

Bekendmaking Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland IJmond, gemeente Heemskerk 2017

De raad van Heemskerk heeft in zijn openbare vergadering van 6 april 2016 de Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland IJmond, gemeente Heemskerk 2017 vastgesteld..

De nieuwe verordening treedt in werking op 15 april 2017. Deze regelgeving is vanaf de inwerkingtredingsdatum ook in te zien via www.heemskerk.nl/verordeningen. Nadere inlichtingen: bureau Leefomgeving, telefoonnummer 14 0251 of via deze website.

Geconsolideerde tekst van de regeling:

Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

<i>co-ouderschap</i>	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;
<i>gezin</i>	huishouden met een of meer thuiswonende kinderen;
<i>huishouden</i>	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 ongeborn kind als thuiswonend kind (verklaring van verloskundige noodzakelijk). Een ouder met kind wordt gerekend als gezin. In het geval van co-ouderschap behoort het kind tot twee huishoudens. Het woonadres van het kind is het woonadres waar het kind als ingezetene in de basisregistratie personen is ingeschreven;
<i>IJmond</i>	de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Velsen;
<i>inkomen</i>	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’;
<i>inschrijftijd</i>	de tijd die wordt gerekend vanaf de datum van betaling van de inschrijving in het woonruimte-verdeelsysteem;
<i>inwoner</i>	persoon die in de basisregistratie personen van een gemeente in de IJmond is opgenomen en ook feitelijk daar zijn hoofdverblijf heeft;
<i>inwoning</i>	bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
<i>optie</i>	een inschrijving van een woningzoekende voor een cluster van woningen met overwegend dezelfde kenmerken;

<i>onzelfstandige woonruimte</i>	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;
<i>regio</i>	het grondgebied van de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Heemskerk, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Velsen en Zandvoort;
<i>vergunninghouder</i>	vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd 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;
<i>voorgaande voorziening</i>	een voorziening die gelet op aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
<i>wet</i>	Huisvestingswet 2014;
<i>woningcorporatie</i>	toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
<i>woningzoekend</i>	huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 staat ingeschreven of dat op zoek is naar woonruimte in de particuliere sector;
<i>woonruimte</i>	besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
<i>zoekprofiel</i>	een beschrijving van de woningtypen waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen;
<i>zorgwoning</i>	een gelabelde huurwoning waarin mensen die zorg nodig hebben zelfstandig kunnen wonen.

De huisvestingsvergunning

Artikel 2 Aanwijzing vergunning plichtige woonruimte

1. Woonruimten in eigendom van woningcorporaties en particuliere verhuurders met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven wanneer daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
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. woonwagens.

Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

- a. meerderjarige woningzoekenden;
- b. woningzoekenden in de particuliere huursector met een inkomen lager dan € 43.786,00 (prijspeil 2015). Deze inkomensgrens wordt jaarlijks herzien aan de hand van het inkomensafhankelijk huurbeleid van het Rijk of – indien niet beschikbaar – de loon- en prijsindex van het CBS.

Artikel 4 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 optie vervalt bij acceptatie van een woning.

Artikel 5 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 en het aantal thuiswonende kinderen behorend tot het huishouden 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.

Artikel 6 Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte in het bezit van de woningcorporaties wordt, na aftrek van de woningen die via een direct aanbod aan urgenten uit artikel 9 zijn toebedeeld, voor ten minste 75% openbaar bekend gemaakt 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 aangewezen woonruimte van woningcorporaties kan via een maatwerkregeling worden toegewezen aan woningzoekenden.

Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard en grootte

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2 aangewezen woonruimte in het bezit van woningcorporaties.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:
 - a. woonruimte met tenminste vier kamers kan voorrang worden gegeven aan huishoudens van

- tenminste twee personen, waaronder gezinnen;
 - b. woonruimte 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 ten minste één lid van 65 jaar of ouder;
 - f. woonruimte die door woningcorporaties als jongerenwoning aangewezen kan voorrang worden gegeven aan huishoudens van 23 jaar of jonger;
 - g. woonruimte met maximaal twee kamers kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens van maximaal twee personen;
 - h. woonruimte die door de woningcorporatie als studentenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan studenten die zijn ingeschreven als voltijds-student bij mbo, hbo of wo.
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. In geval van zorgwoningen bepalen gemeente en verhuurder de voorrangsregels.

