot ten hoogste de huurprijs als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- **19. onzelfstandige woonruimte:** woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, die 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;
- **20. regio:** het grondgebied van de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Heemskerk, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Velsen en Zandvoort;
- **21. 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 het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen, is aangewezen als studentenwoning;
- **22. vergunninghouder:** vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c of d van de Vreemdelingenwet 2000;
- **23. wet:** Huisvestingswet 2014;
- **24. woningcorporatie:** toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- **25. woningzoekende:** huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 staat ingeschreven;
- **26. woonruimte:** besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, inclusief woonwagenstandplaatsen;
- **27. zoekprofiel:** een beschrijving van de woningtypen waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen;
- **28. zorgwoning:** een gelabelde huurwoning waarin mensen die zorg nodig hebben zelfstandig kunnen wonen;
- **29. IJmond:** de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Velsen;
- **30. Zuid-Kennemerland:** de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Heemstede en Zandvoort.

HOOFDSTUK 2. De verdeling van woonruimte

§ 2.

De huisvestingsvergunning

Artikel 2.1.1 Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte

- **1.** De volgende woonruimten mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven wanneer daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. sociale huurwoningen in eigendom van de woningcorporaties;
 - b. sociale huurwoningen in eigendom van overige verhuurders;
 - c. middeldure huurwoningen.
- **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.

Artikel 2.1.2 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

- **1.** Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. meerderjarige woningzoekenden;
- b. woningzoekenden met een inkomen tot de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a en c;
- c. woningzoekenden met een urgentie en een inkomen tot de inkomensgrens voor middeninkomens voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a;
- d. woningzoekenden met een stadvernieuwingsurgentie en een inkomen tot aan 1,5 maal de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a;
- e. woningzoekenden met een inkomen tot de inkomensgrens voor middeninkomens voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder b en c.
- 2. De inkomensgrenzen, bedoeld in het eerste lid worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens van de doelgroep.

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 mede-aanvrager;
 - 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 huurprijs 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, en
 - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.

- 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. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
- 3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
- 4. De inschrijving vervalt bij acceptatie van een woning.
- 5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, vervalt de inschrijftijd/optie van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
- 6. Indien een huurder een huurovereenkomst aangaat voor een éénkamerwoning of met een urgentie een huurovereenkomst aangaat voor een niet-eengezinswoning kan de huurder binnen twee maanden een verzoek indienen om bij hernieuwde inschrijving de inschrijftijd te behouden.

Artikel 2.2.2 Bekendmaking aanbod van woonruimte

- **1.** Het aanbod van de in artikel 2.1.1, eerste lid onder a en c aangewezen woonruimten wordt, na aftrek van de woningen die via een direct aanbod aan urgenten uit artikel 2.3.4 en 2.3.8 zijn toebedeeld, voor ten minste 75% openbaar bekendgemaakt door publicatie op het in de regio gangbare platform dat door publicatie op een digitaal platform.
- **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.

Artikel 2.2.3 Rangorde woningzoekenden

- **1.** Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een corporatiewoning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - **a.** als eerste komen in aanmerking woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.3.3;
 - **b.** als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.3.1 aan wie ook overeenkomstig artikel 2.3.2 voorrang verleend wordt;
 - **c.** als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.3.1;
 - **d.** als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 2.3.2 voorrang verleend wordt, en
 - **e.** ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met d.
- **2.** Als na toepassing van het eerste lid meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - **a.** als eerste, indien van toepassing, komt degene met de oudste, nog geldige urgentieverklaring in aanmerking;
 - **b.** als tweede komt degene met de langste inschrijftijd in aanmerking.
- **3.** Als na toepassing van het tweede lid meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de huisvestingsvergunning door middel van loting toegewezen aan een van de woningzoekenden.
- **4.** 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 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 op het digitaal platform.
- **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 lid a en c aangewezen woonruimten, met uitzondering van woonwagenstandplaatsen.
- **2.** Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:
 - **a.** woonruimte met tenminste vier kamers kan voorrang worden gegeven aan gezinnen, waaronder huishoudens van tenminste twee personen;
 - **b.** woonruimte die geschikt is voor rolstoelgebruik of met voorzieningen ter compensatie van een beperking wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;
 - **c.** woonruimte met een daaraan verbonden zorgaanbod wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;
 - **d.** woonruimte die door de woningcorporatie als seniorenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met ten minste één lid van 55 jaar of ouder;
 - **e.** woonruimte die door de woningcorporatie als seniorenwoning is aangewezen kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met tenminste één lid van 65 jaar of ouder;
 - **f.** woonruimte die wordt aangeboden via een doorstroomregeling voor senioren kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens die voldoen aan de vereisten van die regeling;
 - **g.** woonruimte die door de woningcorporatie als jongerenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 27 jaar of jonger;
 - **h.** woonruimte die door de verhuurder als jongerenwoning is aangewezen kan voorrang worden gegeven aan huishoudens van 23 jaar of jonger;
 - **i.** woonruimte met maximaal twee kamers kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens van maximaal twee personen;
 - **j.** gelijkvloerse woonruimte kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie.
- **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 2.3.1a Voorrang bij toewijzing van middeldure huurwoningen

- **1.** Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, lid 1 onder d wordt voor maximaal 50% voorrang gegeven aan woningzoekenden die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a achterlaten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

Artikel 2.3.2 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

- **1.** Maximaal 50% van de in artikel 2.1.1 lid 1 onder a en c aangewezen woonruimten mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
- **2.** Voor ten hoogste de helft van het in het eerste lid genoemde percentage mag voorrang worden verleend aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente Bloemendaal behorende kern.
- **3.** Dit artikel is van toepassing onverminderd de verplichting van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet.

Artikel 2.3.3 Voorrang bij urgentie – algemeen

- **1.** Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2.1.1 lid a aangewezen woonruimte in het bezit van woningcorporaties.

