



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1552404

Datum voorstel: 21 september 2021 Portefeuillehouder: Butter

Commissie (gezamenlijk): 11 oktober 2021 Gemeenteraad: 12 oktober 2021

Onderwerp:

Huisvestingsverordening Beemster 2021

Samenvatting:

Met het oog op de fusie worden de huisvestingsverordeningen Purmerend en Beemster geharmoniseerd. In het kader daarvan is afgesproken twee gelijkkluidende verordeningen vast te stellen en dat na datum fusie de verordening van Purmerend wordt bekrachtigd en die van Beemster komt te vervallen.

Voor u ligt in dat kader de Huisvestingverordening Beemster 2021.

Deze Huisvestingsverordening Beemster 2021 kent een gefaseerde inwerkingtreding. Tot 1 januari 2022 zal in Beemster daarom de vigerende Huisvestingsverordening Beemster 2020 van kracht blijven. Omdat deze verordening echter bij besluit van de nieuwe gemeenteraad per januari a.s. voor de gehele gemeente Purmerend zal gelden, wordt deze nu al aan uw raad ter vaststelling voorgelegd, zodat de nieuwe gemeenteraad straks met een gerust hart de Beemster verordening kan laten vervallen.

De Huisvestingsverordening Beemster 2021 betreft de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen en stelt regels ten aanzien van wijzigingen van de woonruimtevoorraad. Voor wat betreft de regels voor de woonruimteverdeling en de huisvestingsvergunning is het op 30 maart jl. door uw raad vastgestelde regionale beleidsplan 'Een sociale huurwoning zoeken verandert' verwerkt.

Voor wat betref de wijzigingen in de woonruimtevoorraad: dit betreft met name een vergunningstelsel voor woningvorming (bouwkundige splitsing) en een uitbreiding van het vergunningstelsel voor omzetting (kamergewijze verhuur). Deze wijzigingen worden in dit raadsvoorstel uitgebreid aan u toegelicht. Voor Beemster gelden de nieuwe regels voor de woonruimtevoorraad vanaf fusiedatum. In Purmerend is er behoefte ze snel van kracht te laten zijn; daar treden ze al eerder in werking.



Registratienummer: 1552404
Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Middenbeemster, 21 september 2021

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

Een huisvestingsverordening kent een looptijd van vier jaar. Daarna moet opnieuw bezien worden of er nog steeds sprake is van schaarste en de daarmee gepaard gaande onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor de woningmarkt. De vigerende huisvestingsverordeningen van Beemster en Purmerend eindigen in 2022.

In het kader van de fusie is afgesproken dat de huisvestingsverordeningen van Purmerend en Beemster voorafgaand aan de fusie worden geharmoniseerd. Daarbij wordt eveneens het nieuwe beleidskader (regionaal beleidsplan Woonruimteverdeling 'Een sociale huurwoning zoeken') dat de afgelopen periode in uw raad behandeld is, vertaald naar regels in de verordening. Dit gebeurt op de volgende wijze:

Aan beide raden worden twee gelijklopende verordeningen ter vaststelling voorgelegd. De raad van de nieuwe gemeente verklaart vervolgens straks via een verzamelbesluit de regelgeving voor de nieuwe gemeente van kracht. Door dit verzamelbesluit wordt de verordening Purmerend 2021 bekrachtigd en wordt de voorliggende verordening Beemster 2021 vervallen verklaard. De voorliggende verordening treedt in Beemster voor die tijd nog niet in werking: voor de periode tot aan de fusie blijft in Beemster de vigerende Huisvestingsverordening Beemster 2020 van kracht.

Hoofdstuk 2 van de nieuwe verordening, over de nieuwe woonruimteverdeling, gaat, in afstemming met de regio, op een door het college te bepalen tijdstip in werking. De overige hoofdstukken, waaronder het hoofdstuk 3 over wijzigingen in het voorraadbeheer (o.a. de omzetting en bouwkundige splitsing van woningen ten behoeve van (kamer)verhuur) treden bij besluit van de nieuwe gemeenteraad in werking op 1 januari 2022. Gelet op de ontwikkelingen in Purmerend treden de regels uit Hoofdstuk 3 daar wel reeds na vaststelling en publicatie in werking.

Oplossingsrichtingen:

Woonruimteverdeling en de huisvestingsvergunning

- Nieuwe regels voor volgordebepaling bij woningtoewijzing, conform het eerder dit jaar door uw raad vastgestelde regionale beleidsplan 'Een sociale huurwoning zoeken, verandert'. Het nieuwe systeem beoogt mensen met een dringende huisvestingsvraag beter aan bod te laten komen. Met een nieuw puntensysteem is de wachttijd (inschrijfduur) niet meer leidend; ook situatiepunten en zoekpunten gaan een rol spelen in de volgordebepaling. Door meer te zoeken kunnen extra punten worden opgebouwd. Huishoudens in dringende omstandigheden kunnen naast actief zoeken ook nog situatiepunten krijgen.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Situatiepunten zijn inzetbaar op de helft van het vrijkomend woningaanbod. Het gaat om gezinnen met kinderen die bij anderen inwonen, mensen die net een relatie hebben beëindigd en kinderen hebben en het gaat om thuiswonende kinderen in een problematische situatie. Deze categorieën komen voort uit diverse raadsconsultaties en een groot onderzoek naar de mening van de bewoners uit de regio over de woonruimteverdeling. Uiteindelijk bepaalt het totaal aantal punten welke woningzoekende de sociale huurwoning als eerste aangeboden krijgt ([raadsbesluit 1540745 dd. 30 maart 2021](#)). De regionale beleidsregels rondom de woonruimteverdeling vergen tijd voor implementatie. Daarom is besloten deze regels medio 2022 in te laten gaan.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

- Reguleren buy-to-let. De huidige markt maakt het aantrekkelijk voor beleggers (ook kleine particuliere beleggers) om een woning te kopen met als doel deze woning te verhuren. Hierbij zien we de ontwikkeling dat deze woningen eerst verbouwd worden tot meerdere kleinere zelfstandige huurwoningen of dat de woning voor kamergewijze verhuur wordt ingezet. Deze woningen kunnen een oplossing zijn voor een aantal groepen woningzoekenden die het in deze woningmarkt extra lastig hebben. Denk hierbij aan starters, mensen die met spoed een woning nodig hebben (bijvoorbeeld na relatiebreuk of omdat zij als flexkracht werken) of middeninkomens. Aan de andere kant, wanneer kamergewijze verhuur of verbouwing tot meerdere zelfstandige woningen een te hoge vlucht neemt, kan dit een te grote wissel trekken op de voorraad en het aanbod aan (grotere) eengezinskoopwoningen. Eengezinswoningen in rustige woonwijken vormen een heel belangrijk segment van de Beemster woningvoorraad in de kernen. Niet alleen voor Beemster gezinsvormers, maar het segment speelt sinds jaar en dag ook een belangrijke rol voor jonge gezinnen uit de omliggende gemeenten. Ook in Beemster vindt bouwkundige splitsing en kamergewijze verhuur plaats, ook al neemt deze ontwikkeling bij ons tot op heden nog geen grote vlucht. In de afgelopen zes jaar zijn in de kernen slechts enkele woningen bouwkundig gesplitst. Ook worden daar enkele woningen kamergewijs verhuurd; hetgeen in een enkel geval overlast geeft. Toch is het in het kader van de fusie met Purmerend en gezien het feit dat steeds meer van de ons omringende gemeenten regels stellen aan vormen van 'buy to let' verstandig om ook voor Beemster dergelijke regelgeving in te voeren. We willen deze ontwikkelingen daarom kunnen reguleren door ze te toetsen op het effect op de woningvoorraad en het verwachte effect ten aanzien van de leefbaarheid. Naast kamergewijze verhuur (omzetting) en woningvorming verplicht de nieuwe verordening ook vergunningen voor onttrekking en samenvoeging. Tot dusverre is in Beemster deze plicht ook alleen van toepassing als sprake is van een sociale huurwoning. De nieuwe verordening stelt dat deze vergunningen juist niet nodig zijn voor corporatiewoningen.
- Voor het verkrijgen van deze vergunningen zijn weigeringsgronden en voorwaarden benoemd. Zo moet de kleinste te vormen woonruimte minimaal een gebruiksoppervlak van 50 m² hebben.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Om ervoor te zorgen dat de te creëren woningen of kamers een goede aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad krijgt het college de bevoegdheid in nadere regels eisen aan geluid(sisolatie), kwaliteit en veiligheid op te nemen waaraan de aanvragen voor een vergunning worden getoetst. Wordt niet aan deze eisen en normen voldaan dan wordt de vergunning geweigerd.

De mogelijke voorwaarden en voorschriften die aan een vergunning kunnen worden gesteld zijn niet limitatief opgesomd, zodat het college maatwerk kan leveren. Het college kan bijvoorbeeld voorschriften stellen over het maximaal aantal personen dat na omzetting de onzelfstandige woonruimte mag bewonen, voorschriften stellen die negatieve effecten op de leefbaarheid beogen te voorkomen dan wel te beperken en/of voorschriften stellen ten aanzien van goed verhuurderschap.

- In de nieuwe huisvestingsverordening wordt uitdrukkelijk bepaald dat de vergunning voor omzetting en woningvorming persoonsgebonden is. De nieuwe eigenaar van een ten behoeve van (kamer)verhuur met vergunning omgezette of verbouwde woning beschikt niet automatisch over een vergunning en kan evenmin een verzoek tot wijziging tenaamstelling doen. Als de nieuwe eigenaar de verhuur wil voortzetten zal hij een aanvraag voor een vergunning moeten doen. Zo krijgt het college de gelegenheid om bij verkoop van de woning de bestaande omzetting of bouwkundige splitsing opnieuw te toetsen op mogelijke gevolgen voor de leefbaarheid.
- In de nieuwe verordening wordt ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid een uitzondering op de vergunningplicht op te nemen. Hospitabewoning is vrijgesteld van de vergunningplicht. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het gestelde in de eerder genoemde memo 'Sturen op veranderend gebruik van de woningvoorraad'.

Toezicht en handhaving

- Momenteel worden extra inspanningen verricht op toezicht en handhaving van de huisvestingsverordening. De mogelijkheid om strenger op te treden middels een hogere boete voor overtredingen die door een eigenaar worden begaan vanuit bedrijfsmatige exploitatie is eveneens in de nieuwe verordening opgenomen. Dit vanuit de motivatie dat als sprake is van bedrijfsmatige exploitatie, de eigenaar op de hoogte zou moeten zijn van vigerende regelgeving.

