

Bijlage 1: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022

De raad van de gemeente Haarlem;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van [datum invoegen];

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

rekening houdend met de gemeentelijke Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment en de Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2020;

BESLUIT:

vast te stellen de 'Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022'.

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

§ 1.1. Begripsbepalingen

Artikel 1.1.1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

akte van levering: het document waarmee de overdracht van een woning of ander onroerend goed gestalte krijgt. Ook bekend als transportakte of overdrachtsakte.

bed & breakfast: vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het bestemmingsplan toegestaan deel van de woonruimte toeristisch verhuurt, terwijl hij zelf in de woonruimte aanwezig is;

bloed- of aanverwantschap in de eerste graad: de verwantschap tot ouders en kinderen, tot de partners van kinderen, en tot de ouders en kinderen van de partner. Verwantschap door adoptie valt hier ook onder.

bloed- of aanverwantschap in de tweede graad: de verwantschap tot grootouders en kleinkinderen, broers en zussen, tot partners van broers en zussen, en tot de grootouders, kleinkinderen, broers en zussen van de partner. Verwantschap door adoptie valt hier ook onder.

bouwkundig splitsen: het verbouwen van één woonruimte tot twee of meer woonruimten;

burgemeester en wethouders: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem;

co-ouderschap: het door de ouders na relatiebreuk voortzetten van het gezamenlijk ouderlijk gezag over hun kind, waarbij de huisvesting van het kind op een gelijkmatige manier tussen de ouders is verdeeld, zoals vastgelegd in een door beide partijen ondertekend ouderschapsplan;

DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;

digitaal platform: degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor woonruimte of toeristische verhuur;

eengezinswoning: hieronder wordt verstaan een eindwoning, hoekwoning, tussenwoning of vrijstaande woning;

GBO: gebruiksoppervlakte volgens de bepalingen in NEN 2580;

gezin: huishouden met een of meer thuiswonende kinderen;

hoofdbewoner: een persoon die officieel als bewoner van een woning geregistreerd staat en daarmee onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten;

hoofdverblijf: een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats, die ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid, en fungeert als het centrum van de sociale activiteiten van de betrokkene;

huishouden: een persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren (of wensen te voeren) in een woning, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Indien sprake is van kamerverhuur worden deze huurders niet tot het huishouden gerekend. Vanaf 24 weken zwangerschap telt het ongeboren kind als thuiswonend kind (verklaring van verloskundige vereist). Een ouder met kind wordt gerekend als gezin. In het geval van co-ouderschap behoort het kind tot twee huishoudens. De plaats van het hoofdverblijf van het kind is de plaats waar het kind in de basisregistratie personen is opgenomen;

huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;

huurpunten: het aantal punten dat op basis van het woningwaarderingssysteem aan een woonruimte kan worden toegekend, om de maximale huurprijsgrens vast te stellen;

huurtoeslaggrens: de maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag;

inschrijftijd: de tijd die wordt gerekend vanaf de datum van betaling van de inschrijving;

inschrijftijdverlenging: tijdelijke ophoging van de inschrijftijd, zoals vermeld in artikel 2.3.10, tot een vastgesteld maximaal aantal jaar;

inwoner: persoon die in de basisregistratie personen van een regio gemeente is opgenomen en ook feitelijk daar zijn hoofdverblijf heeft;

inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

kamerverhuur: het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft;

kwaliteitskortingsgrens: de huurprijs zoals opgenomen in artikel 20 lid 1 van de Wet op de Huurtoeslag;

liberalisatiegrens: huurtoeslaggrens;

middenhuurgrens: de maximale huurprijs, zoals bepaald in de vigerende doelgroepenverordening;

middeninkomen: de inkomensgrens zoals genoemd in artikel 16 lid 1 onder b van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting;

middeldure huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs vanaf de grens zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag, tot ten hoogste de huurprijs zoals genoemd in de vigerende doelgroepenverordening;

omzetten: het wijzigen van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte(n), als bedoeld in art. 21, sub c van de Huisvestingswet;

onttrekken: het anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, onttrekken aan de bestemming tot bewoning, als bedoeld in art. 21, lid a van de Huisvestingswet 2014;

openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

opkoopbescherming: instrument vanaf 1 januari 2022 opgenomen in de Huisvestingswet, hoofdstuk 7, waarmee de verhuur van woonruimte aangekocht in het gebied en woningmarktsegment waarvoor de opkoopbescherming geldt vergunningplichtig is;

onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

partner: echtgenoot of geregistreerd partner;

regio: het grondgebied van de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Heemskerk, Velsen en Zandvoort;

rekenhuur: de kale huur plus de servicekosten, conform art. 5 van de Wet op de Huurtoeslag;

splitsen: het juridisch opsplitsen van woonruimte in meerdere appartementsrechten;

particuliere vakantieverhuur: vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte, waar hij zelf ingeschreven staat, incidenteel, voor een korte periode en tijdens zijn eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt;

vrij van huur en gebruik: woonruimte die niet verhuurd of via een gebruikersovereenkomst in gebruik gegeven wordt

wet: Huisvestingswet 2014;

woning: zelfstandige woonruimte;

woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;

studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek indien:

- a. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal worden verhuurd; en,
- b. de woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen, is aangewezen als studentenwoning;

woningvormen: het verbouwen van één woonruimte tot twee of meer woonruimten, als bedoeld in art. 21, sub d. van de Huisvestingswet 2014;

woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 2.2.1 staat ingeschreven of dat op zoek is naar woonruimte in de particuliere sector;

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 woonvoorzieningen buiten de woonruimte;

zoekprofiel: een beschrijving van de woningtypen waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen;

zorgwoning: een gelabelde huurwoning waarin mensen die zorg nodig hebben zelfstandig kunnen wonen;

IJmond: de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Velsen;

Zuid-Kennemerland: de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Heemstede en Zandvoort.

HOOFDSTUK 2. De verdeling van woonruimte

§ 2.1. De Huisvestingsvergunning

Artikel 2.1.1. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende woonruimten mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven wanneer daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. sociale huurwoningen in eigendom van de woningcorporaties;
 - b. sociale huurwoningen in eigendom van overige verhuurders;
 - c. sociale huurwoningen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan;
 - d. middeldure huurwoningen die opgenomen zijn het bestemmingsplan;
 - e. woonwagenstandplaatsen.
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.

Artikel 2.1.2. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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 2.1.1, eerste lid onder a en c;
 - c. woningzoekenden met een urgentie en een inkomen tot de inkomensgrens voor middeninkomens voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a;
 - d. woningzoekenden met een stadvernieuwingsurgentie en een inkomen tot aan 1,5 maal de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a;
 - e. woningzoekenden met een inkomen tot de inkomensgrens voor middeninkomens voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder b. en c.;
 - f. woningzoekenden met een inkomen tot aan 1,5 maal de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder d.
2. De inkomensgrenzen, bedoeld in het eerste lid onder b, c, en f worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens van de doelgroep.
 3. Burgemeester en wethouders indexeren jaarlijks per 1 januari de inkomensgrens, bedoeld in het eerste lid onder e en f, op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.

Artikel 2.1.3. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager en de eventuele medeaanvrager;
 - b. omvang van het huishouden, inclusief het aantal thuiswonende kinderen, dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. adres, naam van de verhuurder en rekenuur van de te betrekken woonruimte;
 - e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening, en
 - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt, en
 - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

§ 2.2. Inschrijving en aanbod

Artikel 2.2.1. Inschrijving van woningzoekenden voor woningen van woningcorporaties

1. De woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een zo veel mogelijk uniform inschrijfsysteem voor woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. De inschrijving vervalt bij acceptatie van een woning.
5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, vervalt de inschrijftijd van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
6. Indien een huurder een huurovereenkomst aangaat voor een éénkamerwoning of met een urgentie een huurovereenkomst aangaat voor een niet-eengezinswoning kan de huurder binnen twee maanden een verzoek indienen om bij hernieuwde inschrijving de inschrijftijd te behouden.