Artikel 8 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om van de in artikel 2 aangewezen woonruimte 50% van het aanbod met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

Artikel 9 Voorrang bij urgentie

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2 aangewezen woonruimte in het bezit van woningcorporaties.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan inwoners voor wie de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders een schriftelijke urgentieverklaring verlenen.
3. Tot de woningzoekenden bedoeld in het tweede lid behoort de woningzoekende uit artikel 12, derde lid van de wet én vergunninghouders die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moeten worden.
4. Onverminderd artikel 12, derde lid van de wet behoort tot de woningzoekenden de woningzoekende die inwoner is en zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met:
 - a. een zeer ernstige bedreiging van zijn lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid als gevolg van de huidige woonsituatie en deze woonsituatie niet langer dan drie maanden kan voortduren;
 - b. de renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte;
 - c. natuurgeweld of niet door eigen opzet ontstane calamiteiten;
 - d. uitstroom naar zelfstandige woonruimte uit een woonvorm op sociaal, maatschappelijke of medische terrein waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt.

Artikel 10 Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

1. Het verzoek om te worden ingedeeld in een urgentiecategorie wordt ingediend in de gemeente waar de woningzoekende ingeschreven staat in de basisregistratie personen.

2. Het verzoek wordt vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van en het aantal thuiswonende kinderen behorend tot het huishouden van de verzoeker;
 - c. bewijs van inkomen van het huishouden van de verzoeker, en
 - d. aanduiding en motivering van de urgentiecategorie.
3. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentiecategorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen deskundige.

Artikel 11 Weigeringsgronden urgentieverklaring

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 3 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 huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
- e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden.

Artikel 12 Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 9 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 of niet binnen een termijn van drie maanden 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. Als de woningzoekende een passende woning heeft aanvaard, vervalt de urgentie van rechtswege.

Artikel 13 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 9;
 - b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 7 aan wie ook overeenkomstig artikel 8 voorrang verleend wordt;
 - c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 7;
 - d. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 8 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 woningzoekende met dezelfde rangorde in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste, indien van toepassing, komt degene met de oudste, nog geldige urgentieverklaring in aanmerking;
 - b. als tweede komt degene met de langste inschrijftijd in aanmerking.
3. Als na toepassing van het tweede lid meerdere woningzoekende in aanmerking komen wordt de huisvestingsvergunning door middel van loting toegewezen aan een van de woningzoekenden.
4. Het tweede lid is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op grond van de Woningwet.

Artikel 14 Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 13 bepaalde een huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende maximaal acht weken vruchteloos is aangeboden.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste eenmaal op een digitaal platform hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Slotbepaling

Artikel 15 Experimenten

Het college kan na consultatie van de raad in het belang van de volkshuisvesting tijdelijk afwijken van deze verordening om een experiment uit te kunnen voeren.

Artikel 16 Overgangsbepaling

1. Inschrijvingen in het woonruimte-verdeelsysteem van voor inwerkingtreding van deze verordening worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
2. Vergunningen en urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Heemskerk 2015, gelden als vergunningen en urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.

Artikel 17 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.

Artikel 18 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Heemskerk 2015 wordt ingetrokken.

Artikel 19 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 15 april 2017 en vervalt op 15 april 2021.

2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Heemskerk 2017.

Toelichting

Algemeen

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

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

Het doel hiervan is de schaarse woningvoorraad te beschermen en verdringingseffecten bij het verkrijgen van goedkope woonruimte tegen te gaan. Eerst is daarom vastgesteld of en zo ja, waar sprake is van schaarste op de woningmarkt. De woningmarkt houdt niet op bij de gemeentegrens. Daarom is de druk van vraag uit de omgeving in deze beschouwing betrokken.