- **2.** Dit artikel is, tenzij anders vermeld, van toepassing op de in artikel 2.3.4 t/m artikel 2.3.8 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 is geldig in Zuid-Kennemerland, met uitzondering van:
 - **a.** de urgentieverklaring van de vergunninghouders zoals genoemd in artikel 28 van de wet, is geldig voor de gemeente waarvoor hij is afgegeven;
 - **b.** de urgentieverklaring van uitstromers, zoals bedoeld in het eerste lid van artikel 2.3.7, is geldig in de regio Zuid Kennemerland en IJmond.
- **5.** De voorrangsregels van artikel 2.3.1 zijn 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.** Bezitters van een urgentieverklaring kunnen, tenzij anders vermeld, 26 weken vanaf de datum van afgifte met voorrang boven andere woningzoekenden en met een toegewezen zoekprofiel in aanmerking komen voor een vergunning.
- **7.** Het zoekprofiel, zoals bedoeld in lid 8, 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 wordt verkregen.
- **8.** De termijn genoemd in het achtste lid van dit artikel kan eenmalig met 26 weken worden verlengd, indien geen passende woonruimte is vrijgekomen.
- **9.** Woningzoekenden aan wie op grond van dit artikel 2.3.3 t/m 2.3.8 urgentie over inschrijftijdverlenging is verleend behouden de opgebouwde inschrijftijd na acceptatie van de woning, indien de geaccepteerde woning geen eengezinswoning betreft en mits binnen twee maanden na verhuizing hiertoe een verzoek wordt ingediend.
- **10.** De urgentieverklaring als bedoeld in het derde lid van dit artikel is geldig tot het moment dat er een passend woningaanbod is gedaan.

Artikel 2.3.4 Voorrang bij urgentie – wettelijke groepen

- **1.** Tot de woningzoekenden 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 van 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 en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - **I.** de zorg wordt voor meer dan 8 uur per week geleverd en duurt langer dan 3 maanden;
 - **II.** de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een verklaring van bijvoorbeeld een huisarts, wijkverpleegkundige of een andere sociaal-medische adviseur;
 - **III.** er zijn voor de mantelzorgontvanger en mantelzorger geen voorliggende voorzieningen waarmee de noodzaak tot verhuizen vervalt;
 - **IV.** het woonprobleem kan niet worden opgelost door bijvoorbeeld: woningruil, doorstroming via een corporatie, huren in de vrije sector bij een hoger inkomen;
 - **V.** de huurder zegt bij toewijzing van de nieuwe huurwoning de huurwoning die wordt achtergelaten op;

- **VI.** de mantelzorger is voor zijn participatie en zelfredzaamheid afhankelijk van de mantelzorger;
- **VII.** de mantelzorgontvanger of de mantelzorgverlener is woonachtig binnen Zuid-Kennemerland;
- **VIII.** de afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener is groter dan wat reëel is om adequate mantelzorg te kunnen verlenen.
- **2.** Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid behoort tevens de vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden.

Artikel 2.3.5 Voorrang bij urgentie – sociaal/medische groepen

- **1.** Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid behoort tevens de woningzoekende:
 - **a.** 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 één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland.
- **2.** In afwijking van artikel 2.3.3, lid 8 krijgen bezitters van een urgentieverklaring, zoals genoemd in het eerste lid onder b, een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Artikel 2.3.5a Inschrijftijdverlenging

- **1.** Aan woningzoekenden met kinderen die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.3.5 hebben gedaan, maar daarvoor niet in aanmerking komen, en al eerder zelfstandig hebben gewoond, kunnen burgemeester en wethouders een inschrijftijdverlening verlenen in de gemeenten in Zuid-Kennemerland.
- **2.** Inschrijftijdverlening geldt voor een periode van maximaal één jaar.

Artikel 2.3.6 Voorrang bij urgentie – stadsvernieuwing

- **1.** Tot de woningzoekenden 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 Zuid-Kennemerland.
- **2.** Een urgentie zoals bedoeld in het eerste lid wordt slechts afgegeven nadat door burgemeester en wethouders een peildatum is vastgesteld.
- **3.** In afwijking van artikel 2.3.3, lid 8 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 vergunning.
- **4.** De termijn zoals genoemd in lid 3 kan met 26 weken worden verlengd, indien geen passende woonruimte is vrijgekomen
- **5.** Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een peildatum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een stadsvernieuwingsurgentie kunnen aanvragen.

Artikel 2.3.7 Voorrang bij urgentie – uitstroomregeling

- **1.** Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid behoort tevens de woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op, ter vervanging van een

verblijf in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein waarmee burgemeester en wethouders van één van de regiogemeenten afspraken met instellingen hebben gemaakt.

- **2.** De woningzoekende genoemd in het eerste lid:
 - **a.** is voorafgaand aan zijn verblijf in één of meerdere instelling(en) tenminste twee van de aaneengesloten drie jaren inwoner geweest in één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond;
 - **b.** wordt uitsluitend door een regionale servicepunt ter beoordeling aan de gemeente voorgedragen.
- **3.** In afwijking van artikel 2.3.3, lid 8 krijgen bezitters van een urgentieverklaring zoals genoemd in het eerste lid, een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Artikel 2.3.8 Voorrang bij urgentie – overig

- **1.** Tot de woningzoekende 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 inwoner is van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland;
 - **b.** de vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden.
- **2.** In afwijking van artikel 2.3.3, lid 8 krijgen vergunninghouders zoals genoemd in artikel 28 van de wet een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is.

Artikel 2.3.9 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, en
 - **d.** aanduiding en motivering van de urgentieaanvraag.

Artikel 2.3.10 Weigeringsgronden urgentieverklaring

- **1.** Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
 - **a.** het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.1.2 genoemde eisen;
 - **b.** er is geen sprake van een urgent woonprobleem;
 - **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 2.3.11 Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijdverlenging

- **1.** Burgemeester en wethouders kunnen 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) op aangeboden passende woonruimte 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 urgentiebeschikking en wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.
- 4. Een urgentie vervalt van rechtswege bij acceptatie van een woning.