Artikel 2.2.2. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2.1.1, 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 2.3.5, lid 2 en artikel 2.3.8, lid 1 zijn toebedeeld, ten minste 75% van het aanbod als bedoeld in artikel 2.1.1, 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 voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
 - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
4. Tot maximaal 25% van de in artikel 2.1.1, lid 1 onder a aangewezen woonruimte, kan via een maatwerkregeling worden toegewezen aan woningzoekenden.

Artikel 2.2.3 Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een corporatiewoning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.3.4;
 - b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.3.1 aan wie ook overeenkomstig artikel 2.3.3 voorrang verleend wordt;
 - c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.3.1;
 - d. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 2.3.3 voorrang verleend wordt, en
 - e. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met d.
2. Als na toepassing van het eerste lid meerdere woningzoekende met dezelfde rangorde in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste, indien van toepassing, komt degene met de oudste, nog geldige urgentieverklaring in aanmerking;
 - b. als tweede komt degene met de langste inschrijftijd in aanmerking.
3. Als na toepassing van het tweede lid meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de huisvestingsvergunning door middel van loting toegewezen aan een van de woningzoekenden.
4. Dit artikel is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet.

Artikel 2.2.4. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende maximaal acht weken vruchteloos is aangeboden.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste eenmaal op een digitaal platform hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

§ 2.3. Voorrang en urgentie

Artikel 2.3.1. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard en grootte

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2.1.1. lid 1 onder a en c aangewezen woonruimten, met uitzondering van woonwagenstandplaatsen.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:
 - a. woonruimte met tenminste vier kamers kan voorrang worden gegeven aan gezinnen, waaronder huishoudens van tenminste twee personen;
 - b. woonruimte die geschikt is voor rolstoelgebruik of met voorzieningen ter compensatie van een beperking, wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;
 - c. woonruimte met een daaraan verbonden zorgaanbod wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;
 - d. woonruimte die door de verhuurder als seniorenwoning is aangewezen wordt voorranggegeven aan huishoudens met ten minste één lid van 55 jaar of ouder;
 - e. woonruimte die door de verhuurder als seniorenwoning is aangewezen kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met tenminste één lid van 65 jaar of ouder;
 - f. woonruimte die wordt aangeboden via een doorstroomregeling voor senioren kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens die voldoen aan de vereisten van die regeling;
 - g. woonruimte die door de verhuurder als jongerenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 27 jaar of jonger;
 - h. woonruimte die door de verhuurder als jongerenwoning is aangewezen kan voorrang worden gegeven aan huishoudens van 23 jaar of jonger;
 - i. woonruimte met maximaal twee kamers kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens van maximaal twee personen;
 - j. gelijkvloerse woonruimte kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie.
3. Het tweede lid is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet.

Artikel 2.3.2. Voorrang bij toewijzing van middeldure huurwoningen

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals bedoeld in artikel 2.1.1, lid 1 onder d wordt voor maximaal 50% voorrang gegeven aan woningzoekenden die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a achterlaten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte zoals benoemd in het eerste lid kan voorrang worden verleend aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg werkzaam in de gemeente Haarlem.

Artikel 2.3.3. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Maximaal 50% van de in artikel 2.1.1. lid 1 onder a en c aangewezen woonruimte mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Voor ten hoogste de helft van het in het eerste lid genoemde percentage mag met voorrang worden verleend aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals bedoeld in artikel 2.3.1. lid 2 onder h en i kan voorrang worden verleend aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg werkzaam in de gemeente Haarlem.
4. Dit artikel is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet.

Artikel 2.3.4. Voorrang bij urgentie – algemeen

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte in het bezit van woningcorporaties met uitzondering van woonwagendplaatsen.
2. Dit artikel is, tenzij anders vermeld, van toepassing op de in artikel 2.3.5. t/m art. 2.3.10 genoemde categorieën.
3. Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden voor wie de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders een schriftelijke urgentieverklaring verlenen.
4. Een urgentieverklaring is geldig in Zuid-Kennemerland, met uitzondering van de urgentieverklaring van de vergunninghouders zoals genoemd in artikel 28 van de wet, deze is geldig voor de gemeente waarvoor hij is afgegeven.
5. Woningzoekenden die zelf verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor de ontstane woonproblematiek of die onvoldoende pogingen hebben gedaan om zelf een oplossing te vinden, komen niet in aanmerking voor voorrang.
6. Onverminderd artikel 12, derde lid van de wet, kan voorrang slechts worden verleend aan inwoners van Zuid-Kennemerland met een inkomen van ten hoogste het bedrag zoals genoemd onder artikel 2.1.2., lid 1 onder c en d.
7. De voorrangsregels van artikel 2.3.1 zijn van toepassing op woningzoekenden met een urgentieverklaring, met dien verstande dat een kind slechts kan behoren tot het huishouden waar het zijn hoofdverblijf heeft.
8. Bezitters van een urgentieverklaring kunnen, tenzij anders vermeld, 26 weken vanaf de datum van afgifte, met voorrang boven andere woningzoekenden en met een toegewezen zoekprofiel in aanmerking komen voor een vergunning.
9. Het zoekprofiel, zoals bedoeld in lid 8, is gebaseerd op een vergelijkbare situatie als de huidige woonsituatie met dien verstande dat het leidt tot de meest sobere oplossing voor de urgente woonsituatie, waarbij in beginsel geen recht op een eengezinswoning wordt verkregen.
10. De termijn genoemd in het achtste lid van dit artikel kan eenmalig met 26 weken worden verlengd, indien geen passende woonruimte is vrijgekomen.
11. Woningzoekenden aan wie op grond van dit artikel 2.3.4 t/m 2.3.10 urgentie of inschrijftijdverlenging is verleend behouden de opgebouwde inschrijftijd na acceptatie van de woning, indien de geaccepteerde woning geen eengezinswoning betreft en mits binnen twee maanden na verhuizing hiertoe een verzoek wordt ingediend.

Artikel 2.3.5. Voorrang bij urgentie – wettelijke groepen

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.4., derde lid behoort de woningzoekende uit artikel 12, derde lid van de wet:
 - a. die verblijft in een voorziening voor tijdelijke 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 ondersteuning 2015, verleent of ontvangt en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - 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, wijkverpleegkundige of een andere sociaal-medische adviseur;
 - iii. er zijn voor de mantelzorgontvanger en mantelzorger geen voorliggende voorzieningen waarmee de noodzaak tot verhuizen vervalst;
 - iv. het woonprobleem kan niet worden 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;
 - 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.
2. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.4, derde lid behoort tevens de vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden.
 3. In afwijking van artikel 2.3.4, lid 8 krijgen vergunninghouders zoals genoemd in artikel 28 van de wet een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Artikel 2.3.6. Voorrang bij urgentie – sociaal/medische groepen

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.4, derde lid behoort tevens de woningzoekende
 - a. die in zijn lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid zeer ernstig wordt bedreigd als gevolg van de huidige woonsituatie en die minimaal twee jaar inwoner is van een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland;
 - b. die in zijn lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid zeer ernstig wordt bedreigd als gevolg van de huidige woonsituatie, tijdelijke woonbegeleiding nodig heeft en die minimaal twee jaar inwoner is van een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland;
2. In afwijking van artikel 2.3.4, lid 8 krijgen bezitters van een urgentieverklaring, zoals genoemd in het eerste lid onder b, een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Artikel 2.3.7. Voorrang bij urgentie - stadsvernieuwing

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.4., derde lid behoort tevens de woningzoekende die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met de renovatie of sloop van zijn huidige woning in het kader van een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject en minimaal één jaar inwoner is van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland.
2. Een urgentie zoals bedoeld in het eerste lid wordt slechts afgegeven nadat door burgemeester en wethouders een peildatum is vastgesteld.
3. In afwijking van artikel 2.3.4, lid 8 komen bezitters van een stadvernieuwingsurgentie 78 weken vanaf de datum van afgifte, met voorrang met een toegewezen zoekprofiel boven andere woningzoekenden in aanmerking voor een vergunning.
4. De termijn zoals genoemd in lid 3 kan met 26 weken worden verlengd, indien geen passende woonruimte is vrijgekomen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek 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 peildatum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een stadsvernieuwingsurgentie kunnen aanvragen.