Per 1 april 2017 wijzigt de Huisvestingswet ten aanzien van de voorrangspositie van vergunninghouders. Die komt te vervallen.

Verdeling van sociale huurwoningen

De gemeente is onderdeel van de regio IJmond/Zuid-Kennemerland met acht gemeenten en 376.000 inwoners. Binnen deze regio wordt samengewerkt in het regionaal actieprogramma wonen (RAP). Vastgesteld is dat in deze regio de goedkope huurwoning een schaars goed is. Dit zijn alle huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijsspeil 2017). Voor het leeuwendeel zijn deze in eigendom en beheer bij woningcorporaties. Voor een deel is er sprake van particuliere verhuur. Bij alle corporaties bestaat wachttijd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Die wachttijd verschilt per gewenst woningtype en per gemeente. Er wordt een toename verwacht van de behoefte aan sociale huurwoningen in de regio:

- Onderzoek wijst uit dat in beide delen van de regio sprake zal zijn van toenemende druk op het aanbod van sociale huurwoningen. De omvang van de doelgroep die een beroep zal doen op de sociale huurwoningvoorraad neemt toe en tegelijkertijd neemt de woningvoorraad in dit segment af door herstructureringsmaatregelen, verkoop en liberalisering van huurwoningen.
- De wet bepaalt dat groepen urgenten, onder wie mantelzorgers en slachtoffers van huiselijk geweld voorgaan op ingeschreven woningzoekenden. Ook kan het college urgentie verlenen aan vergunninghouders om aan de wettelijke taakstelling te voldoen, aan eigen inwoners om medische redenen of omdat hun woning gesloopt gaat worden.
- Het nieuwe zorgbeleid maakt dat de doorstroming van ouderen uit sociale huur naar verzorgingshuizen sterk afneemt.
- Het aantal alleenwonenden zal nog verder toenemen. De gezinsverdunding maakt meer woningen nodig.
- Voor veel jongeren is het verkrijgen van een hypotheek minder vanzelfsprekend. Zij krijgen vaak geen vaste aanstelling meer, maar een flex-contract. Afgestudeerden eindigen door het leenstelsel vaker met een studieschuld.
- Voor de groeiende groep ZZP-ers is het verkrijgen van een hypotheek minder bereikbaar.

De regio

In de verordening is vastgelegd dat de gemeente deel uitmaakt van de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. De gemeenten hebben een gelijkkluidende huisvestingsverordening opgesteld met op onderdelen lokaal

maatwerk.

De regio kent geen gemeenschappelijk bestuursorgaan dat de verordening vast kan stellen. Dit is de bevoegdheid van de afzonderlijke raden.

Deze huisvestingsverordening stelt regels over de woonruimteverdeling

Nadat is vastgesteld dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan sociale huurwoningen, is een huisvestingsverordening voor de komende vier jaar opgesteld.

De huisvestingsvergunning is het instrument waarmee de woonruimteverdeling wordt uitgevoerd.

De verordening is zo veel mogelijk gelijklopend voor de regiogemeenten. De huidige huisvestingsverordening vervalt per 15 april 2017. De winst van een verordening is, dat alle corporaties hieraan gebonden zijn en op basis daarvan uniforme criteria moeten hanteren. Ook is de verordening nodig om regels te stellen voor het verlenen van urgentie aan woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben.

Beleidsregels

De huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid om – indien op enig moment gewenst of noodzakelijk – beleidsregels door burgemeester en wethouders vast te leggen waarin uitvoering wordt gegeven aan de bevoegdheden die voortvloeien uit deze verordening. Voor urgent woningzoekenden als bedoeld in artikel 9 van de verordening worden op deze manier beleidsregels vastgelegd.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de begripsbepalingen, die relevant zijn voor de verordening. Begrippen die al in de wet zijn opgenomen, zoals mantelzorg, huisvestingsvergunning, huishoudinkomen en binding zijn hier niet herhaald. Toegevoegd is het begrip ‘vergunninghouder’ in verband met de urgentieverlening. Voor het berekenen van de gezinssamenstelling hebben de aspecten aankomend- en co-ouderschap een plek gekregen.