Schaarsteonderbouwing

- De raad kan in de huisvestingsverordening alleen regels opnemen als dat noodzakelijk en geschikt is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. Die schaarste moet daarom aangetoond kunnen worden. Onderzoeksbureau RIGO is gevraagd de schaarste op de lokale woningmarkt in beeld te brengen.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

De resultaten van dit onderzoek vindt u in bijgevoegd rapport: 'Schaarsteonderbouwing Huisvestingsverordening Purmerend en Beemster: woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer' (2021).

- De conclusies uit dit rapport rechtvaardigen de keuze om voor wat betreft het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur) en het verbouwen van woonruimten tot twee of meer woonruimten (woningvorming of bouwkundige splitsing) voor *alle* woonruimten in Beemster een vergunningplicht in te stellen. Segmenten hangen immers met elkaar samen. Doorstromers verhuizen doordat zij op zoek zijn naar een andere kwaliteit woning en/of woonomgeving. Naast het uitbreiden van de woningvoorraad door nieuwbouw, willen we de druk verminderen door de mogelijkheden voor doorstroming te borgen. Daarbij is de samenstelling van de woningvoorraad niet in iedere buurt of kern gelijk, waardoor de beoordeling van een aanvraag per kern kan verschillen.

Tot slot, de ontwikkeling dat koopwoningen worden gekocht om deze vervolgens te verhuren, is in veel delen van Nederland zichtbaar. De Eerste Kamer heeft inmiddels ingestemd met de wijziging van de Woningwet en daarmee ook ingestemd met het amendement over opkoopbescherming. Om woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens, meer kans te geven om een betaalbare koopwoning te vinden, kan een gemeente er straks voor kiezen een opkoopbescherming in te voeren. Dit kan in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor verhuur. De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Als dit instrumentarium beschikbaar komt, wordt verkend of dit onze lokale situatie ten goede komt en indien nuttig voorstellen gedaan voor regelgeving.

Meetbare doelstellingen:

Met het vaststellen van de Huisvestingsverordening Beemster 2021:

- wordt uitvoering van het regionale beleidsplan Woonruimteverdeling mogelijk gemaakt.
- wordt de gemeentelijke regelgeving ten aanzien van woonruimtebeheer uitgebreid om de ontwikkeling buy-to-let te kunnen reguleren.

Financiële consequenties:

- Woonruimteverdeling en de huisvestingsvergunning. In het raadsvoorstel 1540745 dat uw raad op 30 maart 2021 heeft vastgesteld is inzicht gegeven in de kosten die de komende jaren gepaard gaan met de uitvoering van het beleidsplan en is de verdeling van kosten weergegeven. Samenvattend heeft deze beleidswijziging voor Beemster – vanaf 2022 uitgaande van de nieuwe gemeente – in de tabel weergegeven financiële consequenties.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Het ongedekte bedrag is als onvermijdelijke uitgave meegenomen in de concept begroting 2022.

	2021	2022	2023	2024
Kostenverdeling naar rato inwoneraantal	1.663	5.788	5.825	3.487

Communicatie:

- Woonruimteverdeling en de huisvestingsvergunning. Het beleidsplan is inmiddels door alle regionale raden vastgesteld. Er wordt vanuit regionale samenwerking een uitgebreide informatiecampagne voorbereid.
- Wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Communicatie bestaat uit drie sporen. Na vaststelling wordt de verordening op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Daarnaast wordt de informatie op de website in lijn met de nieuwe verordening gebracht. Omdat er voor Beemster ten opzichte van de huidige verordening punten in het vergunningstelsel wijzigen, zal komende maanden in lokale media extra aandacht worden gegeven aan de bedoeling en regels van het vergunningstelsel en de verwijzing naar de website.

Relatie met fusie:

Zie hierboven.

Duurzaamheid:

N.v.t.

Monitoring/evaluatie:

- Woonruimteverdeling en de huisvestingsvergunning. De resultaten en effecten van de woonruimteverdeling worden jaarlijks gemonitord. Er vindt periodiek bestuurlijk overleg plaats tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersvertegenwoordigingen over deze resultaten en effecten. Na 3,5 jaar zal een uitgebreide effectenrapportage worden opgesteld en vindt een evaluatie plaats. Deze werkwijze biedt de mogelijkheid om periodiek bij te sturen. Sinds dit jaar (2021) maken de cijfers over de woonruimteverdeling eveneens onderdeel uit van de Woningmonitor Purmerend en Beemster, welke inmiddels ter kennisname aan uw raad is verstuurd.
- Wijzigingen in de woonruimtevoorraad. De komende periode wordt verkend of ook de resultaten en effecten van het vergunningstelsel rondom het woonruimtevoorraadbeheer opgenomen kunnen worden in de Woningmonitor Beemster en Purmerend. Ook dit onderdeel van de verordening zal na 3,5 jaar geëvalueerd worden.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021


Voorstel:

De Huisvestingsverordening Beemster 2021 vaststellen overeenkomstig bijgaand ontwerp raadsbesluit.

burgemeester en wethouders van Beemster,



H.C. Heerschop
burgemeester



A.G. Dehé
loco-gemeentesecretaris

Bijlagen:

- Raadsbesluit / Huisvestingsverordening Beemster 2021
- Schaarsteonderbouwing huisvestingsverordening Purmerend en Beemster, woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer



Registratienummer: 123456768

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 september 2021,

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Huisvestingswet 2014,

B E S L U I T :

de volgende verordening vast te stellen de **Huisvestingsverordening Beemster 2021**

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

1. Alle begrippen die in deze verordening worden gebruikt en niet nader worden omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Huisvestingswet 2014 en de Algemene wet bestuursrecht.
2. In deze verordening wordt verstaan onder:
 - **Aanbodinstrument:** een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
 - **Basisadministratie:** de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
 - **Bindingscriterium:** bindingscriterium op grond van artikel 2.7.2 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
 - **Burgemeester en wethouders:** Burgemeester en wethouders van de gemeente Beemster;
 - **Complex:** een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
 - **Corporaties:** toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de woningmarktregio;
 - **DAEB-norm:** het in artikel 4, eerste lid aanhef en onder a, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting genoemde bedrag, of, als Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

(kamerstuk dossiernummer 32769) in werking is getreden: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;

- **Directe bemiddeling:** het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- **Huishouden:** een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- een woongroep;
- **Huisvestingsvergunning:** de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
- **Huurprijs:** de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
- **Indicatie:** een beoordeling van de medische beperkingen van een woningzoekende, afgegeven door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur en overeenkomstig eventueel door hen vast te stellen wijze, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
- **Inkomen:** rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- **Instelling voor maatschappelijke opvang:** een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- **Liberalisatiegrens:** het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- **Mantelzorg:** mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- **Ontvangende regiogemeente:** de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.9.4, derde lid;
- **Onzelfstandige woonruimte:** woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet;



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

- **Passende woonruimte:** woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.9.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
- **Passendheids criterium:** passendheids criterium op grond van artikel 2.7.1, tweede lid of vierde lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- **Peildatum:** de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.9.8, tweede lid;
- **Rangorde criterium:** een rangorde criterium als bedoeld in de artikelen 2.7.3 tot en met 2.7.5;
- **Regiogemeenten:** de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
- **Rekenuur:** de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
- **Standplaats:** standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Huisvestingswet 2014;
- **SV-urgentieverklaring:** een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.9.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentie categorie;
- **Urgentieverklaring:** de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de regio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
- **Vergunninghouders:** de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;
- Voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
- **Wet:** de Huisvestingswet 2014;
- **Woning:** zelfstandige woonruimte;
- **Woningmarktregio:** het gebied waarbinnen de gemeente Beemster een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, in 2020 bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend en Beemster, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad;



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

- **Woningtype:** de ingevolge het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- **Woonpunten:** het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal drie soorten punten: wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten;
- **Woonruimte:** besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- **Woonwagen:** een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- **Zelfstandige woonruimte:** woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet;
- **Zelfstandige huurwoning:** zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
- **Zoekgebied:** het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.9.3, derde lid en artikel 2.9.4;
- **Zoekprofiel:** het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.9.3, eerste lid;

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Beemster.
2. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens.
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
 - b. aanleunwoningen en rolstoelwoningen;
 - c. woonschepen;
 - d. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

- e. tijdelijke woningen die naar hun aard tijdelijk en verplaatsbaar zijn en daarom niet tot de permanente woningvoorraad behoren.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. tenminste één van de leden van het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de leden van het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot de woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 3 van toepassing is de volgende voorwaarde: het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 44.655 (prijspeil 2021).
2. De bedragen in het eerste lid worden jaarlijks aangepast conform artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen Burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
 - a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
 - b. een uittreksel uit de basisadministratie van de woonplaats van aanvrager; en,



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

- c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende en de overige leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.
3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
4. Indien aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.7.1, tweede lid, eerste kolom, derde rij, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de geïndiceerde medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 2.2.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 2.2.5 Gegevens op vergunning

1. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:
 - a. de persoonsgegevens van de aanvrager;
 - b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
 - c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - d. het voorschrift houdende dat binnen vier weken na verlening van de vergunning de woonruimte in gebruik wordt genomen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betreft.

Paragraaf 3 Vergunningverlening particuliere huurvoorraad

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

Het bepaalde in deze paragraaf is niet van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
 - a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2;
 - b. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

- c. het huishouden op grond van artikel 2.3.3 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
 - d. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.3.3 Bezettingsnormen

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt overeenkomstig het bepaalde in Bijlage 1 voorrang verleend.

Artikel 2.3.4 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Paragraaf 4 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
 - a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
 - b. het huishouden op grond van het bepaalde in paragraaf 2.7 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of,
 - d. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

- a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen of na ingebruikneming gedurende een half jaar of langer niet wordt bewoond; of
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Als Burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.

Artikel 2.4.4 Aanbieden van woonruimte

1. Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing op directe bemiddeling.

Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via een of meerdere aanbodinstrumenten in de woningmarktregio. De inschrijving in een in de regio gebruikt aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen, waarbij alle aan de inschrijving verbonden woonpunten vervallen.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde woonpunten behouden:
 - a. indien een jongere een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt de inschrijving niet nadat een woningzoekende als huurder woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik heeft genomen, voor zover die woonruimte geen eigendom is van een corporatie en niet via een aanbodinstrument te huur is aangeboden.
5. Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 2.4.5a Extra inschrijfduur voor aangewezen categorieën woningzoekenden met een tijdelijk huurcontract

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan een of meer van de van de in het tweede lid genoemde categorieën woningzoekenden die een tijdelijk huurcontract hebben, extra woonpunten toekennen. De extra toegekende woonpunten kunnen alleen worden ingezet in de gemeente Beemster.
2. Het betreft de volgende categorieën woningzoekenden:
 - a. huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een gemeente werken of studeren;
 - b. huurders die in verband met renovatie of sloop tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;
 - c. huurders die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang of huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte;
 - d. huurders met wie de toegelaten instelling een tijdelijke huurovereenkomst aangaat gecombineerd met begeleiding: en,
 - e. vergunninghouders.

Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument kunnen voorwaarden aan de in het eerste lid bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via de website van het aanbodinstrument.

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.5 bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

<i>type punt en opbouw</i>	<i>voorwaarden voor opbouw punten en inzet punten</i>
Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximum aantal punten.	Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.
Zoekpunten: opbouw één punt per kalendermaand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.8.1. passende woonruimte.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

<i>type punt en opbouw</i>	<i>voorwaarden voor opbouw punten en inzet punten</i>
Situatiepunten: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten voor jongeren'. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.

Artikel 2.4.8 Opbouw en afname van zoekpunten

1. Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.8.1 passende woonruimte heeft gereageerd, tot een maximum van dertig zoekpunten.
2. Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt:
 - a. voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt één punt aftrek;
 - b. bij weigering van of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek;
 - c. bij afmelding van een afgesproken bezichtiging vóór het tijdstip van de bezichtiging, volgt één punt aftrek;
 - d. bij weigering van of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
 - e. bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in;
 - f. bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende trekken Burgemeester en wethouders alle zoekpunten in.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 2.4.9. Nadere regels en hardheid

1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van artikel 2.4.8.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van artikel 2.4.8 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.

Paragraaf 5 Opbouw situatiepunten

Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten

1. Een verklaring opbouw situatiepunten wordt aangevraagd bij Burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij Burgemeester en wethouders met behulp van een door Burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
 - a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en die geen deel uitmaakt van het huishouden van woningzoekende;
 - b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken.
2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder a. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio;
 - b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en
 - c. de woningzoekende staat ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder b. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio;
 - b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de gezamenlijke woning; en



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

- c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste 1 dag per week voor ten minste één minderjarig kind.

Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per verstreken maand vanaf de eerste van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten.
2. Burgemeester en wethouders trekken opgebouwde situatiepunten in de volgende gevallen in:
 - a. bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende;
 - b. bij de tweede weigering van een aangeboden woning.

Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten

1. De verklaring opbouw situatiepunten heeft een geldigheidsduur van drie jaar vanaf de datum waarop deze is afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de verklaring situatiepunten opbouw voor een tweede termijn van drie jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op grond waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend.
3. Een aanvraag tot verlenging wordt ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf. .
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 6 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring

Op een aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren zijn de artikelen 2.5.1, 2.5.3 en 2.5.4 van overeenkomstige toepassing.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

Om in aanmerking te komen voor een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
 1. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of
 2. hij beschikt over een WMO indicatie voor ambulante ondersteuning, met een looptijd van ten minste 2 jaar, waarvan er één is verstrekt voor de datum van aanvraag; en
- b. de woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt; en
- c. de woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
- d. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en
- e. een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.5.2.

Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren

1. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.
2. Burgemeester en wethouders trekken de verklaring situatiepunten en de opgebouwde situatiepunten voor jongeren in als de woningzoekende niet langer voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 2.6.2.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.6.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 7 Passendheidscriteria en volgorde bij toewijzing van sociale huurwoningen

Artikel 2.7.1 Passendheidscriteria sociale huurwoningen van corporaties

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimte wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

<i>Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)</i>	<i>Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)</i>
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (55plus)	huishoudens waarvan één lid tenminste de leeftijd van 55 jaar of ouder heeft bereikt. Indien er geen huishouden dat voldoet aan het in de eerste zin bepaalde voor de woonruimte in aanmerking komt, wordt voorrang gegeven aan het huishouden met een lid dat de leeftijd van 55 jaar het dichtst benadert.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren	huishoudens bestaande uit tenminste één persoon, zijnde een jongere met een leeftijd van tenminste 18 jaar en ten hoogste 27 jaar die geen student is.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen	huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.

3. Als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet wordt voorts aangewezen: woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van grote huishoudens.
4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning is het bepaalde in Bijlage 1 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt voor ten hoogste 50 procent van de in artikel 2.1.1 aangewezen categorieën woonruimte, voorrang gegeven aan huishoudens omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Voor ten hoogste de helft van het in het eerste lid genoemde percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
3. Woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Beemster als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet, krijgen voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimte die voor de eerste maal te huur wordt aangeboden, tenzij dit tot gevolg heeft dat in strijd met het in het eerste of tweede lid van dit artikel bepaalde wordt gehandeld.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 2.7.3 Algemene volgordebepaling

1. Indien een woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1 en 2.7.2.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
 - a. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1 en de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2;
 - b. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1;
 - c. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, zo lang het maximum percentage als bedoeld in artikel 2.7.2 niet is bereikt;
 - d. de overige woningzoekenden.
3. Binnen de categorieën als genoemd in het tweede lid komt de woningzoekende met het hoogste aantal woonpunten als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.7.4 Bijzondere volgorde voor houders van een SV-urgentieverklaring

1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.7.1 bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8 tweede lid indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een SV-urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de SV-urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.
3. In afwijking van artikel 2.7.3. gaan de houders van een SV-urgentieverklaring voor op woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2.

Artikel 2.7.5 Bijzondere volgorde in geval van loting

1. In afwijking van artikel 2.7.3 kan de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting.
2. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt in de gehele regio op ten hoogste 15 % en per gemeente op ten hoogste 20 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 2.7.6 Directe bemiddeling

1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 9, met uitzondering van houders van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing als bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, onderdeel c, krijgen een woning via directe bemiddeling.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure bij directe bemiddeling.

Artikel 2.7.7 Bijzondere gevallen

Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden:

- a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
- b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel bedraagt per regiogemeente per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
- c. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan burgemeester en wethouders van de woningmarktregio. Daarbij wordt hen in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betrof.

Paragraaf 8 Experimenten woonruimteverdeling

Artikel 2.8.1 Algemeen

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de wet vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

Artikel 2.8.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

1. Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
 - b. het toepassingsbereik van het experiment;
 - c. de tijdsduur van het experiment;
 - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en
 - e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.
3. Een experiment vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders van de woningmarktregio bij meerderheid hebben ingestemd met experiment en opzet. Bij hun beslissing tot goed- dan wel afkeuring van de experimentenovereenkomst nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Artikel 2.8.3 Experiment met overige aangewezen woonruimten

1. Andere verhuurders dan corporaties kunnen in samenwerking met één of meer regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 2.8.2, eerste lid, is hierop van overeenkomstige toepassing.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders van de woningmarktregio bij meerderheid hebben ingestemd met experimentenopzet. Bij hun beslissing omtrent goedkeuring nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Paragraaf 9 Urgentie

Artikel 2.9.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.9.2, eerste lid, aangevraagd moet worden.

Artikel 2.9.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
 - a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of,
 - b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de regio woont.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in een aanbodinstrument;
 - b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
 - c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

4. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6 inhoudt.

Artikel 2.9.3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
 - a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;
 - b. de geboortedatum van aanvrager;
 - c. het dossiernummer van de aanvraag;
 - d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 2.9.4 Het zoekgebied

1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.
2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.9.8 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:
 - a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen;
 - b. de in het zoekprofiel opgenomen woningtypen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, wijzigen naar de in die gemeente geldende bepalingen met betrekking tot woningtype of woningtypen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het tweede lid bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen een termijn van vier weken op een verzoek om wijziging van het zoekgebied, bedoeld in het tweede lid.

Artikel 2.9.5 Algemene 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 2.2.1 genoemde eisen;
 - b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

- 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;
 - f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;
 - g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 2.4.3, eerste lid, aanhef en onder a en d;
 - h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
 - i. de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkt diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was;
 - j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt.
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, kunnen Burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en Okrachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
 3. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.9.6 tot en met 2.9.8 opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 2.9.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
 - a. 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 waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
 - b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

2. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is niet door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers bij een andere gemeente voorgedragen voor huisvesting; en
 - b. de woningzoekende heeft niet eerder aangeboden woonruimte geweigerd.

Artikel 2.9.7 Urgentiecategorie: uitstroom

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, indien:
 - a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkt de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de regio;
 - b. geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
 - c. de aanvrager, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. Indien een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de regio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.1. en artikel 2.9.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied de regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkt de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij Burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.
5. Burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stellen het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid.

Artikel 2.9.8 Overige regionale urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
 - a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

- b. woningzoekenden die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.9.7 bedoelde urgentiecategorie;
 - c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex;
 - d. woningzoekenden waarvan binnen de gemeente gelegen zelfstandige woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders duurzaam ongeschikt is voor bewoning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen 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 datum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring kunnen aanvragen.

Artikel 2.9.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Het bepaalde in het tweede lid, aanhef en onder b, en in het derde en vierde lid van dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6, tweede lid, of artikel 2.9.7, eerste lid.
2. De urgentieverklaring vervalt:
 - a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring;
 - b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft indien:
 - a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.9.5, eerste lid, zich niet voordoen;
 - b. de houder van de urgentieverklaring nog steeds valt in de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
4. Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

Artikel 2.9.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:
 - a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;
 - b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.9.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

- c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt;
 - d. de houder van de urgentieverklaring passende woonruimte heeft geweigerd of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:
 - a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten;
 - b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
 3. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen Burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.
 4. Indien Burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

Artikel 2.9.11 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:
 - a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,
 - b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.
2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat tenminste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring. De registraties worden tenminste eenmaal per jaar ter bespreking voorgelegd aan burgemeester en wethouders van de woningmarktregio.

AFDELING II VERDELING VAN STANDPLAATSEN WOONWAGENS

Paragraaf 10 Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 2.10.1 Werkingsgebied

In de gemeente Beemster worden alle standplaatsen aangewezen als woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder f, van de wet.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 2.10.2 Reikwijdte vergunningplicht

Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een aangewezen standplaats in gebruik te nemen of te geven.