Artikel 2.3.8. voorrang bij urgentie - uitstroomregeling

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.4, derde lid behoort tevens de woningzoekende die in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein woonachtig is waarmee burgemeester en wethouders van één van de regiogemeenten afspraken met de instellingen hebben gemaakt over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen en die voorafgaand aan zijn verblijf in één of meerdere instelling(en) tenminste twee van de aaneengesloten drie jaren inwoner is geweest in één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland.

2. In afwijking van artikel 2.3.4, lid 8 krijgen bezitters van een urgentieverklaring zoals genoemd in het eerste lid, een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Artikel 2.3.9. Voorrang bij urgentie - overig

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.4., derde lid behoort tevens de woningzoekende zijn woonruimte direct definitief moet verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit en minimaal één jaar inwoner is van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland.

Artikel 2.3.10. Inschrijftijdverlenging

1. Aan woningzoekenden met kinderen die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.3.4., derde lid hebben gedaan, maar daarvoor niet in aanmerking komen, en al eerder zelfstandig hebben gewoond, kunnen burgemeester en wethouders een inschrijftijdverlenging verlenen in de gemeenten in Zuid-Kennemerland.
2. Inschrijftijdverlenging geldt voor een periode van maximaal één jaar.

Artikel 2.3.11. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

1. Een verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Het verzoek om te worden ingedeeld in een urgentiecategorie gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van het huishouden, inclusief het aantal thuiswonende kinderen, van de verzoeker;
 - c. bewijs van inkomen van het huishouden van de verzoeker, en
 - d. aanduiding en motivering van de urgentieaanvraag.

Artikel 2.3.12. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijdverlenging

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijdverlenging intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 2.3.4., is aan te merken;
 - b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt, waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - c. een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd;
 - d. niet binnen een termijn van 26 weken (bij urgentieverklaring) dan wel 52 weken (bij inschrijftijdverlenging) op aangeboden passende woonruimte heeft gereageerd.
2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld wanneer gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, vervalt de urgentiebeschikking en wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.
4. Een urgentie vervalt van rechtswege bij acceptatie van een woning.

§ 2.4. Verdeling woonwagendplaatsen

Artikel 2.4.1. Huisvestingsvergunning voor een woonwagendplaats

1. Huisvestingsvergunningen voor nieuwe of vrijkomende standplaatsen in de gemeente Haarlem worden bij voorrang verleend aan de bewoners van het voormalige centrum Waarderveld.
2. Bij selectie van kandidaten voor nieuwe of vrijkomende standplaatsen in de overige gemeenten in Zuid-Kennemerland en indien de standplaats in gemeente Haarlem is gelegen en niet op grond van het eerste lid is toegewezen, geldt de volgende prioriteitsvolgorde:

- a. kandidaten, die al minimaal één jaar wonen op het centrum, waar de toe te wijzen standplaats op -of aansluitend aan- is gelegen;
 - b. kandidaten, die al minimaal één jaar wonen op één van de andere woonwagencentra in de regio Zuid-Kennemerland.
3. Zijn er geen kandidaten binnen de woonwagencentra in Zuid-Kennemerland, dan komt de standplaats beschikbaar voor andere kandidaten uit Zuid-Kennemerland die afstammen van groepen die vanwege hun culturele eigenheid een andere woningbehoefte hebben dan gemiddelde woningzoekenden.
 4. De standplaats komt beschikbaar voor andere woningzoekenden, indien er geen kandidaten zijn als bedoeld in het eerste, tweede en derde lid.
 5. Als er meerdere kandidaten zijn binnen dezelfde prioriteitscategorie zoals bepaald in het tweede lid of als er op grond van het eerste lid meerdere kandidaten zijn voor één standplaats, dan geldt dat kandidaten met een huisvestingsvergunning voor een standplaats voorrang krijgen boven de onzelfstandig wonende kinderen. Vervolgens gaan kandidaten met de langste inschrijftijd voor. Indien er op grond van inschrijftijd geen voorrang tussen de kandidaten bestaat, wordt de huisvestingsvergunning door middel van loting toegewezen aan een van de woningzoekenden.
 6. De huisvestingsvergunning voor een standplaats vervalt:
 - a. één maand nadat de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de standplaats geen gebruik meer te willen maken;
 - b. onmiddellijk nadat de huurovereenkomst voor de standplaats is beëindigd en de vergunninghouder de standplaats heeft verlaten;
 - c. onmiddellijk nadat de vergunninghouder de standplaats heeft verlaten, voor zover de betreffende standplaats niet ingevolge een huurovereenkomst door de vergunninghouder werd ingenomen.

HOOFDSTUK 3. Woonruimtevoorraadbeheer

§ 3.1. Onttrekken, omzetten en woningvormen

Artikel 3.1.1. Werkingsgebied

1. Als woonruimte, behorend tot een gebouw als bedoeld in artikel 21 van de wet, worden woonruimten aangewezen die gelegen zijn in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente.
2. In afwijking van het eerste lid wordt voor woningonttrekking de gehele voorraad aangewezen.
3. Het eerste en tweede lid is niet van toepassing op woonruimte in eigendom van woningcorporaties.

Artikel 3.1.2. Reikwijdte vergunningplicht

1. De in artikel 3.1.1 aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning:
 - a. geheel of gedeeltelijk worden onttrokken aan de bestemming tot bewoning, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
 - b. worden omgezet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte, en
 - c. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten
2. Onder eigenaar in het eerste lid wordt verstaan de eigenaar in de zin van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek of degene die lid is van een coöperatieve flatexploitatie en die in de woning zijn hoofdverblijf heeft.
3. Voor hospitaverhuur is geen vergunning voor omzetten vereist, indien;
 - a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
 - b. de hoofdbewoner voor aanvang van hospitaverhuur al minimaal twee jaar hoofdverblijf heeft in de woning;
 - c. de hoofdbewoner niet meer dan twee kamers en aan maximaal twee personen tegelijk verhuurt;
 - d. de verhuurde ruimten niet meer dan 35% van het totale bruto vloeroppervlak (GBO) beslaan.
4. Voor het tijdelijk verhuren van een gedeelte van een woning ten behoeve van het kunnen ontvangen of verlenen van mantelzorg is geen vergunning voor omzetten vereist, indien:

- a. de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft en mantelzorg ontvangt of verleent conform de voorwaarden als omschreven in artikel 2.3.5, lid 1 onder b;
 - b. de verhuurde ruimten niet meer dan 35% van het totale bruto vloeroppervlak (GBO) beslaan.
5. Voor het verbouwen van een woning ten behoeve van wonen boven winkels is geen vergunning voor woningvormen vereist, indien;
- a. het gebouw is gelegen in een winkelgebied zoals aangegeven in bijlage 1;
 - b. de winkelfunctie, of ander functie ondersteunend aan het winkelgebied, op de begane grond behouden blijft;
 - c. niet meer dan een woning per verdieping wordt toegevoegd;
 - d. geen strijd het bestemmingsplan en/ of bouwbesluit ontstaat.
6. Voor zover het niet is toegestaan om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te onttrekken, om te zetten, of te verbouwen tot twee of meer woningen, is het tevens verboden om deze woonruimte onttrokken, omgezet, of in verbouwde staat te houden.

