

Huisvestingsverordening Dijk en Waard 2023-2027 – toelichting

In dit document staat een toelichting over de onderwerpen die gemeenten kunnen regelen in de Huisvestingsverordening en de wijzigingen die zijn opgenomen in de nieuwe Huisvestingsverordening.

Onderwerpen waarvoor gemeenten regels kunnen opnemen in de Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte. In de huidige huisvestingsverordeningen van Heerhugowaard en Langedijk staan alleen regels voor woonruimteverdeling van sociale huurwoningen.

Sinds 1 januari 2022 biedt de Huisvestingswet de gemeente ook de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te voorkomen of te beperken en om een opkoopbescherming in te voeren. In het regionale proces voor het opstellen van de nieuwe verordening speelde daarom ook de vraag of gemeenten gebruik willen maken van de nieuwe mogelijkheden. Hieronder staat een toelichting.

Wijzigingen in de huidige bepalingen

In de huidige huisvestingsverordeningen van de voormalige gemeenten Heerhugowaard en Langedijk staan regels voor woonruimteverdeling van sociale huurwoningen. Deze regels zijn regionaal afgestemd.

Dit onderwerp blijft staan in de nieuwe verordening voor Dijk en Waard, maar de bepalingen zijn aangepast. Binnen het regionale woonruimteverdelingssysteem komen er onder andere extra voorrangscategorieën, zijn de bepalingen aangepast voor huurwoningen van particuliere verhuurders, wijzigen de regels voor doorstroomvoorrang en wordt de zoektermijn voor urgenties aangepast. In de Dijk en Waardse versie van de verordening is een extra urgentiecategorie opgenomen voor zwaar aangepaste woningen. Die wordt mogelijk ook in enkele andere regiogemeenten opgenomen.

Op de volgende pagina's staat een uitgebreide toelichting.

Mogelijke nieuwe bepalingen

Door wetswijzigingen *kunnen* gemeenten in de Huisvestingsverordening ook regels opnemen over:

- **Toeristische verhuur.** Dit is om terugloop van beschikbare woningen en negatieve gevolgen van verhuur voor de leefbaarheid te voorkomen.
- **Opkoopbescherming.** Dit is om te voorkomen dat beleggers woningen opkopen en daarna (te) duur verhuren of verkopen.

Elke regiogemeente besluit afzonderlijk of zij regels voor deze twee onderwerpen wil hanteren. Als een gemeente een stelsel van opkoopbescherming wil invoeren, moet zij stevig onderbouwen waarom, en voor welke delen van de gemeente, dit redelijk en noodzakelijk is.

Op verzoek van de gemeenteraad is in 2022 al onderzocht of opkoopbescherming nodig is. Op 30 augustus 2022 heeft het college u via een Collegebericht geïnformeerd over de uitkomsten en conclusies van dit onderzoek (zaaknummer 325289). In aanloop naar de nieuwe huisvestingsverordening is ook onderzocht of het regelen van toeristische verhuur nodig is (zie bijlage – Memo tweede woningen en toeristische verhuur).

Beide onderzoeken hebben aangetoond dat de schaarste op de woningmarkt niet samenhangt met het op grote schaal opkopen van woningen door particuliere of bedrijfsmatige investeerders, óf toeristische verhuur. Het invoeren van regels over opkoopbescherming of toeristische verhuur is hiervoor dan ook niet proportioneel, noodzakelijk en effectief om deze schaarste te bestrijden. Dergelijke regels zijn dan ook niet opgenomen in de nieuwe huisvestingsverordening.

