



Leeswijzer:

- Als in een artikel veel is gewijzigd, dan worden zowel het gehele originele artikel, als het gehele gewijzigde artikel naast elkaar weergegeven.
- Als alleen een onderdeel wijzigt, dan wordt alleen dit gewijzigde onderdeel weergegeven.
- Ongewijzigde artikelen worden niet genoemd.
- **Geel** = toegevoegd / **Blauw** = verwijderd

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (versie 1 mei 2019) wordt gewijzigd als volgt:

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
	Eengezinswoning: hieronder wordt verstaan een eindwoning, hoekwoning of tussenwoning;
	Huurtoeslaggrens: de maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag;
	Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
	Liberalisatiegrens: Huurtoeslaggrens
	Middenhuurgrens: de maximale huurprijs bedraagt ten hoogste € 1007,- per maand (prijspeil 1-1-2019).
	Middeldure huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs vanaf de grens zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag;



HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
1. Woonruimten in eigendom van woningcorporaties en overige verhuurders met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven wanneer daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.	1. De volgende woonruimten mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven wanneer daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: a. woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens; b. woonruimten in eigendom van overige verhuurders met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens; c. woonruimte met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens, vastgelegd op grond van private overeenkomsten of bestemmingsplan voor een periode van ten minste 25 jaar; d. woonruimte met een huurprijs vanaf de huurtoeslaggrens tot aan de middenhuurgrens, vastgelegd op grond van private overeenkomsten of bestemmingsplan voor een periode van ten minste 15 jaar;
2. Het eerste lid is niet van toepassing op: a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet; b. onzelfstandige woonruimten; c. bedrijfswoningen; d. studentenwoningen.	2. Het eerste lid is niet van toepassing op: a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet; b. onzelfstandige woonruimten; c. bedrijfswoningen; d. studentenwoningen.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen besluiten om woningen van woningcorporaties met een huur boven de liberalisatiegrens aan te wijzen als vergunningplichtige woonruimte. Burgemeester en Wethouders zijn hiertoe slechts bevoegd nadat de raad de aanwezige schaarste van de desbetreffende woonruimte heeft vastgesteld.	3. Burgemeester en Wethouders kunnen besluiten om woningen met een huur boven de liberalisatiegrens aan te wijzen als vergunningplichtige woonruimte. Burgemeester en Wethouders zijn hiertoe slechts bevoegd nadat de raad de aanwezige schaarste van de desbetreffende woonruimte heeft vastgesteld.
	4. De huurprijsgrens, bedoeld in het eerste lid onder a, b en c, wordt jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens van de doelgroep.
	5. De middenhuurgrens, bedoeld in het eerste lid onder d, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.



Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning	
Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte in aanmerking: a. meerderjarige woningzoekenden; b. woningzoekenden in de particuliere huursector met een inkomen lager dan € 44.360 (prijspeil 2016). Deze inkomensgrens kan door Burgemeester en Wethouders overeenkomstig de ministeriële regeling op grond van artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzenwet woonruimte jaarlijks worden aangepast.	1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte in aanmerking: a. meerderjarige woningzoekenden; b. woningzoekenden met een inkomen tot de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2, eerste lid onder a; c. woningzoekenden met een inkomen lager dan € 44.360 (prijspeil 2016) voor woonruimte genoemd onder artikel 2, eerste lid onder b en c; d. woningzoekenden met een inkomen tot aan 1,5 maal de DAEB-norm genoemd onder artikel 2, eerste lid onder d.
	2. De inkomensgrenzen, bedoeld in het eerste lid onder b en c, worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens van de doelgroep.
	3. De inkomensgrens, bedoeld in het eerste lid onder d, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.
Artikel 6 Bekendmaking aanbod van woonruimte	
Bestaande tekst	Nieuwe tekst
1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte in het bezit van de woningcorporaties wordt, na aftrek van de woningen die via een direct aanbod aan urgenten uit artikel 9 zijn toebedeeld, voor ten minste 75% openbaar bekend gemaakt door publicatie op een digitaal platform. 2. De bekendmaking bevat in ieder geval: a. het adres en de huurprijs van de woonruimte; b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en c. indien van toepassing, de criteria en voorangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.	1. Het aanbod van de in artikel 2, lid 1 onder a en c aangewezen woonruimten wordt openbaar bekendgemaakt door publicatie op het in de regio gangbare platform dat door toegelaten instellingen voor de verdeling van sociale huurwoningen wordt gebruikt. 2. In afwijking van het eerste lid wordt, na aftrek van de woningen die via een direct aanbod aan urgenten uit artikel 9 zijn toebedeeld, ten minste 75% van het aanbod als bedoelt in artikel 2, lid 1 onder a, bekendgemaakt door publicatie op het digitale platform zoals genoemd in lid 1. 3. De bekendmaking bevat in ieder geval: a. het adres en de huurprijs van de woonruimte; b. de mededeling dat de woonruimte niet