§ 2.4

Verdeling van woonwagenstandplaatsen

Artikel 2.4.1 Verdeling woonwagenstandplaatsen

- 1. Bij selectie van kandidaten voor nieuwe of vrijkomende standplaatsen in Zuid-Kennemerland geldt de volgende prioriteitsvolgorde:
 - a. kandidaten, die wonen op het centrum, waar de toe te wijzen standplaats op -of aansluitend aan- is gelegen;
 - b. kandidaten, die wonen op één van de andere woonwagencentra in de regio Zuid-Kennemerland.
- 2. Zijn er geen kandidaten binnen de woonwagencentra in Zuid-Kennemerland, dan komt de standplaats beschikbaar voor andere woningzoekenden.
- 3. Als er meerdere kandidaten zijn binnen dezelfde prioriteitscategorie zoals bepaald in het eerste lid, dan geldt dat kandidaten met een huisvestingsvergunning voor een standplaats voorrang krijgen boven de onzelfstandig wonende kinderen. Vervolgens gaan kandidaten met de langste inschrijftijd voor. Indien er op grond van inschrijftijd geen voorrang tussen de kandidaten bestaat, wordt de huisvestingsvergunning door middel van loting toegewezen aan een van de woningzoekenden.
- 4. De huisvestingsvergunning voor een standplaats vervalt:
 - a. één maand nadat de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de standplaats geen gebruik meer te willen maken;
 - b. onmiddellijk nadat de huurovereenkomst voor de standplaats is beëindigd en de vergunninghouder de standplaats heeft verlaten;
 - c. onmiddellijk nadat de vergunninghouder de standplaats heeft verlaten, voor zover de betreffende standplaats niet ingevolge een huurovereenkomst door de vergunninghouder werd ingenomen.
- 5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de kaders van deze verordening nadere regels te stellen met betrekking tot voorrang of urgentie voor en voorwaarden en voorschriften.

§ 3

Opkoopbescherming

Artikel 3.1. Werkingsgebied

- 1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten aangewezen, gelegen in de gemeente Bloemendaal, die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van €600.000 of lager. Dit bedrag wordt jaarlijks

geïndexeerd met de gemiddelde stijging of daling van de WOZ-waarde van woonruimten in de gemeente Bloemendaal. Burgemeester en wethouders publiceren jaarlijks de nieuwe WOZ-waardegrens als vorenbedoeld.

- **2.** Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen louter onder het werkingsgebied voor zover de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 - **i.** vrij van huur en gebruik is;
 - **ii.** in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden, of
 - **iii.** verhuurd is met een vergunning als bedoeld in artikel 3.3.

Artikel 3.2. Verbod op in gebruik geven woonruimte

- **1.** Het is verboden om zonder vergunning als bedoeld in artikel 3.3 een woonruimte als bedoeld in artikel 3.1 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
- **2.** Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten aangewezen in artikel 3.1 een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.
- **3.** Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het tweede lid.

Artikel 3.3. Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)

De vergunning wordt verleend indien:

- **1.** de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
- **2.** de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, 16 onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte gewoond heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
- **3.** de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte of
- **4.** de woonruimte wordt aangekocht door een woningcorporatie.

Artikel 3.4. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

De verhuurvergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 3.3, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 3.5. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

- **1.** Bij een aanvraag van de verhuurvergunning opkoopbescherming worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - **a.** de naam (of namen) van de eigenaar(s)
 - **b.** het adres van de woonruimte
 - **c.** bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het Kadaster

- **2.** In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt;
- **3.** In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.3, tweede lid, wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven, mede aangeleverd.
- **4.** In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.3, derde lid, worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
- **5.** Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

§ 4.1.

Handhaving en toezicht

Artikel 4.1.1. Bestuurlijke boete inzake artikel 3.2

- **1.** Overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 3.2.1, of het handelen in strijd met de ontheffingsvoorwaarden of -voorschriften als bedoeld in artikel 3.2.3, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
- **2.** Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig onderstaande tabel:

Overtreding	Artikel Huisvestingsverordening	Bij 1e overtreding	Bij 2e overtreding	Bij 3e en volgende overtredingen
In gebruik geven woonruimte binnen het gebied en woningmarktsegment waar de vergunning opkoopbescherming verplicht is zonder geldige vergunning of strijd met de ontheffingsvoorwaarde en of -voorschriften	Artikelen 3.2.1 en 3.2.3, jo artikel 41 eerste lid van de wet	€ 12.500	€ 20.500	€ 20.500

Artikel 4.1.2 Overige bestuurlijke boetes

- **1.** Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in 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.

§ 4.2

Restbepalingen

Artikel 4.2.1 Experimenten

Burgemeester en wethouders kunnen 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 Overgangsbepaling

Vergunningen en urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022, gelden als vergunningen en urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.

Artikel 4.3.2 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022 wordt ingetrokken met ingang van de datum waarop deze verordening van kracht wordt.

Artikel 4.2.3 Omhangen besluiten

Besluiten, genomen krachtens de verordening bedoeld in artikel 4.3.2 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 4.2.4 Inwerkingtreding en citeertitel

- **1.** Deze verordening treedt in werking op 15 maart 2022.
- **2.** Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022 (2).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 10 maart 2022

, voorzitter

, griffier

Toelichting op de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022 (2)

Algemeen

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. De wet maakt het voor gemeenten met en vergunningstelsel mogelijk om in te grijpen:

- -

In de woonruimteverdeling;

- -

In de samenstelling van de woningvoorraad.