Artikel 2.10.3 Inschrijving register

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden. Het register vermeldt de standplaatszoekenden in volgorde van inschrijvingsdatum.
2. De inschrijving in het register is geldig voor één jaar. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn van de inschrijving verlengen.
3. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de standplaatszoekende een bewijs van inschrijving, waarop in ieder geval de volgende gegevens zijn vermeld:
 - a. inschrijvingsnummer;
 - b. datum van inschrijving;
 - c. naam en adres van aanvrager.
4. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register indien:
 - a. de standplaatszoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - b. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
 - c. de standplaatszoekende is overleden;
 - d. de geldigheidstermijn van de inschrijving is verstreken;
 - e. de standplaatszoekende een standplaats of woning in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;
 - f. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzen en acceptatie van een woning;
 - g. de standplaatszoekende gegevens heeft verstrekt bij de inschrijving waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - h. de standplaatszoekende niet binnen tien dagen zijn inschrijving heeft gecontinueerd door inzending van een door burgemeester en wethouders te verstrekken enquêteformulier.

Artikel 2.10.4 In te dienen bescheiden

1. Bij inschrijving in het register worden de volgende bescheiden overgelegd:
 - a. een uittreksel uit de gemeentelijke Basisadministratie van de woonplaats van aanvrager;
 - b. een geldig identiteitsbewijs;
 - c. een geldig verblijfsdocument indien aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit;
 - d. bewijzen van inkomsten waaruit het huidige inkomen van het huishouden blijkt;
 - e. indien de aanvrager behoort tot de groep personen genoemd in artikel 18 van de voormalige Woonwagewet: een bewonersverklaring waaruit blijkt dat de woningzoekende daadwerkelijk tot de traditionele doelgroep behoort.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de inschrijving te beoordelen.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 2.10.5 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats, indien het huishouden voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en het huishouden volgens de volgordebepaling bedoeld in artikel 2.10.7 als eerste voor de standplaats in aanmerking komt.
2. Artikel 2.2.3, 2.2.4 en 2.2.5, eerste lid, zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Er kan één huisvestingsvergunning per huishouden worden verstrekt.

Artikel 2.10.6 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken;
- b. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde standplaats niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
- c. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.10.7 Nadere uitwerking

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de wijze van verdeling en volgordebepaling bij toewijzing van een standplaats aan een standplaatszoekende.

Hoofdstuk 3 Onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing in de gemeente Beemster.
2. Het is verboden om alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens zonder vergunning van Burgemeester en wethouders, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, aan de bestemming tot bewoning te onttrekken als bedoeld in artikel 21, onder a, van de wet.
3. Het is verboden om alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens zonder vergunning van Burgemeester en wethouders, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden als bedoeld in artikel 21, onder b, van de wet.
4. Het is verboden om alle woonruimten in de gemeente Beemster zonder vergunning van Burgemeester en wethouders van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten om te zetten of omgezet te houden als bedoeld in artikel 21, onder c, van de wet.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

5. Het is verboden om alle woonruimten in de gemeente Beemster zonder vergunning van Burgemeester en wethouders te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden als bedoeld in artikel 21, onder d, van de wet.
6. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op woonruimte in eigendom van de corporaties.

Artikel 3.1.2 Vrijstelling van de vergunningsplicht

Voor de activiteit als bedoeld in artikel 3.1.1 lid 4 is geen vergunning van Burgemeester en wethouders nodig als deze activiteit wordt verricht ten behoeve van onderverhuur aan of inwoning door één persoon terwijl de verhuurder zijn hoofdverblijf in de betreffende woning heeft (hospitabewoning).

Paragraaf 2 Procedure aanvraag vergunning

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar van de woonruimte en gaat ten minste vergezeld van de in de artikelen 3.2.2 en 3.2.3 vermelde gegevens en bescheiden.
2. De aanvraag wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld (digitaal) formulier.
3. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende gebouwen en een gezamenlijke beoordeling van de aanvraag zich hier niet tegen verzet.

Artikel 3.2.2 Op te nemen gegevens

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager/eigenaar, alsmede het elektronisch adres van de aanvrager/eigenaar, indien de aanvraag met een elektronisch formulier wordt ingediend;
- b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. de motivering van het verzoek.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

1. Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:
 - a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
 - b. in geval van woningvorming: een opgave van de gebruiksoppervlakten (in vierkante meter) van de te vormen woonruimten;
 - c. in geval van onttrekking, omzetting en woningvorming: een plan voor het parkeren van auto's/motoren, fietsen en brommers en het plaatsen van afvalcontainers.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

2. Als voor de activiteit waarvoor de vergunning wordt aangevraagd ook een omgevingsvergunning nodig is, moet bij de aanvraag de (aanvraag voor de) omgevingsvergunning worden overgelegd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten, zoals een parkeerdrukonderzoek dat voldoet aan de door Burgemeester en wethouders daaraan te stellen eisen.

Artikel 3.2.4 Samenloop met bouwen

1. Indien voor de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft ook een omgevingsvergunning nodig is, kunnen burgemeester en wethouders de beslissing op de aanvraag voor een vergunning aanhouden.
2. De aanhouding eindigt uiterlijk twee weken nadat op de beslissing op de aanvraag voor de omgevingsvergunning onherroepelijk is beslist.

Paragraaf 3 Vergunningverlening voorraadvergunningen

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden algemeen

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 wordt geweigerd in het geval:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de activiteit waarvoor de vergunning wordt aangevraagd gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;
- b. naar het oordeel van Burgemeester en wethouders de activiteit waarvoor de vergunning wordt aangevraagd een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;
- c. een of meerdere van de weigerings- en intrekingsgronden van artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur van toepassing zijn.

Artikel 3.3.2 Weigeringsgronden voor vergunning woningvorming en omzetting

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 lid 4 en lid 5 wordt geweigerd in het geval:

- a. er voor de verbouwing geen omgevingsvergunning is verleend;
- b. de woonruimte van waaruit wordt gevormd niet zelfstandig is en niet elke nieuw te vormen woonruimte zelfstandig is;
- c. elke nieuw te vormen woonruimte een gebruiksoppervlakte heeft van minder dan vijftig vierkante meter. Onder gebruiksoppervlakte wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- d. vergunningverlening leidt tot strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omgevingsplan of beheersverordening;
- e. niet wordt voldaan aan de door Burgemeester en wethouders in nadere regels vast te stellen geluidseisen en kwaliteitseisen.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 3.3.3 Voorwaarden en voorschriften

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 kunnen Burgemeester en wethouders een of meer (aanvullende) voorwaarden en voorschriften verbinden, (over) onder andere:
 - a. het maximaal aantal personen dat na omzetting de onzelfstandige woonruimte mag bewonen;
 - b. de geldigheidsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
 - c. voorkoming dan wel beperking van de negatieve effecten op de leefbaarheid;
 - d. goed verhuurderschap;
 - e. aanwezigheid van een beheerder;
 - f. het voorkomen van of nemen van maatregelen tegen (geluid)overlast.
2. Aan de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 wordt de voorwaarde verbonden dat geen van de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 3.3.1 en 3.3.2 zich voordoet gedurende de vergunningsperiode.

Artikel 3.3.4 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 intrekken indien:
 - a. de houder van die vergunning niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot de activiteit waarvoor de vergunning is verleend;
 - b. vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
 - d. een of meerdere van de weigerings- en intrekingsgronden van bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur van toepassing zijn.
2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid onder d, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Artikel 3.3.5 Overdraagbaarheid vergunning

De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Paragraaf 1 Toezicht en handhaving

Artikel 4.1.1 Handelen zonder of in strijd met een vergunning

Met het handelen zonder vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 wordt gelijkgesteld het handelen in strijd met de vergunningvoorschriften en –voorwaarden als bedoeld in artikel 3.3.3.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 4.1.2 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door Burgemeester en wethouders op grond van artikel 33, eerste lid van de wet aangewezen ambtenaren.

Artikel 4.1.3 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 2.1.2 en 3.1.1 of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 3.3.3.
2. Burgemeester en wethouders leggen een boete als bedoeld in het eerste lid op:
 - a. voor de eerste overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid overeenkomstig kolom A van de in bijlage 2 opgenomen tabel;
 - b. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid na de eerste overtreding overeenkomstig kolom B van de in bijlage 2 genoemde tabel.
3. De bedragen in bijlage 2 als bedoeld in het tweede lid worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximum bedrag geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Paragraaf 2 Restbepalingen

Artikel 4.2.1 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 4.2.2 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten, met de in de regio werkzame corporaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de regio werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Artikel 4.2.3 Verstrekken van inlichtingen

Burgemeester en wethouders verstrekken aan burgemeester en wethouders van de woningmarktregio de inlichtingen die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2022, met uitzondering van Afdeling I (Verdeling van woonruimte) van Hoofdstuk 2, en artikel 5.2, zesde en zevende lid, die in werking treden met ingang van een bij een door Burgemeester en wethouders



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

nader te bepalen tijdstip, en geldt voor vier jaar.

2. De Huisvestingsverordening Beemster 2020 wordt op de datum waarop deze verordening in werking treedt ingetrokken, met uitzondering van Afdeling I van Hoofdstuk 2, dat op het door Burgemeester en wethouders nader te bepalen tijdstip als bedoeld in het eerste lid wordt ingetrokken.