Artikel 2 Aanwijzing vergunning plichtige woonruimte

Huurwoningen van corporaties en particulieren met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand in 2017) mogen niet zonder vergunning worden betrokken. Formeel wordt deze vergunning verleend door het college van BenW, maar de bevoegdheid om deze te verlenen wordt bij afzonderlijk besluit gemandateerd aan de corporatie voor de eigen woningen. De corporatie legt hierover periodiek verantwoording af. Voor de woningzoekende staat een bezwaarprocedure open tegen de weigering van een huisvestingsvergunning of een urgentie bij de gemeente. Zo houdt de gemeente verantwoordelijkheid voor de lokale volkshuisvesting zonder dat dit leidt tot een extra procedure naast de inschrijving in het verdeelsysteem.

Huisvestingsvergunningen van corporaties zijn vrijgesteld van leges, omdat de woningzoekende al betaalt voor de inschrijving in het verdeelsysteem.

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 beperkt voorkomen, specifieke karakter en doelgroep, niet tot de vergunning plichtige voorraad.

Artikel 3 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 dan € 43.786,00.

Meerderjarig zijn wordt voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uit maken van een gezin, in studentenhuisvesting of op kamers wonen.

De tweede voorwaarde is gesteld omdat particuliere verhuurders niet gebonden zijn aan de inkomensgrens voor corporaties, die door de wetgever is overgenomen uit de Europese regelgeving (€ 36.165,00 in 2017).

Om ruimte te bieden voor de middeninkomens is de grens voor particuliere verhuur ruimer gesteld dan de EC-grens en gekoppeld aan het inkomen, waarboven de corporaties de huren extra mogen verhogen voor huurders die meer verdienen dan de EU-norm (goedkoop scheefwoners).

De huurtoeslaggrens is gelijk aan de zogenaamde liberalisatiegrens en ligt per 1 januari 2015 op € 710,68. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is de verhuurder niet gebonden aan puntenstelsel, maximale huur en maximale huurverhoging.

Artikel 4 Inschrijving van woningzoekenden

Overeenkomstig de huidige praktijk stelt dit artikel de corporaties verantwoordelijk voor het in stand houden en beheren van een verdeelsysteem binnen het kader van de huisvestingsverordening. De wet geeft de mogelijkheid om in de verordening de manier van toedelen (bijvoorbeeld via aanbodmodel of optiemodel of loting) vast te leggen. In de regio wordt met verschillende modellen gewerkt. In Beverwijk en Heemskerk wordt gewerkt met een combinatie van het optiemodel en lotingmodel. In de overige gemeenten met een combinatie van het aanbodmodel en lotingmodel. De gemeenten streven naar een samenhangend verdeelsysteem, dat stapsgewijs zal worden bereikt. In deze verordening is de huidige praktijk waar de woningzoekende zich op verschillende plekken moet inschrijven voor een woning in de regio niet nader ingekaderd. Corporaties kiezen het verdeelsysteem. De verordening bepaalt dat alle corporaties die werken in de regio een zo veel mogelijk dezelfde werkwijze hanteren.

Artikel 5 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Veelal zal niet sprake zijn van een formele aanvraag, maar is dit opgenomen in het traject van inschrijving voor een sociale huurwoning. De vergunning, bedoeld in het tweede lid, wordt na de inkomensstoets op basis van informatie van de Belastingdienst in mandaat afgegeven door de corporatie. Voor particuliere verhuurders wordt de vergunning door de gemeente afgegeven.

Wanneer een woningzoekende voldoet aan de criteria van deze verordening en voldoende inschrijftijd heeft opgebouwd is noch de woningzoekende, noch de corporatie er vanzelfsprekend aan gehouden om een huurovereenkomst aan te gaan. De vergunning maakt hier de weg daarvoor vrij. Wanneer echter 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 om een overeenkomst aan te gaan.