Artikel 3.1.3. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van een woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken.
3. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
 - i. het adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - ii. een situatietekening (schaal 1:500);
 - iii. het aantal kamers;
 - iv. de gebruiksoppervlakte;
 - v. de woonlaag en
 - vi. de staat van onderhoud.
 - c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
 - i. de bestemming;
 - ii. de bouwtekening (schaal 1:100);
 - iii. de omgevingsvergunning en
 - iv. een geluidsisolatie rapport.

Artikel 3.1.4. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden en voorschriften verbinden, over onder andere:

- a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
- b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
- c. de leefbaarheid;
- d. geluidsisolatie-eisen;
- e. goed verhuurderschap;
- f. het voorkomen van overlast en
- g. de omgevingsvergunning.

Artikel 3.1.5. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, omzetting of woningvorming gediende belang;

- b. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of
- c. de onder a en b genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- d. het gebouw waarop een aanvraag voor woningvormen of omzetten betrekking heeft ligt in het gebied waar conform bijlage 1 woningvormen of omzetten niet is toegestaan;
- e. de aanvraag voor woningvormen zou leiden tot woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m²;
- f. vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het bouwbesluit;
- g. vergunningverlening zou leiden tot strijd met het bestemmingsplan.en/of
- h. indien niet vergunningsvrij, geen omgevingsvergunning voor bouwkundig splitsen is verleend.

Artikel 3.1.6. Intrekingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2.kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
 - a. niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, omzetting of woningvorming;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd en/of
 - d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.
2. Burgemeester en wethouders is bevoegd om op grond van artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2. in te trekken.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

§ 3.2 Kadastraal splitsen

Artikel 3.2.1. Werkingsgebied

1. Als gebouwen als bedoeld in artikel 22 van de wet worden aangewezen gebouwen bevattende woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Haarlem, met uitzondering van:
 - a. gebouwen waarin afsplitsing van een niet-woonfunctie plaatsvindt, waarbij de woonruimten samen onder één appartementsrecht worden gebracht;
 - b. woonruimte gebouwd na 1992.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte in eigendom van woningcorporaties.

Artikel 3.2.2. Reikwijdte vergunningplicht

De in artikel 3.2.1 van deze verordening aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

Artikel 3.2.3. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van een woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar,
 - b. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek,
 - c. een puntentelling van de huidige situatie op het moment van de aanvraag, per woonruimte, conform het woningwaarderingstelsel;

- d. een verklaring van goede staat van onderhoud of een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw, dat in ieder geval een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud bevat.

Artikel 3.2.4. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden en voorschriften verbinden, over onder andere:

- a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden en
- b. de benodigde omgevingsvergunning.

Artikel 3.2.5. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
- b. de onder a. genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
- c. de staat van onderhoud van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich tegen splitsing verzet;
- d. de huidige situatie woonruimte bevat met een rekenuur onder de liberalisatiegrens;
- e. vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het bouwbesluit;
- f. vergunningverlening zou leiden tot strijd met het bestemmingsplan;
- g. de splitsing zou leiden tot woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m² of
- h. indien niet vergunningsvrij, geen omgevingsvergunning voor bouwkundig splitsen is verleend.

Artikel 3.2.6. Intrekingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
 - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren en/of
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op grond van artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet in te trekken.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

§ 3.3 Toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 3.3.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Haarlem.

Artikel 3.3.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

Het is verboden een woonruimte aan te bieden voor toeristische verhuur in welke vorm dan ook, zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 3.3.3 Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverbuur

1. Het is verboden een woonruimte voor meer dan 30 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverbuur.
2. Het is verboden een woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverbuur, zonder iedere verhuring en het aantal nachten van iedere verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverbuur.
4. Als een platform door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximumaantal nachten, mag het platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de betreffende woonruimte meer tonen.
5. De bepalingen in het tweede tot en met het vierde lid van dit artikel treden in werking op een nader door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.

Artikel 3.3.4. Tijdelijk verbod toeristische verbuur en aanwijzing blokkade aanbieder.

1. Burgemeester en wethouders kunnen een aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verbuur verbieden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. De aanbieder heeft de eisen aan toeristische verbuur uit deze verordening overtreden;
 - b. een toezichthouder heeft die overtreding vastgesteld en
 - c. in de vijf jaar voor deze vaststelling is ten minste tweemaal een bestuurlijke boete opgelegd voor overtreding van de eisen aan toeristische verbuur.
2. Indien burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan het eerste lid, kunnen zij ook een aanwijzing geven aan een digitaal platform om een aanbieder voor toeristische verbuur door deze aanbieder te blokkeren.

§ 3.4 Opkoopbescherming

Artikel 3.4.1. Werkingsgebied

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten aangewezen, gelegen in de gemeente Haarlem, die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van €389.000 of lager.
2. Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen louter onder het werkingsgebied voor zover:
 - a. de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 - i. vrij van huur en gebruik is;
 - ii. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden, of;
 - iii. verhuurd is met een vergunning als bedoeld in artikel 3.4.3; en

Artikel 3.4.2. Verbod op in gebruik geven woonruimte

1. Het is verboden om zonder vergunning als bedoeld in artikel 3.4.3 een woonruimte als bedoeld in artikel 3.4.1 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten aangewezen in artikel 3.4.1 een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.
3. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het tweede lid.

Artikel 3.4.3. Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)

De vergunning wordt verleend indien:

1. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
2. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte gewoond heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of
3. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

Artikel 3.4.4. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

De verhuurvergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 3.4.3, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 3.4.5. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van de verhuurvergunning opkoopbescherming worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s)
 - b. het adres van de woonruimte
 - c. bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het Kadaster
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.4.3, tweede lid, onderdeel a worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt;
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.4.3, tweede lid, onderdeel b wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.4.3, tweede lid, onderdeel c worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

§ 4.1. Handhaving en toezicht

Artikel 4.1.1. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21,22 en 23a tot en met 23e van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, gesteld op grond van artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig onderstaande tabel:

| Overtreding | Artikel Huisvestingsverordening | Bij 1e overtreding | Bij 2e overtreding | Bij 3e en volgende overtredingen |
|---|---|--------------------|--------------------|----------------------------------|
| Het In gebruik nemen van sociale woonruimte zonder vergunning | Artikel 2.1. j° artikel 8 van de wet | € 340 | € 400 | € 400 |
| Het in gebruik geven van een sociale woonruimte zonder vergunning | Artikel 2.1. j° artikel 8 van de wet | | | |
| | - niet-bedrijfsmatig | € 4.000 | € 10.000 | € 10.000 |
| | - bedrijfsmatig | € 7.500 | € 20.000 | € 20.000 |
| Het onttrekken, omzetten, woningvormen en/of kadastraal splitsen zonder vergunning. | Artikel 3.1.2. en 3.2.2. j° artikel 21 en 22 van de wet | | | |
| | - niet-bedrijfsmatig | € 7.500 | € 20.500 | € 20.500 |
| | - bedrijfsmatig | € 12.500 | € 20.500 | € 20.500 |
| Het zonder vergunning in staat houden van de onttrokken, omgezette of verbouwde situatie. | | | | |
| Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer | Artikel 3.3.2. j° artikel 23a eerste lid van de wet | € 2.500 | € 5.000 | € 8.700 |
| In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur voor meer dan 30 dagen per jaar | Artikel 3.3.3. j° artikel 23b eerste lid van de wet | € 5.000 | € 15.000 | € 21.750 |