Artikel 5.2 Overgangsbepalingen

1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften die vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening zijn verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze verordening blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze verordening blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de wet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
4. Aanvragen tot vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Beemster 2018 ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Beemster 2018.
5. De intrekking van de Huisvestingsverordening Beemster 2018 heeft geen gevolgen voor de geldigheid van op basis van die verordening genomen beleidsregels, indien en voor zover de rechtsgrond waarop deze regels zijn gebaseerd ook vervat is in deze verordening en voor zover zij niet eerder zijn vervallen of ingetrokken.
6. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid, wordt bij de inwerkingtreding van deze verordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
7. Wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

Artikel 5.3 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Beemster 2021.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Bijlage 1 Behorende bij artikel 2.3.3 en 2.7.1

Woning met aantal kamers Huishouden met minimaal

1	1 persoon
2	1 persoon
3	1 persoon
4	3 personen
5	4 personen

Bijlage 2 behorende bij artikel 4.1.3

Bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte	Wettelijke bepaling wet en artikel Huisvestingsverordening Beemster 2021	Kolom A	Kolom B
		Boete	Recidive Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder	8 lid 1 2.1.2 lid 1	€ 435,-	n.v.t.
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:	8 lid 2 2.1.2 lid 2	€ 3.250,- € 6.500,-	€ 7.000,- € 14.000,-



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Bestuurlijke boete onttrekken (of onttrokken te houden), samenvoegen (of samengevoegd te houden), omzetten (of omgezet te houden) en woningvormen (of in die verbouwde staat te houden).	Wettelijke bepaling wet en artikel Huisvestingsverordening Beemster 2021	Kolom A	Kolom B
		Boete	Boete bij recidive Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding
Onttrekken of onttrokken te houden Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:	21 onder a 3.1.1 lid 2	€ 8.750,- € 17.500,-	€ 10.375,- € 21.750,-
Samenvoegen of samengevoegd te houden Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:	21 onder b 3.1.1 lid 3	€ 8.750,- € 17.500,-	€ 10.325,- € 21.750,-
Omzetten of omgezet houden Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:	21 onder c 3.1.1 lid 4	€ 8.750,- € 17.500,-	€ 10.375,- € 21.750,-



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Bestuurlijke boete onttrekken (of onttrokken te houden), samenvoegen (of samengevoegd te houden), omzetten (of omgezet te houden) en woningvormen (of in die verbouwde staat te houden).	Wettelijke bepaling wet en artikel Huisvestingsverordening Beemster 2021	Kolom A	Kolom B
Woningvormen of in die verbouwde staat te houden Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:	21 onder d 3.1.1 lid 5	€ 8.750,- € 17.500,-	€ 10.325,- € 21.750,-



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Toelichting

Dit is de toelichting bij de Huisvestingsverordening Beemster 2021. De toelichting bevat twee hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk wordt een algemene toelichting op de verordening gegeven. In het tweede hoofdstuk wordt waar nodig nog een toelichting per artikel gegeven.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE TOELICHTING

Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidsduur van vier jaar. De Huisvestingsverordening 2020 zou per 1 maart 2022 komen te vervallen. Vanwege de fusie van de gemeenten Beemster en Purmerend per 1 januari 2022 en de daarmee samenhangende harmonisatie van de huisvestingsverordeningen van beide gemeenten heeft de raad besloten vóór het einde van de looptijd al een nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen.

De raad kan in een huisvestingsverordening regels geven met betrekking tot:

- a. het in gebruik nemen of geven van woonruimte, en
- b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

De raad mag in een huisvestingsverordening alleen regels opnemen (zoals een vergunningplicht) als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

Het is van belang dat er goed zicht is of er sprake is van schaarste aan woningen in Beemster en welke categorieën dit betreft. De wet bevat geen definitie van schaarste. Het is aan de raad om te bepalen wanneer er sprake is van schaarste en hoe zij dit wil aantonen. De raad heeft het onafhankelijk onderzoeks- en adviesbureau op het gebied van wonen en de leefomgeving RIGO gevraagd onderzoek te doen naar de schaarste aan woonruimte in Beemster. Uit het RIGO rapport Schaarsteonderbouwing Huisvestingsverordening Purmerend en Beemster, woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer (2021) blijkt dat sprake is van schaarste in de gehele koopsector en de sociale huursector.

De raad maakt daarom ook voor de komende vier jaar weer gebruik van de mogelijkheid die de wet biedt om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan woonruimte te bestrijden door in de Huisvestingsverordening Beemster 2021 regels te stellen over de verdeling van woonruimte en wijzigingen in de woonruimtevoorraad.

De Huisvestingsverordening Beemster 2021 is ten opzichte van de Huisvestingsverordening Beemster 2020 op een aantal punten gewijzigd. De regeling over de woonruimteverdeling en de huisvestingsvergunning is conform het regionale beleidsplan 'Een sociale huurwoning zoeken, verandert' aangepast. In de verordening is daarnaast ook lokaal maatwerk opgenomen.¹

¹ De regels over de verdeling van de standplaatsen van woonwagens zijn ongewijzigd. Wijziging van deze regels wordt verwacht nadat regionale afstemming heeft plaatsgevonden.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Tevens stelt de nieuwe verordening extra regels ten aanzien van wijzigingen van de woonruimtevoorraad

Woonruimteverdeling

Er is schaarste in het aantal beschikbare sociale huurwoningen in de regio Amsterdam. Om die schaarste eerlijk te verdelen zijn er regels voor woonruimteverdeling die regionaal gelden. Binnen die regels is het voor huishoudens met een dringende behoefte of noodzaak om in de regio te komen wonen of binnen de regio te verhuizen nu erg lastig om woonruimte in de regio te vinden, omdat woningen nu uitsluitend worden toegewezen op basis van inschrijfduur. Om die reden is een nieuw beleid voor woonruimteverdeling ontwikkeld. Dit heeft opengestaan voor inspraak in de zomer van 2020 en de uitkomsten daarvan worden nu verankerd. Daarvoor moet ook de huisvestingsverordening worden aangepast.

In het nieuwe systeem bouwen woningzoekenden nog steeds inschrijfduur op: de naam verandert in wachtpunten. Daarnaast kunnen zij hun kans op een woning beïnvloeden door actief te zoeken: dan worden zoekpunten opgebouwd.

Voor woningzoekenden met een urgentieverklaring veranderen de regels voor toewijzing niet, maar meer urgenten zullen worden geplaatst door directe bemiddeling. Er zijn groepen woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring maar voor wie de noodzaak om te verhuizen wel groter is dan voor anderen: in geval van echtscheiding of een relatiebreuk waarbij minderjarige kinderen betrokken zijn; woningzoekenden die in het geheel niet beschikken over eigen woonruimte en inwonen bij anderen, en jongeren die nog thuis wonen en voor wie dit door de omstandigheden problematisch is geworden.

Deze woningzoekenden kunnen een aanvraag doen om situatiepunten te kunnen opbouwen. Door de snelle opbouw van extra punten komen zij eerder in aanmerking voor een woning. Hoofdstuk 2 van de verordening bevat twee routes waarlangs een woningzoekende een woning kan vinden:

1. de route van het openbaar aanbod. Deze route houdt in dat de corporatie een huurwoning adverteert op een *aanbodinstrument* (bijvoorbeeld: Woonmatch of Woningnet).

Woningzoekenden die zich in een in de regio gebruikt aanbodinstrument hebben ingeschreven, reageren vervolgens op een via een in de regio gebruikt aanbodinstrument aangeboden huurwoning. Vervolgens wordt beoordeeld wie van hen als eerste voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt. Daarbij wordt getoetst aan de volgordecriteria (aantal woonpunten of loting) maar ook op de desbetreffende woning van toepassing zijnde *passendheidscriteria* en *bindingscriteria*.

2. de route van de directe bemiddeling, zie de artikelen 2.7.6 en 2.7.7. van de verordening. Deze route houdt in dat de corporatie een huurwoning rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aanbiedt, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een aanbod van de woning op een aanbodinstrument. Ook bij directe bemiddeling zijn eventuele passendheidscriteria en bindingscriteria van toepassing op een woning.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De druk op de woningmarkt is groot: wachttijden voor sociale huurwoningen zijn lang, ontwikkelingen op de koopmarkt leiden tot grote prijsstijgingen.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Verschillen tussen wie wel en wie geen woning kan kopen en tussen wie wel en wie niet kan huren nemen anno 2021 (nog steeds) toe. Deze ontwikkelingen spelen ook in Beemster. De Woonvisie Beemster 2018 – 2025 (zie <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR607686/1#d216563063e402>) constateert een krappere wordende koopmarkt en benoemt als een van de doelstellingen het streven naar een gedifferentieerd woningaanbod: “naast koopwoningen is een aanvulling van de woningvoorraad met (middel) dure huurwoningen en betaalbare starterswoningen/appartementen noodzakelijk in koop en huur.” Door wijzigingen in de bestaande voorraad te reguleren middels een vergunningplicht streven we naar dit evenwicht. Voor de nieuwe gemeente Purmerend, waar Beemster vanaf 1 januari 2022 deel van uitmaakt, wordt een nieuwe woonvisie opgesteld. In de voorbereidende notitie waarin de bouwstenen zijn opgenomen en welke met de gemeenteraden van Purmerend en Beemster zijn besproken is onder andere het reguleren van buy-to-let als beleidsuitgangspunt opgenomen. De woningvormings- en omzettingsvergunning zijn hiertoe belangrijke instrumenten. Met het oog op de nieuwe gemeente Purmerend heeft RIGO voor beide gemeenten de schaarste in beeld gebracht in het rapport ‘Schaarsteonderbouwing Huisvestingsverordening Purmerend en Beemster, woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer (2021)’.

Het gemeentebestuur wil door deze interventies bijdragen aan meer evenwicht in slaagkansen voor woningzoekenden op de woningmarkt. Er wordt gewerkt aan een nieuwbouwprogramma om de totale woningvoorraad uit te breiden. Daarnaast stelt de gemeenteraad van Beemster (hierna: de gemeenteraad) in deze Huisvestingsverordening 2021 (hierna: de Huisvestingsverordening) opnieuw regels vast over de vergunningplicht voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 om ongewenste effecten van schaarste op de woningmarkt te bestrijden.

De Huisvestingswet 2014 bevat de wettelijke grondslag om door middel van een vergunningplicht voor het veranderen van de woonruimtevoorraad ongewenste effecten op de woningmarkt te bestrijden. Ongewenste effecten zijn veranderingen in woonruimte die leiden tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten op de schaarste aan woonruimte. De vergunningplicht heeft betrekking op het onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming alsmede op het in die staat houden van die de woningen.

In de Huisvestingsverordening past de gemeenteraad de vergunningplicht toe voor de in artikel 3.1.1 van de Huisvestingsverordening aangewezen categorieën woonruimten in het grondgebied van Beemster. Voor alle categorieën woonruimte in de gemeente Beemster die niet in eigendom zijn van een van de woningcorporaties, geldt dat bij woningvorming of omzetting een vergunning nodig is.

Daarnaast geldt voor zelfstandige huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens die niet in eigendom zijn van de woningcorporaties dat ook voor onttrekking en samenvoeging een vergunning nodig is.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Voor de woningcorporaties geldt geen vergunningplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad omdat met de woningcorporaties afspraken zijn gemaakt over de gewenste ontwikkeling van de sociale en middeldure huurvoorraad. Deze afspraken zijn gemaakt op basis van marktinformatie en vastgelegd in prestatie afspraken en het Sociaal Woonakkoord (nieuwe gemeente) Purmerend.