Artikel 6 Bekendmaking aanbod van woonruimte

Dit artikel bepaalt 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. Onder deze regeling kunnen huurders of woningen uit een van de volgende categorieën vallen:

- a. Huurders van een corporatiewoning die willen 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.
- b. Huurders van een corporatiewoning die in aanmerking komen voor individueel maatwerk zoals:
 - doorstroming van duur naar goedkoop (inkomensproblematiek);
 - achtergebleven inwoning (kind na overlijden van ouder);
 - doorschuiven binnen een complex (bijvoorbeeld dichterbij de lift);
 - woningruil;
 - leefbaarheidsproblematiek;
 - mensen met specifieke beperkingen;
 - mensen die terugkeren in een nieuwe of gerenoveerde woning op basis van afspraken binnen een sociaal plan bij nieuwbouw en renovatie.
- c. Woningen met specifieke kenmerken zoals:
 - woningen bestemd voor groepswonen;
 - zorgwoningen die in overleg met een zorginstelling worden toegewezen aan cliënten;
 - atelierwoningen;
 - kangoeroewoningen;

woningen met een specifiek uitrustingsniveau voor mensen met een specifieke beperking. De toewijzing van deze woningen wordt geregistreerd door de corporaties en jaarlijks gerapporteerd.

Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

Dit artikel is de basis voor de mogelijkheid woningen in eerste aanleg voor een doelgroep te 'labelen'.

Woningzoekenden uit de doelgroep krijgen voorrang. Op deze manier kunnen woningen passend worden toegewezen.

Grotere (eengezins)woningen kunnen zo worden voorbestemd voor gezinnen. Bij - op kosten van de Wmo - aangepaste woningen en complexen met zorgpakket gaan huishoudens met een indicatie voor. De corporatie kan nul-tredenwoningen aanwijzen als seniorenwoning en op basis daarvan voorrang verlenen aan huishoudens ouder dan 55 of 65 jaar.

Ook voor studentenwoningen is een bepaling opgenomen zodat er voorrang voor studenten verleend kan worden, gelet op de specifieke complexen die via specifieke contracten verhuurd worden voor deze doelgroep.

Er is niet voor gekozen in de verordening een relatie te leggen die het mogelijk maakt een goedkope huurwoning te labelen voor een laag inkomen. Corporaties zijn wettelijk verplicht om het merendeel van hun bezit beneden de huurprijsgrens toe te wijzen aan een doelgroep beneden de EU-norm (€ 34.911,00). Daarnaast zal het Rijk via AMvB in het kader van de Herzieningswet met voorschriften komen over toewijzing van categorieën woningen aan inkomensgroepen om het beroep op de huurtoeslag te beperken. Het belang van dit artikel 7 is dat corporaties buiten de regels geen andere beperkende regels mogen hanteren zonder in strijd te komen met de verordening.

Artikel 8 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Dit artikel is in alle verordeningen opgenomen. Het college kan bepalen dat de helft van de woningvoorraad bij voorrang wordt toegewezen aan huishoudens met een economische of maatschappelijke regionale binding. Dit is van belang wanneer zou blijken dat woningzoekenden vanuit de regio in belangrijke mate worden verdrongen door huishoudens van elders. Naar verwachting zal dit zich niet voordoen. Omdat de verdeling van woonruimte voor het merendeel plaatsvindt op basis van inschrijftijd wordt aangenomen dat (gelet op de benodigde zoektijd) het merendeel van de vrijkomende woningen de komende jaren toegewezen zal worden aan woningzoekenden met een binding aan de regio. De afgelopen jaren is er immers sprake geweest van een bindingseis voor alle vrijkomende woningen. Wat binding is wordt gedefinieerd in artikel 14, lid 3 van de wet. Door corporaties wordt bijgehouden in hoeverre sprake is verdringing van eigen inwoners. Mocht hieruit blijken dat het merendeel van het vrijkomend aanbod aan mensen zonder binding wordt toegewezen dan kan voor maximaal 50% voorrang worden gegeven aan mensen met een binding. Ook voor bijzondere categorieën is er de mogelijkheid om het voorrangartikel toe te passen, bijvoorbeeld specifieke ouderenwoningen.