Vervolg tabel op volgende bladzijde

Vervolg tabel bij artikel 4.1.1 lid 2

| Overtreding | Artikel Huisvestingsver- ordening | Bij 1e overtreding | Bij 2e overtreding | Bij 3e en volgende overtreding- en |
|--|---|-------------------------------|-------------------------------|---|
| In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantiehuis zonder melding bij B&W | Artikel 3.3.3. j° artikel 23b tweede lid van de wet | € 2.500 | € 5.000 | € 8.700 |
| In gebruik geven woonruimte binnen het gebied en woningmarktsegment waar de vergunning opkoopbescherming verplicht is zonder geldige vergunning | Artikel 3.4.2. j° artikel 41 eerste lid van de wet | € 12.500 | € 20.500 | € 20.500 |
| Publiceren advertentie door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte (dienstverlener) na in kennisstelling bereik maximumcriterium | Artikel 3.3.3. j° artikel 23e van de wet | € 8.700 | € 8.700 | € 8.700 |
| Publiceren advertentie door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte (dienstverlener) zonder registratienummer | Artikel 3.3.2. j° artikel 23a derde lid van de wet | € 8.700 | € 8.700 | € 8.700 |

Vervolg tabel op volgende bladzijde

Vervolg tabel bij artikel 4.1.1 lid 2

| Overtreding | Artikel Huisvestingsverordening | Bij 1e overtreding | Bij 2e overtreding | Bij 3e en volgende overtreding-en |
|--|---|---------------------------|---------------------------|--|
| Niet over de geldende regels toeristische verhuur informeren van degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur (aanbieder) door degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte (dienstverlener) over geldende regels toeristische verhuur | Artikel 3.3.2 en 3.3.3. j ^o artikel 23d van de wet | € 8.700 | € 8.700 | € 8.700 |
| Het overtreden van de voorwaarden of voorschriften | Artikel 3.1.4. en 3.2.4. j ^o artikel 24 van de wet | | | |
| | - niet-bedrijfsmatig | € 7.500 | € 20.500 | € 20.500 |
| | - bedrijfsmatig | € 12.500 | € 20.500 | € 20.500 |

§ 4.2. Restbepalingen

Artikel 4.2.1. Experimenten

Burgemeester en wethouders kunnen na consultatie van de raad in het belang van de volkshuisvesting tijdelijk afwijken van deze verordening om een experiment uit te kunnen voeren.

Artikel 4.2.2. 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.

§ 4.3. Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 4.3.1. Overgangsbepalingen

1. De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2021 is per 1 januari 2022 vervallen. Al verleende vergunningen onder de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2021 worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2021 worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor 1 januari 2022 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2021.
4. Aanvragen tot vergunningverlening voor een vergunning bedoeld onder artikel 3.1.2. en 3.2.2 die liggen in een gebied waar voor 1 januari 2022 geen vergunningsplicht gold of waar geen time-out van kracht was, worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2021, indien:
 - a. voor het bouwkundig splitsen voor 1 januari 2022 een omgevingsvergunning is ingediend en ontvankelijk is verklaard;
 - b. de werkzaamheden binnen 26 weken na de verlening van de omgevingsvergunning volledig zijn uitgevoerd en gereed gemeld zijn bij het bevoegd gezag en
 - c. de werkzaamheden volledig conform de verleende omgevingsvergunning zijn uitgevoerd.

Artikel 4.3.2. Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2021 wordt ingetrokken.

Artikel 4.3.3. Omhangen besluiten

Besluiten, genomen krachtens de verordening bedoeld in artikel 4.3.2. die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.

Artikel 4.3.4. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2022;
2. Uitzondering op lid 1 vormt paragraaf 3.4 over de Opkoopbescherming. Dit onderdeel treedt in werking op 1 februari 2022.
3. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,

De griffier,

Bijlage 1: Aanwijzing vergunningplichtige gebieden

Grondslag

- Huisvestingswet 2014, Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
- Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022, artikel 3.1.1. en 3.1.2.

Gebied 1: vergunning wordt niet verleend voor omzetten en woningvormen¹

In de volgende buurten van de gemeente Haarlem waarbinnen een vergunningplicht geldt voor omzetten naar onzelfstandige woningen en woningvormen (bouwkundig splitsen) (zoals bedoeld in artikel 3.1.1. en 3.1.2 van de verordening) voor gebouwen bevattende woonruimte, worden geen vergunningen verleend:

Stadsdeel Centrum

- De Oude Stad
 - Stationsbuurt
 - Binnenstad
 - Bakenes
 - Burgwal
 - Vijfhoek
 - Heiliglanden

Stadsdeel Noord

- Transvaalwijk
 - Generaalsbuurt
 - De Goede Hoop
 - Nelson Mandelabuurt
 - Frans Halsbuurt
 - Patrimoniumbuurt
- Indische Wijk
 - Medanbuurt
 - Nieuw-Guineabuurt
 - Weltevredenbuurt
 - Molukkenbuurt
 - Soendabuurt

Stadsdeel Oost

- Amsterdamse wijk
 - Cremerbuurt
 - Oude Amsterdamsebuurt
 - Potgieterbuurt
 - Van Zeggelenbuurt
- Slachthuiswijk
 - Componistenbuurt
 - Karolingenbuurt
 - Kruisochtbuurt
 - Verzetsliedenbuurt

Stadsdeel Zuidwest

- Zijlwegkwartier
 - Garenkokerskwartier
 - Hasselaersbuurt
 - Leidsebuurt-Oost
 - Leidsebuurt-West
- Haarlemmerhoutkwartier
 - Rozenprieel-Noord
 - Rozenprieel-Zuid

Gebied 2: vergunningplicht (met voorwaarden) voor omzetten, woningvormen¹

In heel Haarlem geldt voor eengezinswoningen en appartementen een vergunningplicht voor omzetten naar onzelfstandige woningen en woningvormen (zoals bedoeld in artikel 3.1.1 en 3.1.2 van de verordening). Eengezinswoningen tot 140 m² GBO en appartementen tot 100 m² GBO komen **niet** in aanmerking voor een vergunning.

Winkelgebieden in het kader van wonen boven winkels

In de hieronder aangegeven winkelgebieden is geen vergunning als voor woningvormen als genoemd onder artikel 3.1.2, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

- Generaal Cronjéstraat
- Binnenstad

¹ De gebieden worden iedere twee jaar geëvalueerd en (indien nodig) opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad.

