

# Huisvestingsverordening Alkmaar

De Raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2015-775;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder 5, 7, 9 tot en met 14 en 20 van de Huisvestingswet 2014;

gelet op het advies van de commissie Ruimte;

## **b e s l u i t**

vast te stellen de Huisvestingsverordening Alkmaar.

## **Huisvestingsverordening Alkmaar**

### **HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen**

#### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- beschut wonen: woning van waaruit bewoners gebruik kunnen maken van de faciliteiten van een nabijgelegen voorziening;
- economische binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder a van de wet;
- huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren;
- huisvestingsindicatie: een door de gemeente afgegeven indicatie voor woonruimte met specifieke eisen in verband met een zorgvraag waarmee met voorrang een geschikte woning verkregen kan worden;
- inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- maatschappelijke binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder b van de wet;
- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- monumenten: een zaak die vanwege zijn cultuurhistorische waarde op basis van regelgeving op Rijks-, provinciaal of gemeentelijk niveau is beschermd;
- nultredenwoonruimte: woning met de primaire functies op de begane grond (en bij appartementen op het niveau van de woningentree en appartement bereikbaar met lift);
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- regiobinding: economische en maatschappelijke binding zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet;
- studentenwoonruimte: een zelfstandige woning bestemd voor studentenhuisvesting waar op basis van een campuscontract gehuurd kan worden;
- wet: Huisvestingswet 2014;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven;

- woningmarktregio: het grondgebied van de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest.

## **HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning**

### **Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

1. De volgende categorie goedkope woonruimte mag enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
  - a. 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:
  - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
  - b. onzelfstandige woonruimten;
  - c. woonschepen;
  - d. woonwagens en woonwagenstandplaatsen;
  - e. monumenten;
  - f. woonruimten in een complex van beschut wonen;
  - g. studentenwoonruimte;
  - h. woonruimte in een complex voor een woongroep.

### **Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**

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

- a. woningzoekenden met een inkomen lager dan het maximale huishoudinkomen volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, art 4, lid 1 onder a, vermeerderd met 10%, een en ander met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Woningwet;
- b. meerderjarige woningzoekenden, en
- c. woningzoekenden die een geldig bewijs van inschrijving hebben zoals bedoeld in het derde lid van artikel 4.

### **Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden**

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van 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. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

### **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;
  - b. omvang van 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;
  - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort, en
  - h. schriftelijke verklaring van de verhuurder dat deze bereid is de woning aan aanvrager te verhuren.
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 wordt bekendgemaakt door publicatie op een gemeenschappelijk 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. Maximaal 25% van de aangeboden woonruimte kan via rechtstreekse bemiddeling, zonder publicatie, worden aangeboden.

#### **Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte**

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met ten minste 5 kamers, waarvan de kleinste slaapkamer minimaal 6 m<sup>2</sup> is, wordt in de volgende volgorde voorrang verleend aan:
  1. huishoudens van tenminste 5 personen;
  2. huishoudens van tenminste 4 personen;
  3. huishoudens van tenminste 3 personen.
2. Voor de omvang van het huishouden zoals bedoeld in lid 1, wordt bij een 1-ouder huishouden gerekend met één persoon meer dan de werkelijke huishoudensomvang.
3. De voorrang zoals bedoeld in lid 1 geldt niet als het huishouden al een woning met tenminste 5 kamers bewoont.
4. Bij nultredenwoonruimte wordt voorrang verleend aan huishoudens met een huisvestingsindicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel.
5. Bij woonruimte met door de gemeente gefaciliteerde voorzieningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een passende indicatie. Voorrang wordt verleend voor woningen die passen in het zoekprofiel.
6. Binnen elk van de groepen genoemd in de voorgaande leden wordt voorrang verleend aan het huishouden met de langste inschrijftijd.
7. Eenpersoons huishoudens komen niet in aanmerking voor woningen met 4 kamers of meer.

#### **Artikel 8. Voorrang bij urgentie**

1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Onverminderd artikel 12, derde lid, van de wet behoort tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid, de woningzoekende die zijn zelfstandige woonruimte in de regio heeft of zal moeten verlaten in verband met:
  - a. een medische EN/OF sociale indicatie;
  - b. stadsvernieuwing;

- c. de renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte, of
- d. een calamiteit.

#### **Artikel 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 ingedeeld te worden 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 van de verzoeker, en
  - c. aanduiding en motivering 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 instantie.

#### **Artikel 10. Urgentieverklaring en werkingsduur**

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
  - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
  - b. de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid van artikel 9;
  - c. de urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld, en
  - d. het zoekprofiel voor de soort woonruimte waarvoor de urgentie gebruikt kan worden.
2. Met de urgentieverklaring wordt de woningzoekende gedurende 6 maanden na de datum van verstrekking van de verklaring voorrang verleend. In afwijking hiervan geldt de urgentieverklaring in het kader van de stadsvernieuwing tot uiterlijk de datum van sloop van de huidige woonruimte.
3. De voorrang wordt verleend voor woningen die passen binnen het zoekprofiel.