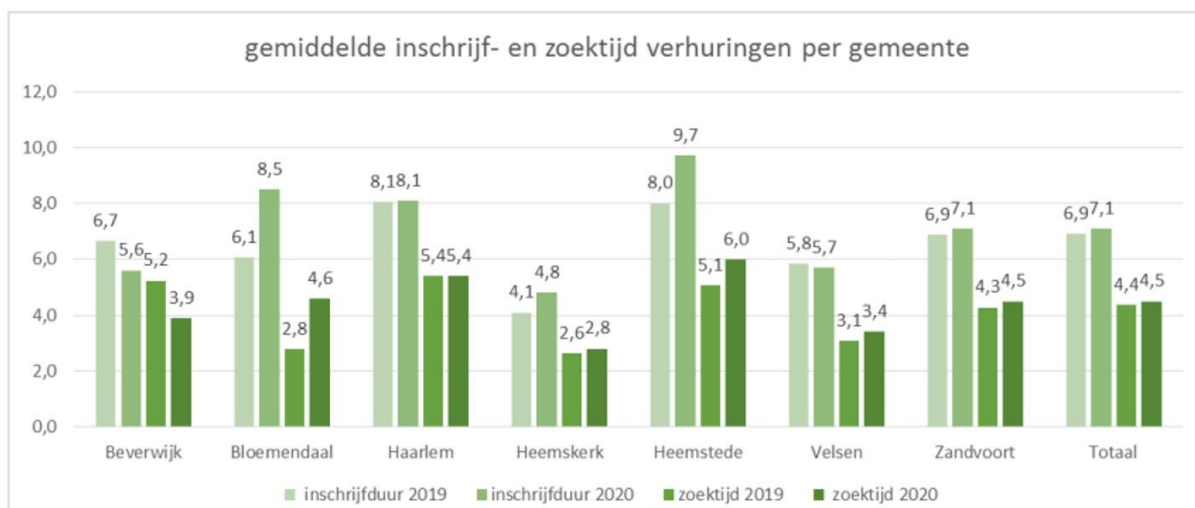
Regionale samenwerking

Deze verordening is (behoudens paragraaf 3 inzake opkoopbescherming) 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

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 juli 2019 hoeft hierbij niet meer uitsluitend sprake te zijn van schaarste aan goedkope woonruimte. Mede met het oog op de veranderende woningmarkt, kunnen gemeenten hierdoor de mogelijkheden om het aanbod te vergroten ten volle te benutten. Iedere categorie van woonruimte waarbij door schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden kan dus worden aangewezen als vergunningplichtig in de huisvestingsverordening.

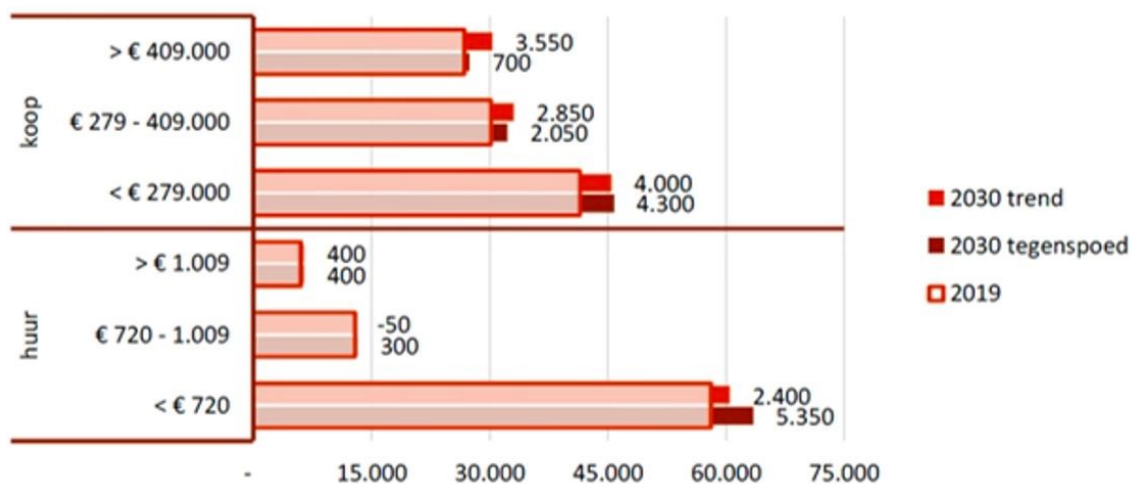
De gemeenteraad moet aantonen dat er schaarste is en dat de inzet van het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan (betaalbare) huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.



Bron: MijnWoonservice 2020

In de raming van de woningbehoefte van 2018 en 2020 liet het onderzoeksbureau RIGO zien dat er ook de komende jaren meer sociale huurwoningen nodig zijn in de regio om de groei in behoefte op te vangen. In 2020 heeft RIGO voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond een update van de woningbehoefte in beeld gebracht. Opnieuw is de constatering dat er niet alleen op dit moment een tekort is aan sociale huurwoningen, maar dat door de huishoudengroei de behoefte aan sociale huurwoningen verder toeneemt.

Ontwikkeling van de additionele woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond; prijsklassen



Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

Bloemendaal heeft regionale en lokale woningbouwafspraken gemaakt en vertaald in beleid en afspraken met woningcorporaties. Het aantal sociale huurwoningen moet regionaal toenemen. De groei van het aantal sociale huurwoningen kan de groei in de behoefte echter niet bijbenen. Het tekort aan sociale huurwoningen zal op korte termijn niet afnemen.

Ook in andere woonsegmenten is er sprake van schaarste. De gemeente stuurt op versnelling van de woningbouwproductie om in brede zin het huidige en toekomstige woningtekort te verminderen.

Verdeling van sociale huurwoningen

Uit eerder genoemde onderzoeken blijkt dat in de regio de goedkope huurwoning een schaars goed is. Dit zijn in ieder geval alle huurwoningen met een huurprijs tot € 752,33 (prijsspeil 2021). Voor het leeuwendeel zijn deze in eigendom en beheer bij woningcorporaties. Voor een deel is sprake van particuliere verhuur. Bij alle corporaties is een lange inschrijftijd benodigd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en is een trend waargenomen dat deze (zonder ingrepen) verder op zal lopen. Dit komt onder meer door:

- •

De omvang van de doelgroep die een beroep zal doen op de sociale voorraad neemt toe en, tegelijkertijd, nam de afgelopen jaren de woningvoorraad in dit segment af door herstructureringsmaatregelen, verkoop en liberalisering van huurwoningen.

- •

Het aantal alleenwonenden zal verder toenemen. De gezinsverdunding maakt dat er meer woningen nodig zullen zijn.

- •

Voor veel starters op de woningmarkt is het verkrijgen van een hypotheek moeilijk. Vanwege flexcontracten, maar ook vanwege de eisen die financiers stellen aan het inkomen en mee te brengen startkapitaal. Daarnaast eindigen afgestudeerden met een studieschuld, die de hoogte van het maximale hypotheekbedrag drukt. Deze groep starters en zzp'ers doet daarmee ook een toenemend beroep op de goedkope voorraad.