Overzicht van wijzigingen in de Huisvestingsverordening

Wijzigingen in Hoofdstuk 2 Woonruimteverdeling sociale-huurwoningen

Onderwerp	Toelichting over huidige bepaling	Huidige tekst in verordening / beleidsregels	Afspraak voor nieuwe verordening	Nieuwe tekst
Seniorenwoningen	De huidige verordening is niet van toepassing op seniorenwoningen.	Artikel 2 1. De volgende categorie goedkope woonruimte mag enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: woonruimten met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. 2. Het eerste lid is niet van toepassing op: f: woonruimte die is aangemerkt als seniorenwoning;	Seniorenwoningen zijn niet meer uitgezonderd van de verordening. Ook voor deze woningen gelden nu de bepalingen in de verordening als de huurprijs in het sociale segment ligt. In de verordening is nu opgenomen welke woningzoekenden in aanmerking komen voor seniorenwoningen.	Artikel 2: er is geen uitzonderingsbepaling meer opgenomen voor seniorenwoningen. Artikel 14 Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, behorende tot een in onderstaande tabel behorend woningtype, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de daarbij blijkens onderstaande tabel behorende doelgroep of doelgroepen. Seniorenwoning: 1. Woningzoekenden met een leeftijd van 65 jaar of ouder 2. Woningzoekenden met een leeftijd van 55 jaar of ouder 3. Woningzoekenden met een Wlz-indicatie voor verpleging en verzorging
Directe bemiddeling	In sommige situaties is directe bemiddeling nodig, bijvoorbeeld bij uitstroom uit zorgopvang, of bij aangepaste woningen.	Artikel 6 lid 3 Maximaal 10% van de aangeboden woonruimte kan via rechtstreekse bemiddeling, zonder publicatie, worden aangeboden.	Hoewel vergunninghouders (ook wel statushouders genoemd) als urgentiecategorie zijn opgenomen, worden deze in de praktijk bemiddeld naar passende woonruimte in plaats van dat deze zelf zoeken naar woonruimte. Omdat 10% van het aanbod dan met die uitleg niet toereikend is, wordt in de nieuwe verordening een percentage van maximaal 25 opgenomen.	Artikel 4 lid 2 Maximaal 25% van de totaal aangeboden woonruimte wordt via directe bemiddeling te huur aangeboden.
Voorrang voor jongeren	Deze voorrang kan worden toegepast voor personen tot 23 jaar, bij maximaal 5% van de woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens / jongerengrens. In 2023 is dat € 452,20 .	Artikel 7 lid 3 Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning krijgen jongeren tot 23 jaar voorrang bij woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag als de woning met die voorrang wordt geadverteerd.	Deze voorrang is nu ook mogelijk voor de categorie 23 tot 28 jaar. Op grond van de kenmerken van de woning wordt gezien of de voorrang wordt toegepast en voor welke leeftijdsgroep.	Artikel 14 Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, behorende tot een in onderstaande tabel behorend woningtype, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de daarbij blijkens onderstaande tabel behorende doelgroep of doelgroepen. Jongerenwoning: Woningzoekenden met een leeftijd tot 23 jaar Of Woningzoekenden met een leeftijd van 23 tot 28 jaar
Doorstroom-voorrang	Doorstroomvoorrang kan worden toegepast bij : - Nieuwbouwwoningen. - In de bestaande voorraad: voor huishoudens die te klein wonen en naar een passende woning verhuizen. - In de bestaande voorraad: voor huishoudens die te groot wonen en naar een passende woning verhuizen.	Artikel 7 lid 5 Om de doorstroming te faciliteren kan bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die verhuizen naar een woning die beter passend voor hen is. Deze bepaling is begin 2020 uitgewerkt in een Beleidsregel doorstroomvoorrang waarin de 3 hiernaast genoemde opties staan voor het gebruik van doorstroomvoorrang.	De gedetailleerde regels voor doorstroomvoorrang in de Beleidsregels zijn vervangen door een algemene bepaling in de verordening. Voortaan geldt doorstroomvoorrang voor iedereen die een sociale-huurwoning van een SVNK-corporatie achter laat in Regio Alkmaar. Deze voorrang kan worden toegepast bij maximaal 25% van de vrijkomende woningen. Een woningzoekende hoeft dus niet meer een aanvraag te doen om voor doorstroomvoorrang in aanmerking te komen.	Artikel 14 Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, behorende tot een in onderstaande tabel behorend woningtype, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de daarbij blijkens onderstaande tabel behorende doelgroep of doelgroepen. Woonruimte van een toegelaten instelling in de woningmarktregio: Doorstromers (zie definitie doorstromer in artikel 1: een huishouden dat bij verhuizing een lege woonruimte, gelegen in de woningmarktregio en in bezit van een woningcorporatie, zal achterlaten).
Lokale voorrang bij nieuwbouw	n.v.t. Er zijn geen regels opgenomen. De meeste woningen die nieuw worden verhuurd komen al terecht bij woningzoekenden uit regio Alkmaar.	--	Nieuw opgenomen is dat bij nieuwbouw van sociale-huurwoningen voorrang kan worden gegeven aan personen uit dezelfde gemeente. Ook deze maatregel is bedoeld om de doorstroming te bevorderen (vooral van mensen uit de directe omgeving van het project). Per nieuwbouwproject wordt gezien of deze voorrang wordt ingezet en in welke vorm.	Artikel 14 Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, behorende tot een in onderstaande tabel behorend woningtype, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de daarbij blijkens onderstaande tabel behorende doelgroep of doelgroepen. Nieuwbouw: Woningzoekenden met lokale binding Of Woningzoekenden die naar een meer geschikte nieuwbouwwoning verhuizen