Uit het door RIGO opgestelde rapport "Schaarsteonderbouwing Huisvestingsverordening Purmerend en Beemster, woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer (2021)" blijkt dat de schaarste aan woonruimte zodanig is en tot zulke ongewenste effecten leidt voor alle segmenten van de woningmarkt, dat een vergunningplicht voor woningvorming en omzetting voor de gehele woonruimtevoorraad van Beemster noodzakelijk is. Het rapport van RIGO laat zien dat koopwoningen in Beemster in de periode 2015 - medio 2020 flink in prijs gestegen zijn (o.a. figuur 3.9 van het rapport van RIGO). Deze figuur laat zien dat de WOZ-waarden in de kernen van Beemster in die periode tussen de 25% en 43% zijn gestegen. Alhoewel uit het rapport van RIGO volgt dat de spanning op dit moment hoger is op het segment koopwoningen onder € 409.000 (prijspeil 2019), wil de gemeenteraad de druk op de overige segmenten niet verder verhogen door doorstrommogelijkheden - en daarmee beweging op de lokale woningmarkt - te beperken. Segmenten hangen immers met elkaar samen. Doorstromers verhuizen doordat zij op zoek zijn naar een andere kwaliteit woning en/of woonomgeving. Vanuit die optiek wil de gemeenteraad ook het segment koopwoningen boven € 409.000 reguleren. Hiermee beoogt de gemeenteraad verwachte potentiële ongewenste gevolgen voor de doorstroming in de andere segmenten te voorkomen. Doordat de samenstelling van de woningvoorraad per wijk of kern kan verschillen, kan de beoordeling per aanvraag verschillen.

De gemeenteraad meent dat een vergunningstelsel bovendien geschikt is om het beoogde doel te bereiken. Dat doel is om te voorkomen dat de negatieve gevolgen van schaarste op de woningmarkt door verandering in de woonruimte zullen toenemen. Die verandering kan de gemeente door middel van een vergunningplicht reguleren.

De gemeenteraad meent tot slot dat is voldaan aan de vereisten van subsidiariteit en proportionaliteit. Onder verwijzing naar het rapport van RIGO rechtvaardigt de ernst van de druk op de woningvoorraad het instellen van de vergunningplicht (proportionaliteit). Daarnaast voert de gemeente een woningbeleid om te zorgen voor meer evenwicht in slaagkansen voor woningzoekenden op de woningmarkt (zoals hiervoor genoemd bijvoorbeeld een nieuwbouwprogramma), maar deze maatregelen zijn op zichzelf niet voldoende om de ongewenste effecten van de schaarste op de woningmarkt op dit moment structureel op te lossen (subsidiariteit).

2. HOOFDSTUK 2. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Dit hoofdstuk van de toelichting bevat een artikelsgewijze toelichting op de verordening.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 1 Definities

Zelfstandige woonruimte

Een zelfstandige woonruimte moet daadwerkelijk zelfstandig in gebruik zijn. Dat wil zeggen dat de zelfstandige woonruimte wordt bewoond door één duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Wanneer er meerdere huishoudens in een zelfstandige woonruimte wonen, dan is de zelfstandige woonruimte door het feitelijke gebruik omgezet naar onzelfstandige woonruimte.

Onder wezenlijke voorzieningen vallen in ieder geval de keuken, het toilet en de douche- of badkamer. Deze moeten niet alleen binnen de woonruimte zijn gelegen maar ook exclusief gebruikt worden door de huurder van die woonruimte. Dit moet uit omstandigheden en de situatie ter plaatse zijn af te leiden. Het exclusieve gebruik kan bijvoorbeeld blijken uit het huurcontract. Als meerdere huishoudens aanspraak kunnen maken op het gebruik van deze wezenlijke voorzieningen, is er geen sprake van een zelfstandige woonruimte.

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Dit artikel bevat twee criteria waaraan een huishouden moet voldoen om toegelaten te worden tot het aangewezen deel van de woningmarkt. Deze toelatingscriteria zijn, via artikel 2.4.2, eerste lid, tevens weigeringsgronden voor de huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad

Dit artikel bevat een aanvullend toelatingscriterium voor het aangewezen deel van de particuliere huurvoorraad. Ook dit toelatingscriterium is via artikel 2.3.2, eerste lid, een weigeringsgrond voor de huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is, zijn bevoegdheid om een huisvestingsvergunning te verlenen, weigeren of intrekken.

De huisvestingsvergunning wordt verleend op aanvraag. Artikel 2.2.3 van de verordening bevat regels voor het doen van zo'n aanvraag die wordt ingediend bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is.

Overigens bevat afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een algemene, ook voor de huisvestingsvergunning geldende, regeling over beschikkingen. De voor de praktijk belangrijkste artikelen uit dit deel van de Awb zijn:

- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan. Zie daarvoor ook artikel 2.2.4 van de verordening.

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

Als gevolg van het bepaalde in dit artikel is paragraaf 2.3 alleen van toepassing op de ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte, voor zover die geen eigendom is van een corporatie.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

Dit artikel bevat de gronden waarop een huisvestingsvergunning voor een particuliere huurwoning die aangewezen is ingevolge artikel 2.1.1 wordt geweigerd. Alle vier genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond.

Artikel 2.3.3 Bezettingsnorm

In bepaalde gemeenten zijn voor dit deel van de huurmarkt bezettingsnormen van toepassing. Deze zijn vermeld in bijlage 1 bij de verordening. De bezettingsnormen vormen een voorangsregeling, geen uitsluitingsgrond. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bezettingsnorm, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bezettingsnorm, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bezettingsnorm voldoen.

Artikel 2.3.4 Intrekking vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, als het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn (zie artikel 2.2.5, eerste lid, aanhef en onder d) in gebruik heeft genomen. In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimte is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt.

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

Op grond van dit artikel is het bepaalde in paragraaf 4 uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

Dit artikel bevat de gronden waarop een huisvestingsvergunning voor een particuliere huurwoning die aangewezen is ingevolge artikel 2.1.1 wordt geweigerd. Alle genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond.

Artikel 2.4.3 Intrekking vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, als het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn (zie artikel 2.2.5, eerste lid, aanhef en onder d) in gebruik heeft genomen. In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimte is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt.

Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Aan de inschrijving als woningzoekende via een aanbodinstrument kunnen voorwaarden worden verbonden. Te denken valt aan inschrijfgeld of per jaar dat men ingeschreven staat te betalen verlengingsgeld.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

Zoekpunten en situatiepunten zijn nieuw en kunnen worden opgebouwd vanaf het moment dat de wijzigingsverordening in werking treedt.

Zoekpunten kunnen door iedereen worden opgebouwd door actief te zoeken naar een passende woning en ten minste vier keer per maand op een aangeboden passende woning te reageren. Zo kan per maand een zoekpunt worden opgebouwd, tot een maximum van dertig punten. Per maand dat niet voldoende actief (geen enkele reactie wordt geplaatst) wordt gezocht vervalt één zoekpunt. Als er 1 tot 3 reacties worden geplaatst blijft het aantal zoekpunten dat is opgebouwd gelijk.

Situatiepunten kunnen onder de in de artikelen 2.5.3 of 2.6.2 vermelde criteria worden opgebouwd.

Vanaf de inwerkingtreding van de gewijzigde verordening zal het effect geleidelijk intreden. Een woningzoekende die in aanmerking komt voor zoekpunten heeft ten minste twee jaar en zes maanden nodig om het maximumaantal van dertig zoekpunten te bereiken. Een woningzoekende die zowel voor zoekpunten als voor situatiepunten in aanmerking komt kan parallel nog twaalf situatiepunten opbouwen.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

In het aanvraagformulier wordt aangegeven welke stukken en informatie een woningzoekende moet verstrekken bij de aanvraag. Dat houdt in dat alle stukken compleet aanwezig moeten zijn voordat een woningzoekende situatiepunten kan gaan opbouwen.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten

Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond het de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

In het vierde lid staat dat een woningzoekende jongere ten minste twee jaar voorafgaand aan de datum bij (een van zijn) ouders of pleegouders woont. Voor een jongere die in een pleeggezin woont kunnen dat verschillende pleeggezinnen zijn mits dat aansluitend het geval is geweest in die twee jaren.

Artikel 2.6.3 Opbouw en verval van situatiepunten voor jongeren

Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de jongere de leeftijd van vijftig jaar bereikt. Punten die tot die datum zijn opgebouwd vervallen niet.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen Burgemeester en wethouders nadere regels vast.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 2.7.1 Passendheidscriteria sociale huurwoningen van corporaties

Artikel 11 van de wet 2014 geeft de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bepaalde categorieën woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor bepaalde categorieën woonruimte. Dit, gelet op de aard, grootte of prijs van die woonruimte. Artikel 11 van de wet biedt dus niet de mogelijkheid om woningzoekenden uit te sluiten van de mogelijkheid om een huisvestingsvergunning te krijgen.

Passendheidscriteria zijn voorrangregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde passendheidseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een passendheidseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de passendheidseis voldoen.

Het eerste lid van artikel 2.7.1. beschrijft dat de categorieën woonruimte genoemd in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel, categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet zijn. Deze categorieën woonruimte zijn als het ware gematched met de in kolom 2 van de tabel genoemde, categorieën woningzoekenden. Het tweede lid van artikel 2.7.1 bepaalt dan ook dat de woningzoekenden uit kolom 2 met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte uit kolom 1, uiteraard voor zover categorie woningzoekende en categorie woonruimte in dezelfde rij van de kolom staan.

Het met voorrang in aanmerking laten komen voor een huisvestingsvergunning maakt onderdeel uit van de voorbereiding van de beslissing tot verlening van een huisvestingsvergunning en is daarmee een bevoegdheid van Burgemeester en wethouders.

Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

Artikel 14, tweede lid, van de wet geeft de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50% van één of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio. Voor ten hoogste de helft van dat percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern, aldus de tweede zin van artikel 14, tweede lid, van de wet.

Er is sprake van lokale of regionale binding als:

- een woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die regio, die gemeente of die kern te vestigen (economische binding);
- een woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die regio, die gemeente of die kern te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

onafgebroken ingezetene is geweest van die regio, die gemeente of die kern (maatschappelijke binding).

Bindingscriteria zijn, net als passendheidscriteria, voorrangregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bindingseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bindingseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bindingseis voldoen.

In artikel 2.7.2 van de verordening is van de in artikel 14, tweede lid, van de wet geboden mogelijkheid gebruikgemaakt. Dat betekent dat ten hoogste 50% van de huisvestingsvergunningen verleend met voorrang aan woningzoekenden met regionale binding verleend mag worden. In de helft van die gevallen, dus: in 25% van de gevallen, mag een huisvestingsvergunning met voorrang verleend worden aan woningzoekenden met lokale binding.