3. Tot maximaal 25% van de in artikel 2 aange- wezen woonruimte van woningcorporaties kan via een maatwerkregeling worden toege- wezen aan woningzoekenden.	voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestings- vergunning is verleend, en c. indien van toepassing, de criteria en voor- rangsregels voor het verlenen van de be- nodigde huisvestingsvergunning. 4. Tot maximaal 25% van de in artikel 2, lid 1 onder a aangewezen woonruimte, kan via een maatwerkregeling worden toegewezen aan woningzoekenden.
---	---

Artikel 7a. Voorrang bij toewijzing van middenhuurwoningen

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 onder d wordt voorrang gegeven aan woning- zoekenden die een woonruimte als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder a achterlaten.

Artikel 9 Voorrang bij urgentie

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
3. Tot de woningzoekenden bedoeld in het tweede lid behoort de vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden en de woningzoekende uit artikel 12, derde lid van de wet: a. die verblijft in een voorziening voor tijde- lijke opvang van personen die in verband problemen van relationele aard of geweld zijn woonruimte heeft verlaten; b. die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke on- dersteuning 2015, verleent of ontvangt en voldoet aan de volgende voorwaar- den: i. de zorg wordt voor meer dan 8 uur per week geleverd en duurt langer dan 3 maanden; ii. de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een verklaring van bijvoorbeeld een huisarts, wijkver- pleegkundige of een andere soci- aal-medische adviseur; iii. er zijn voor de mantelzorgontvan- ger en mantelzorger geen voorlig- gende voorzieningen waarmee de noodzaak tot verhuizen vervalst; iv. het woonprobleem kan niet wor- den opgelost door bijvoorbeeld:	3. Tot de woningzoekenden bedoeld in het tweede lid behoort de vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoem- de taakstelling gehuisvest moet worden en de woningzoekende uit artikel 12, derde lid van de wet: a. die verblijft in een voorziening voor tijde- lijke opvang van personen die in verband problemen van relationele aard of geweld zijn woonruimte heeft verlaten; b. die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke on- dersteuning 2015, verleent of ontvangt en voldoet aan de volgende voorwaar- den: i. de zorg wordt voor meer dan 8 uur per week geleverd en duurt langer dan 3 maanden; ii. de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een verklaring van bijvoorbeeld een huisarts, wijkver- pleegkundige of een andere soci- aal-medische adviseur; iii. er zijn voor de mantelzorgontvan- ger en mantelzorger geen voorlig- gende voorzieningen waarmee de noodzaak tot verhuizen vervalst; iv. het woonprobleem kan niet wor- den opgelost door bijvoorbeeld:



woningruil, doorstroming via een corporatie, huren in de vrije sector bij een hoger inkomen; v. de huurder zegt bij toewijzing van de nieuwe huurwoning de huurwoning die wordt achtergelaten op; vi. de mantelzorgontvanger is voor zijn participatie en zelfredzaamheid afhankelijk van de mantelzorger.	woningruil, doorstroming via een corporatie, huren in de vrije sector bij een hoger inkomen; v. de huurder zegt bij toewijzing van de nieuwe huurwoning de huurwoning die wordt achtergelaten op; vi. de mantelzorgontvanger is voor zijn participatie en zelfredzaamheid afhankelijk van de mantelzorger; vii. de mantelzorgontvanger of de mantelzorgverlener is woonachtig binnen Zuid-Kennemerland; viii. de afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener is groter dan wat reëel en haalbaar is om adequate mantelzorg te kunnen verlenen.
---	--