Deze ontwikkelingen leiden ook tot schaarste in het middensegment van de woningmarkt. Door een tekort aan betaalbare koopwoningen voor middeninkomens, is een steeds grotere groep woningzoekenden aangewezen op de middeldure huurvoorraad.

Volgens het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019' (WiMRA 2019) is de middensegment huurvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland schaars (12% vrije sector huur, incl. dure huur) en is niet toereikend om de groep woningzoekenden met een middeninkomen (18%) in passende en betaalbare huisvesting te voorzien.

Sturing in woonruimteverdeling vindt plaats via een vergunningenstelsel

Sturing in de woonruimteverdeling vindt plaats door middel van een huisvestingsvergunningensysteem voor het schaarse segment van de huurvoorraad. De wet verbiedt het zonder huisvestingsvergunning in gebruik nemen of geven van de aangewezen woonruimte. Het stelsel zorgt er voor dat betaalbare woningen behouden blijven voor de doelgroep. Het voordeel van het regionale stelsel is, dat de corporaties op basis daarvan een uniform verdeelsysteem kunnen hanteren. Sinds november 2018 maakt onze regio gebruik van een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem, dat wordt beheerd door Mijn Woonservice. Het aanbod van alle corporaties in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond wordt via dit platform bekend gemaakt, met uitzondering van het aanbod van Woonopmaat in Heemskerk en Beverwijk. Woonopmaat hanteert het optiemodel voor woonruimteverdeling en dat is (nog) niet in te passen in het gezamenlijke systeem.

Urgentieregeling

Daarnaast reguleert de verordening de regels voor het verlenen van urgentie aan woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben.

Omdat er verschillen zijn tussen werkwijze en afspraken met instellingen rond de toekenning van urgentieverklaring tussen gemeenten in Zuid-Kennemerland en gemeenten in IJmond is een urgentieverklaring niet geldig op het niveau van de regio, maar op niveau van Zuid-Kennemerland en IJmond afzonderlijk. In het geval van de statushouders als bedoeld in artikel 28 van de wet – gebeurt de toewijzing op gemeentelijk niveau. Gemeenten streven naar een zo veel mogelijk samenhangend woonruimteverdeelsysteem.

De afspraken in de uitstroomregeling voor o.a. uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijk opvang zijn op regionaal niveau gemaakt. In zowel de regio Zuid-Kennemerland als de IJmond regio gelden dezelfde afspraken.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken (zie ook: artikelsgewijze toelichting).

De gemeente Bloemendaal heeft ervoor gekozen om wijzigingen in de woningvoorraad niet meer te reguleren via de huisvestingsverordening.

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. De overwegingen worden verder uitgewerkt in nadere regels ('Nadere regels woonruimtevoorraadbeheer').

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. 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.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.1.1. Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de begripsbepalingen, die relevant zijn voor de verordening.

Artikel 2.1.1. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Huurwoningen van corporaties en particulieren met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 752,33 per maand in 2021) mogen niet zonder vergunning worden betrokken. Daarnaast mogen middeldure huurwoningen met een huur tot € 1.009,- per maand die als zodanig zijn opgenomen in het bestemmingsplan niet zonder vergunning worden betrokken. Het woonbehoefte onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019' (WiMRA) definieert middeldure huurwoningen als woningen met een huur tussen de liberalisatiegrens en € 1.009,-.

De bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning kan door het college van Burgemeester en Wethouders bij afzonderlijk besluit worden gemandateerd aan de corporatie voor 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.

Woonruimte die in het kader van de leegstandswet 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;

- •

vreemdeling zijn en rechtmatig in Nederland verblijven.

De verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekende:

- •

meerderjarig moet zijn (>18 jaar);

- •

bij particuliere verhuur een lager inkomen moet hebben tot de inkomensgrens voor middeninkomen (€ 44.655 (prijspeil 2021), conform artikel 16. Lid 1 onder b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

- •

urgenten met een inkomen tot de inkomensgrens voor middeninkomens voor woonruimte (€ 44.655, prijspeil 2021)

- •

stadvernieuwingsurgenten met een inkomen tot aan 1,5 maal de DAEB-norm voor woonruimte (€ 60.036, prijspeil 2021)

- •

bij middensegment huur een lager inkomen moet hebben dan 1,5 maal de DAEB-norm (€ 60.036, prijspeil 2021), conform artikel 16. Lid 1 onder a van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Meerderjarigheid wordt voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uit maken van een gezin of in studentenhuisvesting of op kamers wonen. De tweede voorwaarde is gesteld omdat particuliere verhuurders niet gebonden zijn aan de inkomensgrens, die voortvloeit uit de Europese regelgeving. Om ruimte te bieden voor middeninkomens is deze grens voor de particuliere verhuurders ruimer gesteld dan de EU-grens en gekoppeld aan het inkomen, waarboven corporaties de huren extra mogen verhogen wegens goedkoop schief wonen. Deze inkomensgrens geldt ook voor urgenten, m.u.v. stadvernieuwingsurgenten.

Voor stadvernieuwingsurgenten is de inkomensgrens iets ruimer genomen en afgestemd op het 'Algemeen Sociaal Plan bij Stedelijke Vernieuwing (ASP)', dat van kracht is in Haarlem en door de corporaties is opgesteld. Corporaties zullen zich inspannen om urgenten die hun woning moeten verlaten in verband met sloop of renovatie met een inkomen boven dit niveau een passende huurwoning aan te bieden in de vrije sector.

De laatste voorwaarde is toegevoegd om middeninkomens in aanmerking te laten komen voor een middensegment huurwoning. Een inkomen tot 1,5 maal de DAEB-norm (€ 60.036, prijspeil 2021) wordt beschouwd als middeninkomen.

De huurtoeslaggrens is gelijk aan de zogenaamde liberalisatiegrens en bedraagt € 752,33 per maand in 2021. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is de verhuurder niet gebonden aan puntenstelsel, maximale huur en maximale huurverhoging.