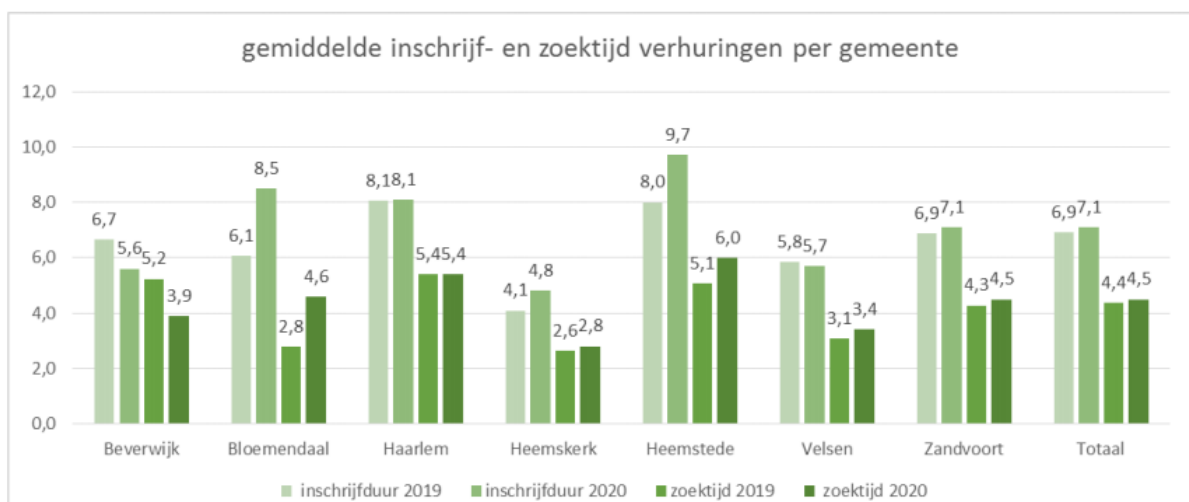
Toelichting op de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022.

Algemeen

Schaarste

De wet bepaalt dat alleen beperkende regels in een huisvestingsverordening mogen worden gesteld aan woonruimte indien sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Per 1 juli 2019 hoeft hierbij niet meer uitsluitend sprake te zijn van schaarste aan goedkope woonruimte. Mede met het oog op de veranderende woningmarkt, kunnen gemeenten hierdoor de mogelijkheden om het aanbod te vergroten ten volle te benutten. Iedere categorie van woonruimte waarbij door schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden kan dus worden aangewezen als vergunningplichtig in de huisvestingsverordening.

De gemeenteraad moet aantonen dat er schaarste is en dat de inzet van het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan (betaalbare) huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.



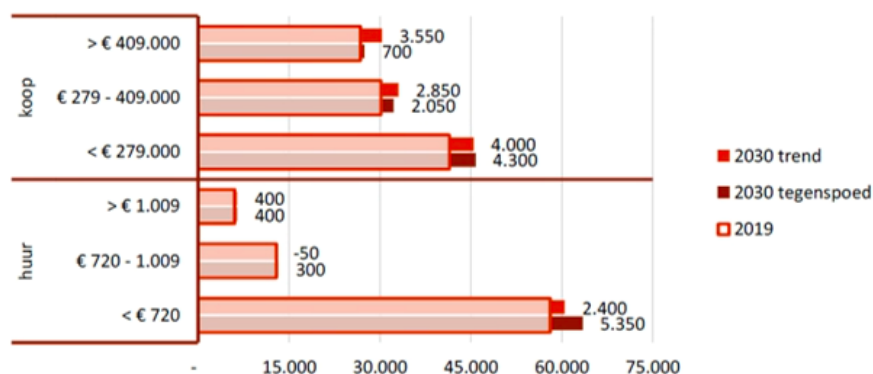
Bron: MijnWoonservice 2020

In de raming van de woningbehoefte van 2018 liet het onderzoeksbureau RIGO zien dat er ook de komende jaren meer sociale huurwoningen nodig zijn in de regio om de groei in behoefte op te vangen. In 2020 heeft RIGO voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond een update van de woningbehoefte in beeld gebracht.

Opnieuw is de constatering dat er niet alleen op dit moment een tekort is aan sociale huurwoningen, maar dat door de huishoudengroei de behoefte aan sociale huurwoningen verder toeneemt. De extramuralisering van beschermd wonen en uitstroom maatschappelijke opvang, maar ook economische ontwikkeling, die extra onzeker is als gevolg van de Coronacrisis, bepalen de mate waarin het tekort groeit.

Haarlem heeft regionale en lokale woningbouwafspraken gemaakt en vertaald in beleid en afspraken met woningcorporaties. Het aantal sociale huurwoningen moet regionaal toenemen. De groei van het aantal sociale

Ontwikkeling van de additionele woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond; prijsklassen



Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

huurwoningen kan de groei in de behoefte echter niet bijbenen. Het tekort aan sociale huurwoningen zal op korte termijn niet afnemen.

Ook in andere segmenten is er sprake van schaarste. De gemeente stuurt op versnelling van de woningbouwproductie om in brede zin het huidige en toekomstige woningtekort te verminderen. Omdat binnen de stadsgrenzen moet worden gebouwd zal het accent in de nieuwbouw vooral op meergezinswoningen liggen. Dit is gelet op de bevolkingssamenstelling en -ontwikkeling aanvullend op de bestaande voorraad, die voor ongeveer de helft uit eengezinswoningen bestaat.

Tegelijkertijd zien we in de bestaande voorraad de ontwikkeling dat eengezinswoningen worden verbouwd naar appartementen. Vanuit de gewenste samenstelling van de voorraad is er aanleiding om (delen) van deze voorraad te beschermen met een vergunningplicht voor woningvormen en omzetten en te behouden voor gezinnen. Ook andere instrumenten die de wet biedt met betrekking tot het beheer van de bestaande woonruimtevoorraad worden ingezet om de bestaande woningvoorraad te beschermen en te behouden voor de doelgroep.

De gemeenteraad legt in de huisvestingsverordening vast op welke woonruimten de vergunningsplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad van toepassing is. Het kan hierbij gaan om een gebied, de hoogte van de huur-/koop prijs van een woonruimte, de WOZ-waarde van een woning of om schaarse categorieën woonruimten met specifieke kenmerken. Ook kan leefbaarheid en wijkverbetering in de omgeving van de betreffende woonruimte meewegen bij het aanwijzen van de vergunningplichtige delen van de voorraad.

Verdeling van sociale huurwoningen

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 blijkt dat in deze regio de goedkope huurwoning een schaars goed is. Dit zijn in ieder geval alle huurwoningen met een huurprijs tot € 752,33 (prijsspeil 2021). 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, nam de afgelopen jaren de woningvoorraad in dit segment af door herstructureringsmaatregelen, verkoop en liberalisering van huurwoningen
- Het aantal alleenwonenden zal verder toenemen. De gezinsverdunning maakt dat er meer woningen nodig zullen zijn.

- Voor veel starters op de woningmarkt is het verkrijgen van een hypotheek moeilijk. Vanwege flexcontracten, maar ook vanwege de eisen die financiers stellen aan het inkomen en mee te brengen startkapitaal. Daarnaast eindigen afgestudeerden met een studieschuld, die de hoogte van het maximale hypotheekbedrag drukt. Deze groep starters en zzp'ers doet daarmee ook een toenemend beroep op de goedkope voorraad.

Deze ontwikkelingen leiden ook tot 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.

Sturing in woonruimteverdeling vindt plaats via een vergunningstelsel

Sturing in de woonruimteverdeling vindt plaats door middel van een huisvestingsvergunningstelsel voor het schaarse segment van de huurvoorraad. De wet verbiedt het zonder huisvestingsvergunning in gebruik nemen of geven van de aangewezen woonruimte. Het stelsel zorgt er voor dat betaalbare woningen behouden blijven voor de doelgroep. Het voordeel van het regionale stelsel is, dat de corporaties op basis daarvan een uniform verdeelsysteem kunnen hanteren. Sinds november 2018 maakt onze regio gebruik van een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem, dat wordt beheerd door Mijn Woonservice. Het aanbod van alle corporaties in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond wordt via dit platform bekend gemaakt, met uitzondering van het aanbod van Woonopmaat in Heemskerk en Beverwijk. Woonopmaat hanteert het optiemodel voor woonruimteverdeling en dat is (nog) niet in te passen in het gezamenlijke systeem.

