

Huisvestingsverordening 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

In de huidige huisvestingsverordening staan regels voor één onderwerp. Door wetswijzigingen kunnen gemeenten voortaan ook regels opnemen over Opkoopbescherming. 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 Huisvestingsverordening van Heiloo staan regels voor één onderwerp:

- **Woonruimteverdeling voor sociale-huurwoningen.** Deze regels zijn regionaal afgestemd.

Dit onderwerp blijft staan in de nieuwe verordening voor Heiloo maar de bepalingen zijn aangepast.

- **Woonruimteverdeling voor sociale-huurwoningen** (Hoofdstuk 2)
Binnen het regionale woonruimteverdelingsstelsel komen er onder andere extra voorrangscategorieën, zijn de bepalingen aangepast voor huurwoningen van particuliere verhuurders, vereenvoudigen de regels voor doorstroomvoorrang en wordt de zoektermijn voor urgenties aangepast.

Op de volgende pagina's staat een uitgebreide toelichting.

Mogelijke nieuwe bepalingen

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

- **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 dit onderwerp wil hanteren. Voor Heiloo zijn die regels niet opgenomen in de nieuwe huisvestingsverordening omdat het memo Investeerders op de woningmarkt in Regio Alkmaar (RIGO Research en Advies, d.d. 28 maart 2023) aantoont dat het inzetten van dit instrument niet noodzakelijk lijkt. Het gaat in Heiloo om een klein aantal woningen dat door investeerders is gekocht. Hier moet o.a. ook rekening worden gehouden met de reikwijdte van het instrument: verhuurvergunningen die bij wet moeten worden afgegeven, de proportionaliteit van de maatregel en de benodigde gemeentelijke capaciteit. Met oog op deze afwegingen is de aanbeveling op dit moment om de situatie op de woningmarkt voor de inzet van het instrument Opkoopbescherming te blijven monitoren.

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
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	--	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.
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.	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 Voor een huisvestigingsvergunning komen in aanmerking 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,	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. Voor een huisvestigingsvergunning komen 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 inkomensgrensin 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 (prijsspeel: 2023) bedraagt.
Boetebepaling voor sociale huurwoningen (hoofdstuk 3)	N.v.t.	--	Een boetebepaling is opgenomen voor het geval men zich niet houdt aan de bepalingen in de Huisvestingswet.	Artikel 32 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.
--	--	--	--	--