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, bedoeld in het 2e lid, wordt na de inkomensstoets in mandaat afgegeven door de corporatie. Voor particuliere huurwoningen 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.

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. In de regio wordt met verschillende modellen en aanbieders gewerkt. Gemeenten en corporaties streven naar een samenhangend en uniform verdeelsysteem. Sinds de vaststelling van de Wet Doorstroming Huurmarkt zijn er meer mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten voor doelgroepen die door de minister worden bepaald. 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. Voorwaarde is dat men wel binnen 2 maanden na acceptatie van de woning de inschrijfkosten van de hernieuwde inschrijving heeft voldaan. Ook voor mensen die naar een éénkamerwoning of vanuit een urgentie naar een niet-eengezinswoning verhuizen bestaat de mogelijkheid om inschrijftijd te behouden. Zij

kunnen twee maanden nadat het huurcontract is ingegaan hiertoe een verzoek indienen en een hernieuwde inschrijving doen.

Artikel 2.2.2. Bekendmaking aanbod van woonruimte

In dit artikel is opgenomen dat sociale huurwoningen zoals genoemd in artikel 2.1.1, lid 1, onder a. (in bezit van corporaties) en c. (opgenomen in het bestemmingsplan, vaak in bezit van particuliere verhuurders) via Woonservice aangeboden moeten worden. Voor deze categorie is het eenvoudiger om toewijzing via Woonservice te eisen, omdat die al voldoen aan een aantal belangrijke basisvoorwaarden (zoals de exploitatietermijn en hoogte van de huur) op basis waarvan de verhuurder zich gelijkwaardig gedraagt als een toegelaten instelling (woningcorporatie).

De overige particuliere verhuurders (art. 2.1.1, lid 1, 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 sociale huurwoningen verhuren. Deze partijen mogen via Woonservice aanbieden, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Op deze manier wordt gewaarborgd dat voor alle aanbieders en sociale huurwoningen op Woonservice dezelfde voorwaarden gelden.

Met 'het in de regio gangbare platform' wordt Woonservice of het platform voor studentenwoningen (ROOM) bedoelt.

Dit artikel bepaalt voorts dat de corporatie minimaal 75% van de beschikbare woningen openbaar moet aanbieden aan ingeschreven woningzoekenden. Zij 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 2.3.5 en 2.3.8.), 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 dichterbij de lift);

- ●

woningruil;

- ●

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;

- ●

stadvernieuwingsurgenten die hulp nodig hebben bij het vinden van vervangende woonruimte.

- **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 bestemd pand en bij het vrijkomen van een afzonderlijke woonruimte zeggenschap hebben over de toewijzing van deze woonruimte aan een woningzoekende.

- ●

Zorgwoningen die in overleg met de zorginstellingen worden verdeeld aan woningzoekenden.

- ●

Kangaroewoningen.

- ●

Woningen met een specifiek uitrustingsniveau voor mensen met een specifieke beperking.

- De toewijzing van deze woningen met bovengenoemde categorie wordt geregistreerd door de corporatie (en in een jaarlijkse rapportage opgenomen).

- **d.**

Urgentie-plus kandidaten als bedoeld onder artikel 2.3.6. lid 1 onder b.

Artikel 2.2.3. Rangorde woningzoekenden

Dit artikel van de verordening geeft regels voor de rangorde tussen woningzoekenden die op dezelfde corporatiewoning reageren. Bij inwerkingtreding van de verordening op 1 juli 2015 maakte Haarlem geen gebruik van artikel 2.3.3 (voorrang bij economische of maatschappelijke binding). Het college kan hier op termijn wel toe besluiten. Daarom is hier in de rangorde bepaling rekening mee gehouden. 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, eerste lid voor woonruimte in aanmerking. De datum van verstrekken van de urgentie is bepalend wanneer meerdere urgenten met een passend zoekprofiel reageren op een woning. Als tweede, na de urgenten, komen woningzoekenden die voldoen aan de passendheidscriteria én eventueel bindingsvereisten, in aanmerking. Als derde personen die in ieder geval voldoen aan passendheidscriteria. Als vierde, personen die voorrang hebben op grond van de bindings-vereisten en daarna de overige woningzoekenden.

Mochten er op grond van deze rangorde nog steeds meerdere woningzoekende in aanmerking komen, komt op grond van het tweede lid degene met de oudste urgentieverklaring en/of langste inschrijftijd in aanmerking.

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.

Artikel 2.2.4. 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.

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 die gereageerd heeft toegewezen.

Op grond van dit artikel kunnen grotere woningen worden voorbestemd voor gezinnen, en kan overbewoning van kleine woningen worden voorkomen. Bij op kosten van de WMO aangepaste woningen en complexen met zorgpakket gaan huishoudens met een indicatie voor. Ook gelijkvloerse woningen kunnen met voorrang worden toegewezen aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie. De corporatie kan nultredenwoningen aanwijzen als seniorenwoning en op basis daarvan voorrang verlenen aan huishoudens ouder dan 55 of 65 jaar.

Toegevoegd is de mogelijkheid om woningen aan te wijzen als jongerenwoning voor jongeren tot en met 23 jaar, zodat woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens bij deze groep terecht kunnen komen. Jongeren tot 23 jaar ontvangen geen huurtoeslag boven de kwaliteitskortingsgrens.

Corporaties zijn wettelijk verplicht om het merendeel van hun bezit beneden de huurprijsgrens toe te wijzen aan een doelgroep beneden de EU-norm. Daarnaast heeft het Rijk via een AMvB in het kader van de Woningwet 2015 voorschriften vastgesteld over toewijzing door corporaties van categorieën woningen aan bepaalde inkomensgroepen om het beroep op de huurtoeslag te beperken. Om aan deze verplichting te kunnen voldoen geven corporaties in aanvulling op de voorrangregels van

artikel 7 ook op grond van passendheid van inkomen voorrang aan woningzoekenden met een bepaald inkomen voor specifieke typen woningen of stellen zij deze woningen uitsluitend beschikbaar voor een bepaalde inkomensgroep. Aangezien dit "passend toewijzen" een verplichting is van de corporaties richting het Rijk op grond van de Woningwet 2015 wordt inkomen in de verordening niet nader uitgewerkt als voorrangsregel.