Urgentieregeling

Daarnaast reguleert de verordening de regels voor het verlenen van urgentie aan woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben.

Omdat er verschillen zijn tussen werkwijze en afspraken met instellingen rond de toekenning van urgenties tussen gemeenten in Zuid-Kennemerland en gemeenten in IJmond is een urgentieverklaring niet geldig op het niveau van de regio, maar op niveau van Zuid-Kennemerland en IJmond afzonderlijk. In het geval van de statushouders als bedoeld in artikel 28 van de wet – gebeurt de toewijzing op gemeentelijk niveau. Gemeenten streven naar een zo veel mogelijk samenhangend woonruimteverdeelsysteem.

De afspraken in de uitstroombepaling voor o.a. uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn op regionaal niveau gemaakt. In zowel de regio Zuid-Kennemerland als de IJmondregio gelden dezelfde afspraken.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken (zie ook: artikelsgewijze toelichting). Sinds 1 januari 2021 zijn aan dit hoofdstuk ook instrumenten toegevoegd om de toeristische verhuur van woningen te reguleren.

Het inzetten van de instrumenten uit dit hoofdstuk moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het schaarse deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – wel leefbaarheidsoverwegingen een rol spelen. De overwegingen worden verder uitgewerkt in nadere regels ('Nadere regels woonruimtevoorraadbeheer').

Bij het invoeren van regulerende instrumenten voor toeristische verhuur van woonruimte hoeft er geen sprake te zijn van onevenwichtige en onevenredige effecten van schaarste. Een meldingsplicht, registratieplicht of vergunningsplicht mag worden ingevoerd als de gemeenteraad dit noodzakelijk acht voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Het deel van de verordening over wijzigingen in de woningvoorraad is wel regionaal afgestemd, maar niet in elke gemeente ingevoerd. Omdat de verschillen tussen de gemeenten op het gebied van woonruimtevoorraadbeheer groot zijn, zijn niet overal dezelfde maatregelen nodig. Hoofdstuk 3 van de verordening heeft daarom alleen betrekking op de gemeente Haarlem. Met de woningcorporaties in de regio worden via de prestatieafspraken plannen gemaakt over de samenstelling van de woningvoorraad. De verordening regelt daarom niets over de samenstelling van het corporatiebezit.

Aanwijzing te beschermen woningvoorraad met het oog op woonruimtevoorraadbeheer

Een groot deel (49,1% van de Haarlemse woningvoorraad bestaat uit (vooroorlogse) eengezinswoningen. Vooral de kleinere eengezinswoningen zijn populaire (beleggings-) objecten, vanwege hun bouwkundige kwaliteit, gunstige ligging en relatieve betaalbaarheid. Deze woningen worden regelmatig bouwkundig gesplitst in zelfstandige appartementen of omgezet naar kamers. Ondanks het forse aandeel eengezinswoningen in Haarlem, is de (vooroorlogse) eengezinswoning in de hele Metropoolregio Amsterdam schaars. Ook andere grondgebonden woningen, zoals traditionele Haarlemse boven- en benedenwoningen (rood/zwart situaties) vallen in het schaarse (betaalbare) segment.

In de komende jaren worden veel (kleinere) appartementen voor jongeren en starters bijgebouwd in de sociale en middeldure huursector. Met de toevoeging van meer betaalbare appartementen in de nieuwbouw wordt behoud van aanbod van (betaalbare) grondgebonden woningen voor gezinnen belangrijker.

Daarnaast is het beeld dat in buurten met overwegend vooroorlogse woningbouw met kleine(re) traditionele gezinswoningen en/of boven-/beneden- woningen, de gebieden zijn waar bescherming van de voorraad met een onttrekkings-, omzetting-, woningvormings- en splitsingsvergunning gewenst is. De bouw van de woningen en de inrichting en schaal van de openbare ruimte lenen zich niet voor zeer intensieve bewoning. In bijlage 1 zijn de buurten die hiervoor in aanmerking komen opgenomen.

Om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te beheersen, constateren we dat de gehele Haarlemse woningvoorraad schaars is en bescherming behoeft via een vergunningsplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Daarnaast constateren we dat het type eengezinswoning, ook in de niet-vooroorlogse wijken, extra bescherming behoeft. Specifiek gaat het dan om eengezinswoningen met een bruto vloeroppervlak (GBO) tot 140 m² en appartementen tot 100 m² (GBO).

Tot slot constateren we dat de leefbaarheid, in de zin van een te hoge druk op de openbare ruimte, in een aantal vooroorlogse buurten onder stuk staat. Deze buurten hebben (tijdelijk) extra bescherming nodig.

Er wordt onderscheid gemaakt in twee verschillende regimes:

Gebied 1. Vooroorlogse wijken, waar de druk op de openbare ruimte te hoog is geworden, krijgen een time-out: tot het einde van de looptijd van de verordening² geldt hier **een verbod op woningvormen, omzetten en splitsen**. In bijlage 1 van de verordening (hierna: de aangewezen gebieden) staan deze gebieden aangegeven.

Gebied 2. In de wijken waar de druk normaal tot hoog is, **geldt een vergunningsplicht voor woningvormen, omzetten en splitsen onder voorwaarden**. Een vergunning wordt niet verleend voor eengezinswoningen tot 140 m² (GBO) en appartementen tot 100 m² (GBO). De voorwaarden zijn erop gericht om de kwaliteit van de woningen te waarborgen en om de oplopende druk op de openbare ruimte te verlichten. Een belangrijke voorwaarde is dat de nieuwe gevormde woningen

2 Na twee jaar wordt geëvalueerd of de druk afneemt. Als blijkt dat de druk afneemt, kan worden overgestapt naar een ander regime. De evaluatie wordt o.a. gebaseerd op de uitkomsten van het meest recente Omnibusonderzoek (Inwonerspeiling (Omnibus) - Haarlem (incijfers.nl) van de gemeente Haarlem en op de bevindingen van de gebiedsmanagers van de betrokken stadsdelen.

niet kleiner dan 50 m² (GBO) mogen zijn (afgeleid van de kaders middeldure huur). Ook deze gebieden staan in bijlage 1 van de verordening aangegeven.

Woningonttrekking

Woningonttrekking anders dan onttrekking door tijdelijke vakantieverhuur (zoals sloop of een wenselijke functiewijziging) is zonder vergunning toegestaan, mits er geen strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Woningvormen en omzetten

De vergunningplicht voor woningvormen en omzetten komt voort uit de wens om schaarse woningtypen te behouden en om de leefbaarheid in bepaalde buurten te beschermen. Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft de woningvoorraad van Haarlem duidelijke een complementaire functie ten opzichte van Amsterdam. De (veelal wat kleinere) vooroorlogse eengezinswoningen zijn een duidelijke aanvulling op de voorraad elders in de MRA. Dit type woning is nog steeds erg in trek bij veel woningzoekenden, niet alleen uit de regio Zuid-Kennemerland, maar ook daarbuiten. Dit type woningen wordt, onder andere door de zeer beperkte bouw mogelijkheden in Haarlem, in de nieuwbouw nauwelijks gerealiseerd.

We willen voorkomen dat dit belangrijke deel van de voorraad, dat zich grotendeels in de vooroorlogse wijken bevindt, door woningvorming in kleinere appartementen, afneemt uit de Haarlemse woningvoorraad.