Artikelen 9 en 10 Voorrang bij urgentie

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

- personen in tijdelijke opvang omdat zij in verband met relatieproblemen of geweld hun woning hebben moeten verlaten; en
- zij die mantelzorg verlenen of ontvangen.

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 per half jaar een taakstelling opgelegd, waarbij het aantal verwachte verblijfsgerechtigden wordt gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeente. Van de gemeente wordt verwacht dat er wordt voldaan aan de opgelegde taakstelling. Een vergunninghouder die door het COA gekoppeld is aan een gemeente moet binnen twaalf weken gehuisvest worden door de gemeente. De Wet revitalisering generiek toezicht bepaalt dat de provincie in de plaats kan treden bij taakverwaarlozing door de gemeente.

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

- personen voor wie de woonsituatie een zeer ernstige bedreiging vormt voor de gezondheid;
- personen van wie de huidige woonruimte wordt gerenoveerd gesloopt of onbewoonbaar is geworden;
- personen die zijn/haar woonruimte heeft - of zal moeten - verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit;
- personen die in een instelling woonachtig zijn waarmee afspraken zijn gemaakt met de instellingen over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen.

Om de medische noodzaak te toetsen kan het college advies vragen aan een extern deskundige. In een Beleidsregel urgentie woonruimteverdeling kan het college het toetsingskader en de voorwaarden nader omschrijven.

Omdat er verschillen zijn tussen werkwijze en afspraken met instellingen rond de toekenning van urgenties tussen gemeenten in Zuid-Kennemerland en gemeenten in IJmond is urgentieverklaring niet geldig op het niveau van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. De gemeenten bemiddelen hun eigen urgenten. Indien het zoekprofiel van de urgentie woonruimte in een andere gemeente in IJmond of Zuid Kennemerland wenselijk is kan het college van burgemeester en wethouders een verzoek tot bemiddeling indienen bij de desbetreffende gemeente.

Artikel 11 Weigeringsgronden

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 3 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;
- d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening. Het begrip 'voorliggende voorziening' is gedefinieerd in artikel 1 en kan eventueel in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden;
- 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 12 Intrekken of aanpassen urgentieverklaring

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

Artikel 13 Rangorde woningzoekenden

Dit artikel van de verordening geeft regels voor de rangorde tussen woningzoekenden. Bij de start van de verordening maakt de gemeente geen gebruik van artikel 8. Het College kan hier op termijn wel toe besluiten. Daarom is in rangordebepaling hier rekening mee gehouden. Eerst komen urgenten als omschreven in artikel 9 voor woonruimte in aanmerking. De corporaties bemiddelen woning op basis van een zoekprofiel van de urgenten in regio IJmond.

Vervolgens komen aan bod woningzoekenden die voldoen aan de passendheidscriteria én eventuele bindingsvereisten, daarna personen die in ieder geval voldoen aan de passendheidscriteria, daarna personen die alleen aan de bindingsvereisten voldoen en tot slot de overige woningzoekenden. Indien artikel 8 niet is ingevoerd is de rangorde eenvoudig. Eerst worden urgenten van artikel 9 bemiddeld naar woonruimte en vervolgens komen woningzoekenden in aanmerking die voldoen aan de passendheidscriteria van artikel 7, waarna alle overige woningzoekenden recht hebben op de woning.

Artikel 14 Vruchteloze aanbidding

Dit artikel biedt de uitweg wanneer zich 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 15 Experimenten

Het is mogelijk dat het gewenst is in het belang van de volkshuisvesting een experiment uit te voeren. 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 16 Overgangsbepaling

Dit artikel geeft overgangsbepalingen die onder meer duidelijkheid geven hoe met inschrijvingen, vergunningen en urgenties die vóór 15 april 2017 zijn ingediend, moet worden omgegaan.

Artikel 17 Hardheidsclausule

Het is onmogelijk alle ontwikkelingen in de toekomst te kunnen voorzien en in regels vast te leggen. In uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van de verordening als uitvoering ervan tot ongewenste hardheid leidt.