TOELICHTING

Verdeling van sociale huurwoningen

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Op het gebied van woonbeleid werken de acht gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond (hierna: de regio) samen. Deze verordening is daarom in samenwerking met de gemeenten in deze regio tot stand gekomen. De gemeenten hebben een zoveel mogelijk gelijklopende verordening opgesteld met op onderdelen lokaal maatwerk. De regio kent geen gemeenschappelijk bestuursorgaan dat de verordening vast kan stellen. Dit is de bevoegdheid van de afzonderlijke raden. Uit bovenstaande onderzoeken is gebleken dat in deze regio de goedkope huurwoning een schaars goed is. Dit zijn alle huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijsspeil 2017). Voor het leeuwendeel zijn deze in eigendom en beheer bij woningcorporaties. Voor een deel is sprake van particuliere verhuur. Bij alle corporaties is een lange inschrijftijd benodigd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en is een trend waargenomen dat deze (zonder ingrepen) verder op zal lopen. Dit komt onder meer door: • De omvang van de doelgroep die een beroep zal doen op de sociale voorraad neemt toe en,	Op het gebied van woonbeleid werken de acht gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond (hierna: de regio) samen. Deze verordening is daarom in samenwerking met de gemeenten in deze regio tot stand gekomen. De gemeenten hebben een zoveel mogelijk gelijklopende verordening opgesteld met op onderdelen lokaal maatwerk. De regio kent geen gemeenschappelijk bestuursorgaan dat de verordening vast kan stellen. Dit is de bevoegdheid van de afzonderlijke raden. Uit bovenstaande onderzoeken is gebleken dat in deze regio de goedkope huurwoning een schaars goed is. Dit zijn alle huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijsspeil 2017). Voor het leeuwendeel zijn deze in eigendom en beheer bij woningcorporaties. Voor een deel is sprake van particuliere verhuur. Bij alle corporaties is een lange inschrijftijd benodigd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en is een trend waargenomen dat deze (zonder ingrepen) verder op zal lopen. Dit komt onder meer door: • De omvang van de doelgroep die een beroep zal doen op de sociale voorraad neemt toe en,



tegelijkertijd, neemt volgens de plannen van corporaties uit 2013 de woningvoorraad in dit segment af door herstructureringsmaatregelen, verkoop en liberalisering van huurwoningen (zie tabel 5-1). (In 2015 is een actualisatie gemaakt van de behoefte die niet tot gewijzigde conclusies heeft geleid.) • Het aantal alleenwonenden zal verder toenemen. De gezinsverdunding maakt dat er meer woningen nodig zullen zijn. • Voor veel jongeren en ZZP-ers is het verkrijgen van een hypotheek minder bereikbaar. Zij krijgen vaak geen vaste aanstelling meer, maar een flexcontract. Afgestudeerden eindigen met een studieschuld. Zij doen daarmee ook een toenemend beroep op de goedkope voorraad.	tegelijkertijd, neemt volgens de plannen van corporaties uit 2013 de woningvoorraad in dit segment af door herstructureringsmaatregelen, verkoop en liberalisering van huurwoningen (zie tabel 5-1). (In 2015 is een actualisatie gemaakt van de behoefte die niet tot gewijzigde conclusies heeft geleid.) • Het aantal alleenwonenden zal verder toenemen. De gezinsverdunding maakt dat er meer woningen nodig zullen zijn. • Voor veel jongeren en ZZP-ers is het verkrijgen van een hypotheek minder bereikbaar. Zij krijgen vaak geen vaste aanstelling meer, maar een flexcontract. Afgestudeerden eindigen met een studieschuld. Zij doen daarmee ook een toenemend beroep op de goedkope voorraad. Daarnaast heerst ook schaarste in het middensegment van de woningmarkt. Door een tekort aan betaalbare koopwoningen voor middeninkomens, is een steeds grotere groep woningzoekenden aangewezen op de middeldure huurvoorraad. Volgens het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019' (WiMRA 2019) is de middensegment huurvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland schaars (12% vrije sector huur, incl. dure huur) en is niet toereikend om de groep woningzoekenden met een middeninkomen (18%) in passende en betaalbare huisvesting te voorzien.
Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning	
Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Volgens de wet komen voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking woningzoekenden: • die de Nederlandse nationaliteit bezitten; • vreemdeling zijn en rechtmatig in Nederland verblijven. De verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekende: • meerderjarig moet zijn (>18 jaar); • bij particuliere verhuur een lager inkomen moet hebben dan € 44.360,- (prijspeil 2017).	Volgens de wet komen voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking woningzoekenden: • die de Nederlandse nationaliteit bezitten; • vreemdeling zijn en rechtmatig in Nederland verblijven. De verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekende: • meerderjarig moet zijn (>18 jaar); • bij particuliere verhuur een lager inkomen moet hebben dan € 44.360,- (prijspeil 2017); • bij middensegment huur een lager inkomen moet hebben dan 1,5 maal de DAEB-