Let wel, alleen gevallen waarbij de huisvestingsvergunning daadwerkelijk verleend wordt omdat sprake is van binding, tellen mee in de bovengenoemde percentages.

Artikel 2.8.1 Algemeen

De artikelen 2.8.1 tot en met 2.8.3 bevatten een regeling voor experimenten op het gebied van woonruimteverdeling. Belangrijk is het om vast te stellen dat experimenten weliswaar niet mogelijk zijn op grond van de (overige) bepalingen van de verordening, maar wel, gelet op de wet, in een huisvestingsverordening opgenomen zouden kunnen worden. Het is dus zo dat experimenten niet in strijd mogen zijn met de uitgangspunten van de wet zelf.

Artikel 2.8.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

Dit artikel regelt de experimenten die corporaties en gemeenten samen kunnen organiseren. Een experiment duurt maximaal 2 jaar en betreft ten hoogste 10% van de per jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn. Een experiment mag pas starten als de colleges van burgemeester en wethouders van de woningmarktregio de opzet ervan hebben goedgekeurd.

Artikel 2.8.3 Experimenten met overige aangewezen woonruimten

Ook andere verhuurders dan corporaties kunnen samen met gemeenten experimenten organiseren.

Artikel 2.9.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

Dit artikel bepaalt dat burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgentieverklaring moet worden aangevraagd, beslissen op de aanvraag. Artikel 2.9.2 bepaalt waar de aanvraag ingediend moet worden.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Eén urgentiegrond kent een eigen bevoegdheidsregeling: dit betreft de in artikel 2.9.7 van de verordening geregelde urgentiegrond "uitstroom" uit een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling.

Artikel 2.9.3 Inhoud van de urgentieverklaring

Het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel bevat qua ligging, grootte, en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit meest sobere woningtype kan per regiogemeente verschillen: wat "meest sober" is, hangt immers af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden. De woningcorporaties labelen in hun ogen geschikte woningen voor de urgenten.

Artikel 2.9.4 Het zoekgebied

Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft verleend, aldus eerste lid.

De urgentieverklaring verleend wegens de toepasselijkheid van een in artikel 2.9.8 van de verordening opgenomen urgentiecategorie heeft regionale werking. Dit betekent dat een woningzoekende onder bepaalde omstandigheden de urgentieverklaring kan inzetten bij het verkrijgen van woonruimte, gelegen in een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven. Het tweede tot en met vijfde lid van artikel 2.9.4 van de verordening bevat hiervoor de volgende regeling:

- de houder van een urgentieverklaring meldt zich bij de regiogemeente waar hij naar toe wil verhuizen. Deze regiogemeente wordt in het artikel aangeduid als "de ontvangende gemeente". De houder van de urgentieverklaring verzoekt burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente om het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel aan te passen.
- burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen het verzoek. Het vierde lid van artikel 2.9.4 van de verordening geeft aan welke belangen Burgemeester en wethouders daarbij in acht nemen: zij kunnen het verzoek weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen. Daarmee grijpt het vierde lid terug op het motief om een huisvestingsverordening vast te stellen: het bestrijden van de effecten van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Opgemerkt wordt dat Burgemeester en wethouders in deze situatie niet opnieuw beoordelen of de urgentieverklaring zelf terecht is verleend.
- als Burgemeester en wethouders gelet op het vierde lid geen reden zien om het verzoek te weigeren, wijzigen zij het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel. Het zoekgebied wijzigen zij in hun gemeente. Het woningtype wijzigen zij in het woningtype dat voor hun gemeente in het geval van deze woningzoekende als meest sobere woningtype geldt.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

- Burgemeester en wethouders kunnen ook, gelet op het bepaalde in het vierde lid, tot de conclusie komen dat het verzoek geweigerd moet worden.

Het ligt voor de hand om op gemeentelijk niveau beleid vast te stellen waarin beschreven wordt hoe invulling wordt gegeven aan de toets van verzoeken aan het bepaalde in het vierde lid.

Artikel 2.9.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Deze zijn opgenomen in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, van de verordening. Niet elke algemene weigeringsgrond is van toepassing op elke urgentie categorie.

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen:

Algemene weigeringsgrond in 2.9.5		Urgentiecategorie					
		2.9.6 lid 1	2.9.6 lid 2	2.9.7	2.9.8 lid 1 a	2.9.8 lid 1 b	2.9.8 lid 1 c
lid 1 a	voldoet niet aan eisen uit 2.2.1.	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 b	geen urgent huisvestingsprobleem	ja	ja	nee	ja	ja	ja
lid 1 c	huisvestingsprobleem is op andere wijze oplosbaar	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 d	voorliggende voorziening	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 e	aanwezigheid verwijtbaarheid	ja	ja	nee	ja	ja	ja
lid 1 f	verhuizing naar zelfstandige woonruimte lost niets op	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 g	eerdere verklaring is ingetrokken	ja	ja	nee	ja	ja	ja
lid 1 h	zelfstandige woonruimte te duur	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 i	minder dan 2 jaar woonachtig in gemeente	nee	nee	nee	ja	ja	ja
lid 1 j	overschrijding inkomensnorm	ja	ja	nee	nee	ja	nee
lid 2	niet woonachtig in legale, permanente zelfstandige woonruimte	nee	nee	nee	ja	ja	ja



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentiecategorie, verplichtend voor Burgemeester en wethouders: als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

De weigeringsgrond in het tweede lid heeft een facultatief karakter: indien zich deze weigeringsgrond voordoet, kan de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

Het derde lid van artikel 2.9.5 van de verordening bevat de koppeling met de in de artikelen 2.9.7 tot en met 2.9.8 opgenomen urgentiecategorieën: valt aanvrager niet onder één van die urgentiecategorieën, dan dient de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd te worden.

Artikel 2.9.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders

Artikel 2.9.6 bevat de zogenoemde wettelijke urgentiecategorieën. Dit zijn de urgentiecategorieën waarvan in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat als een gemeenteraad besluit tot instelling van een urgentieregeling, hij in ieder geval die categorieën onder de reikwijdte van de urgentieregeling moet laten vallen. Concreet gaat het om:

- a. 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;
- b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
- c. vergunninghouders (vroeger ook wel "statushouders" genaamd).

In het eerste lid zijn de onder a. en b. genoemde categorieën opgenomen. Er wordt op gewezen dat op deze categorieën de algemene weigeringsgronden van artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j van toepassing zijn. Over de onder a. genoemde categorie wordt opgemerkt dat deze urgentiegrond zich, naast de overige in het eerste lid onder a genoemde omstandigheden, pas voordoet als "de behoefte aan *in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte*" naar het oordeel van Burgemeester en wethouders noodzakelijk is.

Over de onder b. genoemde categorie wordt opgemerkt dat het enkele bestaan van een mantelzorgrelatie tussen een inwoner van de regiogemeente en een woningzoekende van elders, geen grond is voor toekenning van een urgentieverklaring. Het verlenen of ontvangen van mantelzorg moet een dusdanige impact op het leven van aanvrager hebben, dat naar het oordeel van Burgemeester en wethouders sprake is van een voor aanvrager dringend noodzakelijke behoefte aan andere woonruimte.

De onder c. genoemde categorie is opgenomen in het tweede lid van artikel 2.9.6. Een vergunninghouder (statushouder) komt pas in aanmerking voor een urgentieverklaring als:

- de vergunninghouder, gelet op de op Burgemeester en wethouders rustende taakstelling, gehuisvest moet worden in de desbetreffende regiogemeente;
- de vergunninghouder door het COA niet bij een andere gemeente is voorgedragen; en,
- de vergunninghouder niet reeds eerder aangeboden woonruimte heeft geweigerd.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Artikel 2.9.7 Regionale urgentiegrond "uitstroom"

De woningzoekenden die tot deze urgentiecategorie behoren stromen uit een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling uit naar de gemeente waar zij voorafgaand aan hun verblijf in die instelling tenminste twee van de drie jaar woonachtig waren. Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar zo'n instelling staat, beslissen op de aanvraag om een urgentieverklaring. Vervolgens wordt de houder van de urgentieverklaring door burgemeester en wethouders doorgeleid naar de regiogemeente waar hij tenminste twee van de drie jaar direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was of, als dat eerste gelet op de problematiek niet wenselijk is, een andere regiogemeente. Burgemeester en wethouders van die gemeente bepalen het voor de woningzoekende passende woningtype.

Artikel 2.9.8 Overige regionale urgentiecategorieën

De regionale urgentiecategorieën genoemd in artikel 2.9.8 van de verordening betreffen:

- een urgentiecategorie voor woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.9.8, eerste lid, aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.9.7 bedoelde urgentiecategorie (artikel 2.9.8, eerste lid, aanhef en onder b); en,
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door Burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex waaruit zij moeten verhuizen in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied (artikel 2.9.8, eerste lid, aanhef en onder c).

Ten aanzien van de eerste twee genoemde urgentiecategorieën is regionaal afgestemd beleid tot stand gekomen.

Voor de derde genoemde urgentiecategorie betreft de zogenoemde SV-urgenten. Dit zijn huishoudens die een, in het kader van stedelijke herstructurering, te slopen of ingrijpend te renoveren complexen bewonen. Om hen in aanmerking te laten komen voor een urgentieverklaring, moeten Burgemeester en wethouders eerst het complex aanwijzen. Het tweede lid van artikel 2.9.8 van de verordening bevat hier een regeling voor. Zo'n aanwijzing kan pas plaatsvinden als aannemelijk is dat de huidige bewoners van het complex binnen twee jaar moeten verhuizen. Na zo'n aanwijzing komen de bewoners in aanmerking voor een urgentieverklaring, gelet op het bepaalde in het eerste lid, aanhef en onder c.

Artikel 2.9.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

Dit artikel bevat een regeling voor de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. Deze regeling is niet van toepassing op:

- zogenoemde SV-urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.9.8, eerste lid, aanhef en onder c);



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

- de aan vergunninghouders verleende urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentie categorie opgenomen in artikel 2.9.6, tweede lid); en,
- de urgentieverklaringen verleend wegens uitstroom (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentie categorie opgenomen in artikel 2.9.7, eerste lid).

Een verleende urgentieverklaring is geldig:

- totdat de woningzoekende niet meer behoort tot de urgentie categorie waarin hij was ingedeeld bij de beslissing op de aanvrager. Hiervan is onder meer sprake wanneer de woningzoekende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem geëindigd is;
- tot het moment waarop een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring eindigt. Binnen die 26 weken moet het huisvestingsprobleem in beginsel opgelost zijn. Is dat niet het geval, dan kunnen Burgemeester en wethouders de geldigheidsduur van de urgentieverklaring verlengen met ten hoogste 26 weken.