Zoektijd bij urgenties	Een urgentie geldt voor 6 maanden. In die periode kan de urgente 3 maanden zelf op het woningaanbod reageren. Als hij dan geen woning heeft gevonden, wordt er via bemiddeling een woning aangeboden.	Artikel 11 lid 2 Met de urgentieverklaring wordt de woningzoekende voorrang verleend tot het moment dat andere woonruimte is verkregen maar uiterlijk tot 6 maanden na de datum van verstrekking van de verklaring. In afwijking hiervan geldt de urgentieverklaring in het kader van stadsvernieuwing en renovatie uiterlijk tot de datum van sloop cq. renovatie van de huidige woonruimte.	De urgentie geldt nog steeds voor 6 maanden. Maar de urgente kan zelf 6 maanden zoeken en dus langer zelf kiezen op welke woningen hij reageert. Bemiddeling wordt toegepast als men na 6 maanden niets gevonden heeft. Dat aanbod mag men niet weigeren.	Artikel 20 lid 2 De urgentieverklaring vervalt wanneer aan de houder van de urgentieverklaring een huisvestingsvergunning wordt verleend, maar uiterlijk: a. op de datum van sloop of renovatie van de huidige woonruimte in geval van urgentieverklaringen waarmee woningzoekenden zijn ingedeeld in de in artikel 23 en 24 genoemde urgentie categorieën; of, b. zes maanden na de datum waarop de urgentieverklaring is verleend voor de overige urgentieverklaringen.
Urgentie voor het vrij spelen van zwaar aangepaste woningen wanneer de belanghebbende er niet meer woont	n.v.t. Er is nu geen urgentie mogelijk voor deze situatie.	--	Een extra urgentiecategorie is opgenomen. Daarmee wordt het mogelijk om sociale-huurwoningen waarin op kosten van de Wmo zware aanpassingen zijn aangebracht (zoals een onderrijdbare keuken, een volledig aangepaste badkamer eventueel in een daarvoor gemaakte uitbouw), vrij te spelen als degene voor wie de aanpassingen bedoeld zijn niet meer in de woning woont. De andere leden van het gezin kunnen met de urgentie een andere woning zoeken als zij zijn aangewezen op een sociale-huurwoning. De aangepaste woning kan dan weer worden toegewezen aan iemand die behoefte heeft aan de voorzieningen in die woning.	Artikel 29 Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'uitstroom uit aangepaste woonruimte'.
Sociale-huurwoningen van kleine particuliere verhuurders (niet professionele verhuurders)	De verordening maakt geen onderscheid naar sociale-huurwoningen van corporaties of particuliere verhuurders.	--	De verordening is niet van toepassing op sociale-huurwoningen van kleine particuliere verhuurders.	Artikel 2 1. Woonruimte met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslaggrens mag niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. 2. Het eerste lid is niet van toepassing op: h. woonruimte die verhuurd wordt door niet-professionele verhuurders. Artikel 1 Begripsbepalingen onder v niet-professionele verhuurder: een verhuurder, niet zijnde een woningcorporatie, die alleen of tezamen met anderen ten hoogste twintig woonruimten in de woningmarktregio verhuurt of te huur aanbiedt;
Sociale-huurwoningen van professionele verhuurders	De verordening maakt geen onderscheid naar sociale-huurwoningen van corporaties of particuliere verhuurders.	--	De verordening is van toepassing op sociale-huurwoningen van professionele verhuurders. De verhuurder <i>kan</i> de woningen aanbieden op een andere website dan SVNK. Als maximale inkomensgrens geldt	Zie artikel 2: de uitzonderingsbepaling geldt niet voor professionele verhuurders. Artikel 7 In afwijking van het bepaalde in artikel 5, eerste lid, kunnen particuliere verhuurders hun aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte via een ander digitaal platform dan bedoeld in artikel 5, eerste lid, bekendmaken, mits dat voldoet aan het in artikel 5, tweede lid, bepaalde.
Maximale inkomensgrens	Voor het maximale inkomen wordt verwezen naar de regels die gelden voor corporaties.	Artikel 3 Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning in aanmerking: a. woningzoekenden met een inkomen lager dan het maximale huishoudinkomen volgens het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 een en ander met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Woningwet, b.	Voor het afgeven van een huisvestingsvergunning moet het inkomen van de woningzoekende in principe voldoen aan de inkomensnorm die het rijk voorschrijft. Corporaties mogen een deel van de woningen verhuren aan huishoudens met een hoger inkomen. Dat staat in artikel 48 van de wet. De toepassing wordt mogelijk gemaakt in de Huisvestingsverordening door de bepaling in artikel 3 lid 2 onder a. In lid 2 onder b staat de maximale inkomensgrens voor het afgeven van een huisvestingsvergunning voor woningen van particuliere verhuurders.	Artikel 3 1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning slechts woningzoekenden in aanmerking die voldoen aan alle hieronder genoemde voorwaarden: a. het huishoudinkomen is lager dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens; b. 2. In afwijking van het eerste lid, onder a, kunnen ook woningzoekenden met een hoger huishoudinkomen dan de daar bedoelde inkomensgrens in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, mits: a. sprake is van verhuur van woonruimte door een woningcorporatie en met de verhuur waarvoor de huisvestingsvergunning aangevraagd wordt, het in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet genoemde percentage niet wordt overschreden; of

				b. sprake is van verhuur van woonruimte door een particuliere verhuurder en het huishoudinkomen van de woningzoekende ten hoogste € 56.513 (prijspeil: 2023) bedraagt.
Boetebepaling	n.v.t. Er is nu geen boetebepaling opgenomen.	--	Een boetebepaling is opgenomen voor het geval men zich niet houdt aan de bepalingen in de Huisvestingswet.	Artikel 33 1. Overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete. 2. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste: a. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, ten hoogste € 450; b. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, ten hoogste € 22.500. 3. In afwijking van het vorige lid, onder b, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, ten hoogste € 90.000 indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan een constatering door een toezichthouder van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.