#### **Artikel 11. Urgentiecriteria**

1. Voor indeling in een urgentiecategorie, als bedoeld in artikel 8, tweede lid onder a (medische en/of sociale urgentie) komt in aanmerking de woningzoekende die:
  - a. Beschikt of heeft beschikt in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag over zelfstandige woonruimte;
  - b. Buiten eigen schuld de huidige woonruimte moet verlaten;
  - c. Aantoonbaar niet in staat is zelf binnen 6 maanden andere passende woonruimte te vinden;
  - d. De huidige woonruimte niet geschikt (te maken) is om het probleem binnen 6 maanden op te lossen terwijl dit wel noodzakelijk is, en
  - e. Minimaal 1 jaar ingeschreven staat in de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens / Basisregistratie personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio dan wel maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio.

#### **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 8, eerste lid, is aan te merken;
  - b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
  - c. eenmaal een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd, of;
  - d. daartoe verzoekt.
2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vervalt als de indeling in een urgentiecategorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld.

4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

#### **Artikel 13. Rangorde woningzoekenden**

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
  - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie;
  - b. als op grond van onderdeel a meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald;
    - 1°. eerst komen in aanmerking woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, en
    - 2°. daarna komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld;
  - c. als tweede komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt, en
  - d. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met c.
2. Als op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot indeling in een urgentiecategorie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking, en woningzoekenden met een langere inschrijvingsduur in het inschrijfsysteem, bedoeld in artikel 4, voor op woningzoekenden met een minder lange inschrijvingsduur.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid wordt een huisvestingsvergunning verleend aan degene die op grond van bemiddeling aangeboden woonruimte accepteert.

#### **Artikel 14. Vruchteloze aanbidding**

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 13 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede lid weergegeven procedure gedurende maximaal 13 weken vruchteloos is aangeboden.
2. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.

### **HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN DE SAMENSTELLING VAN DE WONINGVOORRAAD**

#### **Artikel 15 Toepassingsbereik**

1. Voor wijzigingen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad gelden de bepalingen in dit hoofdstuk.
2. De vergunningplicht zoals bedoeld in artikel 21 Huisvestingswet geldt voor de gehele gemeente Alkmaar, voor alle woonruimten.

#### **Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming**

#### **Artikel 16 Aanvragen van een vergunning**

1. De aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming wordt ingediend bij burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag wordt ingediend via een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

#### **Artikel 17 Weigeringsgronden**

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet wordt geweigerd als:

- a. het belang van de leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets. De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:
  - 1° fysieke leefbaarheidseisen over:

- de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en
  - normen voor geluidsisolatie.
- 2<sup>o</sup> de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.
- c. vergunningverlening leidt tot strijdigheid met een geldend bestemmingsplan, een bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.

### **Paragraaf 3.2 Vergunning voor kadastrale splitsing**

#### **Artikel 18 Aanvragen vergunning**

Vervallen.

#### **Artikel 19 Weigeringsgronden**

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet wordt geweigerd als:

- a) het belang van de leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b) niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets. De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:
  - 1<sup>o</sup> fysieke leefbaarheidseisen over:
    - de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en
    - normen voor geluidsisolatie.
  - 2<sup>o</sup> de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.
- c) vergunningverlening leidt tot strijdigheid met een geldend bestemmingsplan, een bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.

#### **Artikel 20 Voorwaarden en voorschriften**

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet kunnen de voorwaarden en voorschriften van "goed verhuurderschap" worden opgenomen. Hieronder wordt verstaan:

- Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunning zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
- Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
  - o De woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
  - o In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
  - o In de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijke zichtbare plaats aangegeven.
- Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld, die:
  - o toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
  - o aanspreekpunt is voor bewoner, omwonenden en overheden bij klachten;
  - o 24 uur per dag bereikbaar is;
  - o een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
- De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.

### **HOOFDSTUK 4. Overige en Slotbepalingen**

#### **Artikel 21. Hardheidsclausule en pilots**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onbillijkheid van overwegende aard leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten in te stemmen met een pilot voor alternatieve vormen van woningtoewijzing die buiten de bepalingen van hoofdstuk 2 van deze verordening

vallen. Een pilot is een tijdelijke proef met een maximale tijdsduur van één jaar. Indien een pilot als vast onderdeel van de Huisvestingsverordening kan worden opgenomen doet het college van burgemeester en wethouders daartoe een voorstel aan de gemeenteraad.

**Artikel 22. Intrekking oude verordeningen en overgangsrecht**

1. De Huisvestingsverordening Alkmaar, de Huisvestingsverordening Graft-De Rijk en de Huisvestingsverordening Schermer worden ingetrokken.
2. Inschrijvingen gedaan op grond van de in het eerste lid ingetrokken verordeningen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder de Huisvestingsverordening Alkmaar, Huisvestingsverordening Graft-De Rijk, Huisvestingsverordening Schermer waarbij de opgebouwde inschrijvingsduur behouden blijft.

**Artikel 23. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015 en vervalt op 1 juli 2019.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Alkmaar.

Alkmaar, 18 mei 2015

De raad voornoemd,

P.M. Bruinooge, voorzitter.

drs. A.P.A. Koolen, griffier.