Artikel 2.3.2. Voorrang bij toewijzing van middeldure huurwoningen

Om doorstroom in de sociale voorraad te bevorderen wordt maximaal 50% van het aanbod middeldure huurwoningen met voorrang verleend aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in bezit van een corporatie in de regio achterlaten.

Artikel 2.3.2a. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

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. Wat binding is, wordt gedefinieerd in artikel 14, lid 3, van de wet. Binding kan, indien daar aanleiding voor bestaat, via nadere regels nader begrensd worden. Er wordt door corporaties gemonitord of er sprake is van binding bij de toewijzing van woningen. Wanneer blijkt dat er sprake is dat het merendeel van het vrijkomend aanbod aan mensen zonder binding wordt toegewezen dan kan er voorrang worden gegeven aan mensen met een binding. Volgens de wet mag 50% van het aanbod regionaal worden toegewezen, waarvan weer 50% lokaal (kerngemeente). Dat betekent dat 25% van de sociale woningvoorraad met voorrang toegewezen mag worden aan inwoners van de gemeente Bloemendaal, als daar aanleiding toe is. Ook voor bijzondere categorieën is er de mogelijkheid om dit artikel toe te passen, bijvoorbeeld voor een toewijzingsregeling van ouderenwoningen.

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. Daarmee wordt scheefheid voorkomen.

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

Artikel 2.3.4. Voorrang bij urgentie – wettelijke groepen

De wet bepaalt dat twee 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 mantelzorg verlenen of ontvangen.

Personen in tijdelijke opvang in verband met relatieproblemen of huiselijk geweld kunnen gedurende 26 weken zelf met hun urgentie reageren en met voorrang in aanmerking komen voor een woning.

Voor een urgentie op grond van het ontvangen of verlenen van mantelzorg geldt dat onder een redelijke en billijke afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en mantelzorgverlener wordt verstaan:

- •

Reisafstand tot 5 km: bij 1 keer per dag hulpverlening.

- •

Bij een voortdurende zorgvraag kan zorgvrager feitelijk niet alleen wonen. Een urgentie biedt dan geen oplossing.

Artikel 2.3.5. Voorrang bij urgentie – sociaal/medische groepen

Dit artikel gaat over voorrang bij urgentie voor personen voor wie de woonsituatie een zeer ernstige bedreiging vormt voor de gezondheid, waaronder diegene die op grond van de Wmo geïndiceerd zijn voor andere huisvesting.

Artikel 2.3.5a. Inschrijftijdverlenging

Burgemeester en wethouders stellen de duur van de inschrijftijdverlenging vast. In 2021 bedraagt de inschrijftijdverlenging 7 jaar. De duur van inschrijftijdverlenging is de tijd die gemiddeld 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.

Inschrijftijdverlenging leidt tot de meest sobere oplossing voor de woonsituatie, waarbij geen recht op een eengezinswoning wordt verkregen. Om in aanmerking te komen voor inschrijftijdverlenging moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a.

het betreft een inwonend huishouden met kinderen onder de 18 jaar en de woonsituatie is problematisch;

- b.

de woningzoekende is minimaal 2 jaar inwoner van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland;

- c.

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

- d.

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 2.3.6. Voorrang bij urgentie – stadvernieuwing

Personen van wie de huidige woonruimte wordt gerenoveerd gesloopt of onbewoonbaar is geworden, komen een in aanmerking voor een urgentie Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie

of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een peildatum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een stadsvernieuwingsurgentie kunnen aanvragen. Het zoekprofiel van een urgentie op basis van stadvernieuwing is gebaseerd op een vergelijkbare situatie als de huidige woonsituatie.

Artikel 2.3.7. Voorrang bij urgentie – uitstroomregeling

Personen die in een instelling woonachtig zijn waarmee afspraken zijn gemaakt met de instellingen over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen komen in aanmerking voor een urgentie.

De instellingen waarmee afspraken gemaakt zijn over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen betreffen instellingen op het gebied van maatschappelijk opvang en vormen van beschermd wonen. Het basisprincipe hierbij is dat mensen uit deze instellingen naar zelfstandige woonruimte gaan in de regio waar zij voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig waren. Wanneer dit de regio Zuid-Kennemerland/IJmond was en zij gereed zijn om te kunnen doorstromen komen zij in aanmerking om met een urgentie een aanbod voor passende woonruimte te krijgen.

Artikel 2.3.8. Voorrang bij urgentie – overig

Personen die hun (eigen) woonruimte hebben of zullen moeten verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit (bijv. brand, ernstige waterschade, explosie of acuut ernstige funderingsgebreken) komen in aanmerking voor een urgentie.

Met de wijziging van de Huisvestingswet per 1 april 2017 verliezen vergunninghouders de automatische voorrangpositie op de woningmarkt. Voor de huisvesting van verblijfsgerechtigde vergunninghouders wordt door het Rijk eens per half jaar een taakstelling opgelegd, waarbij het aantal verwachte verblijfsgerechtigden wordt gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeente. De Wet Revitalisering Generiek Toezicht bepaalt dat de provincie in de plaats kan treden bij taakverwaarlozing door de gemeente. Om aan de taakstelling te kunnen voldoen bepaalt de verordening dat vergunninghouders een urgentiestatus behouden. Vergunninghouders krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie-eis geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Artikel 2.3.9. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

Een aanvraag voor urgentie, met uitzondering van een stadvernieuwingsurgentie of uitstroomurgentie, wordt aangevraagd bij Het Vierde Huis. Het Vierde Huis neemt de aanvraag in behandeling, zorgt voor het aanleggen van een dossier en verzorgt een intakegesprek (kansadviesgesprek). Op basis van dit gesprek formuleert Het Vierde Huis een advies. De urgentiecommissie toetst, met mandaat van het college van burgemeester en wethouders, de urgentie aanvraag aan het geldende urgentiereglement en beslist over de aanvraag. De urgentie commissie wordt voorgezeten door de stichting Woonservice Kennemerland.

Artikel 2.3.10 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 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.