Meerderjarigheid wordt voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uit maken van een gezin of in studentenhuysvesting of op kamers wonen. De tweede voorwaarde is gesteld omdat particuliere verhuurders niet gebonden zijn aan de inkomensgrens, die voortvloeit uit de Europese regelgeving (€ 36.165,- in 2017). Om ruimte te bieden voor middeninkomens is deze grens voor de particuliere verhuurders ruimer gesteld dan de EU-grens en gekoppeld aan het inkomen, waarboven corporaties de huren extra mogen verhogen wegens goedkoop scheefwonen. Deze inkomensgrens kan door burgemeester en wet-houders jaarlijks worden aangepast. De huurtoeslaggrens is gelijk aan de zogenaamde liberalisatiegrens en ligt per 1 januari 2015 op € 710,68. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is de verhuurder niet gebonden aan puntenstelsel, maximale huur en maximale huurverhoging. Voor corporatiewoningen is in dit artikel geen inkomensgrens opgenomen, omdat regels hier-over al uit Europese regelgeving en de Woning-wet 2015 volgen.	norm Meerderjarigheid wordt voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uit maken van een gezin of in studentenhuysvesting of op kamers wonen. De tweede voorwaarde is gesteld omdat particuliere verhuurders niet gebonden zijn aan de inkomensgrens, die voortvloeit uit de Europese regelgeving (€ 36.165,- in 2017). Om ruimte te bieden voor middeninkomens is deze grens voor de particuliere verhuurders ruimer gesteld dan de EU-grens en gekoppeld aan het inkomen, waarboven corporaties de huren extra mogen verhogen wegens goedkoop scheefwonen. Deze inkomensgrens kan door burgemeester en wet-houders jaarlijks worden aangepast. De derde voorwaarde is toegevoegd om midden-inkomens in aanmerking te laten komen voor een middensegment huurwoning. Een inkomen tot 1,5 maal de DAEB norm (€ 39.055, prijspeil 2020) wordt beschouwd als middeninkomen. De huurtoeslaggrens is gelijk aan de zogenaamde liberalisatiegrens en ligt per 1 januari 2015 op € 710,68. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is de verhuurder niet gebonden aan puntenstelsel, maximale huur en maximale huurverhoging. Voor corporatiewoningen is in dit artikel geen inkomensgrens opgenomen, omdat regels hier-over al uit Europese regelgeving en de Woning-wet 2015 volgen.
Artikel 9 en 10 Voorrang bij urgentie	
Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	Onder een redelijke en billijke afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en mantel-zorgverlener wordt verstaan: • Reisafstand tot 5 km: bij 1 keer per dag hulp-verlening. • Reisafstand tot 1 km: indien nachtelijke hulp nodig is. • Bij een voortdurende zorgvraag kan zorgvra-



ger feitelijk

niet alleen wonen. Een urgentie biedt dan

geen

oplossing.

Mantelzorger moet niet verder uit de buurt wonen dan /	0 meter / (intern op erf)	0 – 300 meter	300 m – 1 km (loopafstand)	1 – 5 km (fietsafstand)	5 km
Klant heeft nodig					
Zorg op afspraak	x	x	x	x	x
Zorg op afroep en op afspraak, zorgvrager alarmeert zelf	x	x	x	Max. 1 keer per etmaal, niet 's nachts	Incidentie niet dagelijks
Zorg op afroep en op afspraak, zorgvrager alarmeert niet zelf	x	x	x	Max. 1 keer per etmaal, niet 's nachts	Incidentie niet dagelijks
Voortdurende nabijheid, leveringsvoorwaarde	x	Op het erf			
24-uurs toezicht, direct ingrijpen, leveringsvoorwaarde	x	x			

Bron: Mezzo, Woonbeleid en mantelzorg, 2009