Artikel 2.9.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

Dit artikel bevat een regeling voor wijziging en intrekken van de urgentieverklaring.

Het tweede lid van artikel 2.9.10 bevat de intrekingsgronden. Deze zijn voor Burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekingsgrond voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden, tenzij Burgemeester en wethouders hiervan afwijken met toepassing van de in artikel 2.9.11 opgenomen hardheidsclausule.

Er zijn de volgende intrekingsgronden:

- a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt. Deze grond leidt tot intrekking indien volledigheid of juistheid had geleid tot weigering van de aangevraagde urgentieverklaring. De omstandigheid dat bij volledigheid of juistheid een andere urgentieverklaring - of bijvoorbeeld een ander woningtype - zou zijn verleend, is gelet op het derde lid een reden om de urgentieverklaring te wijzigen.
- b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentie categorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of er doen zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.6.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentie categorie toepasselijke weigeringsgronden voor;
- c. de houder van de urgentieverklaring verzoekt om intrekking van de urgentieverklaring;
- d. de houder van de urgentieverklaring heeft aangeboden passende woonruimte geweigerd of heeft zich anderszins onvoldoende ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen. Van dat laatste is onder meer sprake als hij niet heeft gereageerd op via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte, voor zover die woonruimte paste binnen zijn zoekprofiel.

Het derde lid van artikel 2.9.10 bevat de wijzigingsgronden. Deze zijn facultatief geformuleerd. Doen er zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen Burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen. Er zijn de volgende wijzigingsgronden:



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

- a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; en
- b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

Artikel 2.9.11 Hardheidsclausule

Het eerste lid van deze bepaling spreekt voor zich. Het tweede lid bevat een registratie en verantwoordingsverplichting voor Burgemeester en wethouders. Het doel hiervan is onder meer na te gaan of in bepaalde gevallen relatief vaak de hardheidsclausule wordt toegepast en of naar aanleiding daarvan de verordening aangepast dient te worden.

Artikel 3.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

De wet bepaalt dat het verboden is om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te onttrekken of onttrokken te houden, samen te voegen of samengevoegd te houden, van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten om te zetten of omgezet te houden en een woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden. De gemeenteraad wijst in dit artikel de categorie woonruimte en het gebied aan.

Omzetten wordt ook wel kamer(gewijze)verhuur genoemd. Woningvorming wordt ook wel bouwkundige splitsing genoemd.

Woningen in eigendom van corporaties vallen niet onder het werkingsgebied. De regels zijn bedoeld om particuliere initiatieven te reguleren. Met de corporaties is een intensieve samenwerking en er wordt via samenwerkingsafspraken gestuurd, bijvoorbeeld op gewenste vormen van betere benutting door zogenoemde friendscontracten.

Op grond van artikel 3.1.1 gelden drie criteria voor het constateren tot een vergunningplicht: de woning is aangewezen op grond van artikel 3.1.1 lid 1; de woning kwalificeert als "woonruimte" op grond van artikel 1; en er is een vergunningplichtige activiteit als bedoeld in artikel 3.1.1 lid 2 tot en met 5 (het onttrekken van een woonruimte, het samenvoegen, het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of het woningvormen tot twee of meer woonruimten). Wanneer kwalificeert de woning als "woonruimte"? Artikel 1 definieert "woonruimte" als "besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden". Die definitie komt overeen met die definitie in artikel 1 lid 1 sub I onder 1 van de wet.

De vraag of een woning bestemd of geschikt is voor wonen is een feitelijke vraag. Het is niet relevant welke functie het pand heeft op grond van het bestemmingsplan; het begrip "bestemd" moet worden uitgelegd als "feitelijk bestemd tot wonen" en heeft niet dezelfde



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

betekenis als bestemd in het bestemmingsplan. De rechtspraak over de vraag wanneer een woning bestemd of geschikt is voor wonen, is casuïstisch, juist omdat het antwoord afhangt van de feitelijke omstandigheden.

Woningvorming is het verbouwen van een woonruimte tot meerdere zelfstandige woonruimten. In Beemster geldt de voorwaarde dat de woonruimte waaruit woonruimten worden gevormd een zelfstandige woonruimte is en dat de te vormen woonruimten ook zelfstandig zijn.

Artikel 3.1.2 Vrijstelling van de vergunningsplicht

De wet biedt in artikel 21 lid 2 de gemeenteraad de mogelijkheid in de huisvestingsverordening gevallen aan te wijzen waarvoor een vrijstelling geldt of waarin een ontheffing kan worden verleend van de vergunningplicht. In dit artikel staat de voorwaarde genoemd waaronder vrijstelling van de vergunningplicht geldt.

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

Artikel 23 van de wet bepaalt dat de aanvraag alleen gedaan kan worden door de eigenaar van de woonruimte.

De aanvraag moet volgens de wet ook elektronisch gedaan kunnen worden.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

Burgemeester en wethouders kunnen ook andere dan de in dit artikel genoemde bescheiden verlangen. Daarbij kan gedacht worden aan een parkeerdrukonderzoek of een meetrapport in verband met mogelijke geluidsoverlast. Dat houdt verband met de criteria voor vergunningverlening en/of de weigeringsgronden.

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden algemeen

De in dit artikel opgenomen weigeringsgronden gelden voor de vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting én woningvorming. Voor de vergunning omzetting en woningvorming gelden nog meer weigeringsgronden en voorwaarden, zie artikel 3.3.2. Uitgangspunt is dat er bij de beslissing op de aanvraag een afweging moet plaatsvinden tussen drie belangen. Het aanvragersbelang (het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang) versus het volkshuisvestelijk belang (het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad) en de leefbaarheid (het belang van het beschermen van de leefbaarheid van het woon-en leefmilieu in een complex, straat of buurt).

Weigeringsgrond bij vergunningverlening is de mogelijke aantasting van het woon- en leefmilieu in een complex, straat of buurt.

Artikel 3.3.2 Weigeringsgronden voor vergunning woningvorming en omzetting

Beemster stelt eisen aan het minimum aantal vierkante meters gebruiksoppervlak van de te vormen woonruimten.

In de Binnenstad is het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter gbo niet toegestaan. In dit gebied is sprake van een levendig binnenstedelijk woonmilieu door de mix van wonen, werken, winkelen en recreëren in een dichtbebouwde, historische binnenstad. Dit woonmilieu bevat uit de aard van de panden al veel wat kleinere woningen.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Buiten het gebied Binnenstad wordt bijna uitsluitend gewoond, in veelal eengezinswoningen. Het vormen van teveel kleine woningen uit de bestaande eengezinswoningen kan in de wijken de leefbaarheid onder druk zetten. In deze wijken is daarom het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan vijftig vierkante meter gbo niet toegestaan.

De nieuw te vormen woonruimten moeten zelfstandige woonruimten zijn zodat er enige kwaliteit aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd.

Artikel 3.3.3 Voorwaarden en voorschriften

Op basis van ervaringen in de afgelopen periode signaleert Toezicht en Handhaving dat op sommige punten duidelijke normen en/of regels gewenst zijn. Door het College de mogelijkheid te bieden deze regels te stellen wil de gemeenteraad het proces voor aanvrager, omgeving en gemeente versoepelen en uiteindelijk het woongenot voor de bewoner(s) en omwonenden bevorderen. Het gaat hierbij om normen en/of regels voor wat betreft het maximaal aantal personen dat na omzetting de onzelfstandige woonruimte mag bewonen; de geldigheidsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte; voorkoming dan wel beperking van de negatieve effecten op de leefbaarheid; goed verhuurderschap; aanwezigheid van een beheerder; het voorkomen van of nemen van maatregelen tegen (geluid)overlast.

Artikel 3.3.5 Overdraagbaarheid vergunning

Ingevolge artikel 23 van de wet kan alleen de eigenaar van de woonruimte een vergunning aanvragen. De achtergrond hiervan is volgens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling dat op deze manier zeker kan worden gesteld dat de eigenaar van de betrokken woonruimte instemt met de voorgenomen activiteiten, die gevolgen hebben voor de eigendom van de betrokken woonruimte. Dit maakt de vergunning echter niet persoonsgebonden. De gemeenteraad vindt het wenselijk te bepalen dat de vergunning voor omzetting wel persoonsgebonden is. Daarom bepaalt artikel 3.3.6 dat de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 persoonsgebonden is.

Artikel 4.1.1 Handelen zonder of in strijd met een vergunning

Een bestuurlijke boete in verband met overtreding van de wet kan worden opgelegd aan zowel de feitelijk overtreder als aan degene die voor de overtreding verantwoordelijk kan worden gehouden. Daarbij is van belang dat van de eigenaar van een pand die dat verhuurt, mag worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het verhuurde pand wordt gemaakt. Om niet verantwoordelijk te worden gehouden voor onrechtmatig gebruik van het door hem verhuurde pand moet de eigenaar aannemelijk maken dat hij niet wist en niet kon weten dat het pand aldus werd gebruikt. De rechtspraak is streng op dit punt (zie o.m. ABRvS 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:428, ABRvS 15 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1664).

Artikel 4.1.3 Bestuurlijke boete

Artikel 35 van de wet geeft de mogelijkheid in de Huisvestingsverordening op te nemen dat burgemeester en wethouders bij overtreding van artikelen 8 en 21 een bestuurlijke boete opleggen. De wet bepaalt de maximale hoogte van de bestuurlijke boete.



Registratienummer: 1552404

Onderwerp: Huisvestingsverordening Beemster 2021

Er wordt bij het bepalen van de hoogte van het boetebedrag onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige exploitatie. Er is in ieder geval sprake van bedrijfsmatige exploitatie als de overtreder aantoonbaar meerdere woonruimten verhuurt. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.

Bij het bepalen van de hoogte van het boetebedrag speelt ook mee of sprake is van recidive. Van recidive is sprake indien binnen 3 jaar na beëindiging van een overtreding van een bepaald artikel opnieuw dezelfde overtreding van hetzelfde artikel wordt begaan.

Artikel 5.1 Inwerkingtreding

Artikel 4, eerste lid van de wet bepaalt dat een huisvestingsverordening ten hoogste vier jaar geldig is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 12 oktober 2021

H.C. Heerschop
voorzitter

M. Timmerman
griffier