- **e.**

het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden. 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 2.3.11. 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.

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 voorrangregeling dan voor corporatiewoningen zoals geformuleerd in artikel 2.6. Daarnaast zijn woonwagenstandplaatsen ook geen onderdeel van de urgentieregeling van artikel 2.3.3.

Bewoning van huurwoonwagens is niet vergunningplichtig in de verordening. De woningcorporaties hebben met de huurders specifieke toewijzingsregels opgesteld die ook de komende jaren van kracht blijven. De verordening heeft hier geen sturende rol.

Artikelen 3.1 t/m 3.5 (opkoopbescherming)

Op 16 december 2021 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college, beargumenteerd, onder meer werd opgeroepen de mogelijkheid te onderzoeken op welke wijze gebruik kan worden gemaakt van de Wet Opkoopbescherming, opgenomen in de Huisvestingswet, om opkoopbescherming in te voeren voor bestaande en nieuwe woningen, met een WOZ-waarde gelijk aan of minder dan €600.000. Uit antwoorden van de wethouder op vragen over de voortgang blijkt dat er voorlopig onvoldoende ambtelijke capaciteit is om deze motie uit te voeren. Vandaar dat de indieners van de motie hebben besloten met een initiatiefvoorstel te komen als aanvulling op de bestaande Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022 en gebaseerd op de Haarlemse regeling. Het is goed gebruik om, ter wille van de duidelijkheid, de bestaande verordening in te trekken en de aangevulde verordening vast te stellen.

In de gemeente Haarlem is deze opkoopbescherming al ingevoerd per 1 februari 2022. Andere gemeenten in de directe omgeving staan op het punt van invoering hiervan. Te verwachten is dat investeerders zich nog meer dan al het geval is zullen richten op gemeenten waar geen opkoopbescherming is. In de gemeente Bloemendaal betreft dit vooral appartementen, maar er zijn ook eengezinswoningen die ervoor in aanmerking komen. Het aantal woningen gelijk aan of onder de € 600.000 WOZ waarde loopt, door de gehele gemeente heen, in de honderden. Al deze woningen komen een keer op de markt. Op www.wozwaardeloket.nl kunt u van elke woning nagaan wat de meest recente WOZ-waarde is.

Het blijkt dat in de gemeente Bloemendaal de afgelopen jaren steeds meer woningen van eigenaar-bewoners worden aangekocht door investeerders, met als doel deze te gaan verhuren. Dit wordt ook wel buy-to-let genoemd. Dit zorgt ervoor dat er minder woningen beschikbaar zijn om te kopen door eigenaar-bewoners. Investeerders richten zich vooral op het goedkope en middeldure segment. Dit is ook het deel van de woningmarkt waar starters en middeninkomens zich met name op richten. Koopstarters, middeninkomens en investeerders kopen voor een groot deel dezelfde typen woningen. Investeerders, koopstarters en middeninkomens concurreren kortom met elkaar op de koopwoningmarkt. Om de positie van koopstarters en middeninkomens te verbeteren, wordt het opkopen door investeerders om daarna te verhuren gereguleerd. Vanaf 1 januari 2022 is er een nieuw instrument beschikbaar in de Huisvestingswet dat deze regulering mogelijk maakt: de opkoopbescherming. Met dit instrument wordt de verhuur van woningen die zijn aangekocht van eigenaar-bewoners, binnen het door de gemeente vastgestelde gebied en woningmarktsegment, vergunningplichtig. In de praktijk zal dit betekenen dat dit dan alleen nog onder specifieke voorwaarden mogelijk zal zijn.

Uit data van het Kadaster blijkt dat investeerders in Haarlem met name woningen in het segment tot €389.000 euro kopen. In de gemeente Bloemendaal liggen de koopprijzen hoger en worden ook hogere vrije sectorhuren gevraagd en betaald. Daarom is in de aangenomen motie gekozen voor een WOZ-waarde van maximaal € 600.000. In dit segment kopen hier veruit de meeste starters en middeninkomens hun eerste of volgende woning. Gelet op het doel van de wet om het aanbod van koopwoningen voor koopstarters en middeninkomens te beschermen, wordt deze grens in de verordening gehanteerd.

Dit bedrag van € 600.00 wordt jaarlijks geïndexeerd met de gemiddelde stijging of daling van de WOZ-waarde van woonruimten in de gemeente Bloemendaal. Burgemeester en wethouders publiceren jaarlijks de nieuwe WOZ-waardegrens als vorenbedoeld.

Niet overal in onze gemeente is de het percentage vrijkomende woningen van eigenaar-bewoners dat door investeerders wordt gekocht even hoog. Toch wordt, net als in Haarlem, het instrument in de gehele gemeente ingevoerd. Schaarste in het aanbod voor genoemde groepen is immers een gemeente breed gegeven en daarnaast dient een waterbedeffect te worden voorkomen. Genoemd werd al het waterbedeffect bij invoering van een opkoopregeling in omliggende gemeenten, maar ook binnen de gemeente kan daar sprake van zijn. Met een waterbedeffect wordt bedoeld dat wanneer het instrument slechts in een paar wijken of dorpskernen wordt ingevoerd, investeerders hun activiteiten waarschijnlijk verleggen naar andere wijken en dorpskernen in de gemeente. Door het instrument op specifieke wijken of dorpskernen toe te passen, zou het probleem zich waarschijnlijk slechts verplaatsen. Met het oog op de rechtsgelijkheid tussen bewoners dient dit te worden voorkomen. Ook is eerder al aangetoond dat overal op de woningmarkt schaarste heerst en niet slechts in bepaalde wijken of kernen. Tot slot is vastgesteld dat juist aan middeldure koopwoningen in de Metropoolregio Amsterdam een tekort is. Het behouden van dit segment is dus belangrijk.

Artikel 4.1.1. Bestuurlijke boete en last onder dwangsom

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 en 22 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. Voor wat betreft de opkoopbescherming zijn in de verordening de boetes opgenomen bij 1^e, 2^e, 3^e en volgende overtredingen. Herhaalde malen opleggen van boetes is mogelijk.

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 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 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 Huisvestingsverordening 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.