Daarnaast willen we voorkomen dat eengezinswoningen intensiever worden bewoond door kamerverhuur ook met het oog op het beschermen van leefbaarheid in wijken en buurten.

Een vergunning voor woningvormen of omzetten in de in bijlage 1 gelegen buurten kan slechts onder voorwaarden worden verleend. De voorwaarden staan uitgewerkt in de nota 'Nadere regels voor woonruimtevoorraadbeheer'.

Een vergunning voor woningvormen of omzetten wordt niet verleend in vooroorlogse gebieden waar de druk op de openbare ruimte te hoog is geworden, zoals de Transvaalbuurt, Amsterdamse buurt en de Leidsebuurt. De gebieden waar geen vergunning wordt verleend zijn opgenomen in bijlage 1.

Voor woningvormen is ook altijd een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk

Kadastraal splitsen

In hoofdstuk 3 van de verordening is in 2015 voor een deel van de particuliere voorraad een vergunningplicht voor splitsen ingevoerd. Deze vergunningplicht is met deze verordening aangepast, om te voorkomen dat betaalbare huurwoningen in kleinere eenheden worden opgesplitst en via splitsing in appartementsrechten, overgaan in de koopsector. Als weigeringsgrond is in de verordening opgenomen dat er na kadastrale splitsing geen woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m² over mogen blijven. Dat betekent dat panden tot 100 m² GBO niet kadastraal gesplitst mogen worden. In bijlage 1 staat opgenomen voor welke wijken de vergunningplicht geldt.

Toeristische verhuur van woonruimte

Haarlem profileert zich als een gastvrije stad, die de kansen van de deeleconomie graag benut en een positieve grondhouding heeft tegenover vakantieverhuur door particulieren. De toename van toeristische verhuur van woonruimte kan echter ook nadelige effecten hebben op de leefbaarheid in de stad (overlast),

(brand)onveiligheid en onttrekking van schaarse woonruimte. De kans op nadelige effecten in de toekomst neemt bovendien toe, door de aanhoudende groei van het toerisme in de Metropoolregio Amsterdam, de stijgende vraag naar verblijfsaccommodatie en de overloop van toeristen uit Amsterdam.

Om negatieve effecten op de leefbaarheid door toeristische verhuur van woonruimten te perken is een registratieplicht, een nachten-criterium en een meldingsplicht van kracht.

Opkopen van koopwoningen met als doel deze te verhuren

Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat de afgelopen jaren steeds meer woningen van eigenaar-bewoners in Haarlem worden aangekocht door investeerders, met als doel deze te gaan verhuren. Dit wordt ook wel buy-to-let genoemd. Dit zorgt ervoor dat er minder woningen beschikbaar zijn om te kopen voor eigenaar-bewoners. Investeerders in Haarlem richten zich vooral op het goedkope en middeldure segment. Dit is ook het

deel van de woningmarkt waar starters en middeninkomens zich met name op richten. Het aandeel vrijkomende woningen van eigenaar-bewoners dat investeerders kopen, is toegenomen van 4% in de periode 2009 t/m 2013 tot 10% in de periode 2018 t/m 2020. Het aandeel van deze woningen dat koopstarters kopen, is in dezelfde tijd afgenomen van 41% naar 32%. Koopstarters en Investeerders kopen voor een groot deel dezelfde typen woningen, investeerders en koopstarters concurreren kortom met elkaar op de koopwoningmarkt. Om de positie van koopstarters en middeninkomens te verbeteren wordt het opkopen door investeerders om daarna te verhuren gereguleerd. Vanaf 1 januari 2022 is er een nieuw instrument beschikbaar in de Huisvestingswet dat deze regulering mogelijk maakt: de opkoopbescherming. Met dit instrument wordt de verhuur van woningen die zijn aangekocht van eigenaar-bewoners, binnen het door de gemeente vastgestelde gebied en woningmarktsegment, vergunningplichtig. In de praktijk zal dit betekenen dat binnen dit gebied en woningmarktsegment alleen nog onder specifieke voorwaarden mogelijk zal zijn.

Uit data van het Kadaster blijkt dat investeerders in Haarlem met name woningen in het segment tot €389.000 euro kopen. Dit is ook het segment waar veruit de meeste starters hun eerste woning kopen. De raad heeft in in de nota “kaders en instrumenten voor sociale huur en middensegment in 2018” vastgesteld welke prijsniveaus zij tot de middencategorie vindt behoren. De afbakening is tot stand gekomen aan de hand van de financieringsmogelijkheden van de diverse inkomensgroepen. Voor 2021 is de bovengrens van de middencategorie vastgesteld op € 389.000. Gelet op het doel van de wet om aanbod van koopwoningen voor koopstarters en middeninkomens te beschermen wordt deze grens gehanteerd.

Niet overal in Haarlem is de het percentage vrijkomende woningen van eigenaar-bewoners dat door investeerders wordt gekocht even hoog. Toch wordt het instrument in de hele gemeente ingevoerd. Schaarste in het aanbod voor deze groep is immers een stadsbreed gegeven, en daarnaast dient een waterbedeffect te worden voorkomen. Met een waterbedeffect wordt bedoeld dat wanneer het instrument slechts in een paar wijken wordt ingevoerd, investeerders hun activiteiten waarschijnlijk verleggen naar andere wijken in de stad. Door het instrument op specifieke wijken toe te passen, zou het probleem zich waarschijnlijk slechts verplaatsen. Bovendien krijgen bewoners in wijken waar het instrument niet wordt ingevoerd, dan juist te maken met een stijging van het aantal aankopen door investeerders. Met het oog op de rechtsgelijkheid tussen bewoners dient dit te worden voorkomen. Een tweede argument voor de invoering in de hele stad is dat uit onderzoek blijkt dat investeerders weliswaar het meeste kopen in de Oude Stad, maar ze tegelijkertijd ook in andere wijken woningen kopen. Bijna overal is de aankoop door investeerders toegenomen. Er zijn geen wijken meer in Haarlem waar investeerders niet of nauwelijks koopwoningen aankopen. Ook is eerder al aangetoond dat overal op de Haarlemse woningmarkt schaarste heerst, en niet slechts in bepaalde wijken. Tot slot is in een RIGO-onderzoek ([link](#)) vastgesteld dat juist aan middeldure koopwoningen in de MRA een tekort is. Het behouden van dit segment is dus belangrijk.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.1.1. Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de begripsbepalingen, die relevant zijn voor de verordening.

Artikel 2.1.1. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Huurwoningen van corporaties en particulieren met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 752,33 per maand in 2021) mogen niet zonder vergunning worden betrokken. Daarnaast mogen middeldure huurwoningen met een huur tot €1.009,- per maand die als zodanig zijn opgenomen in het bestemmingsplan niet zonder vergunning worden betrokken. Het woonbehoefte onderzoek ‘Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019’ (WiMRA) definieert middeldure huurwoningen als woningen met een huur tussen de liberalisatiegrens en € 1.009,-.

De bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning kan bij afzonderlijk besluit worden gemandateerd aan de corporatie voor de eigen woningvoorraad. De corporatie legt hierover verantwoording af. Voor de woningzoekende staat een bezwaarprocedure tegen de weigering van een huisvestingsvergunning of een urgentieverklaring open bij de gemeente.

Woonruimte die in het kader van de leegstandswet tijdelijk kan worden verhuurd (omdat de woning op korte termijn ingrijpend wordt gerenoveerd of gesloopt) valt buiten de werking van de verordening, omdat dit type verhuur slechts beperkt voorkomt en van tijdelijke aard is.

Ook onzelfstandige woonruimte en bedrijfswoningen behoren, gelet op hun beperkte voorkomen, specifieke karakter en doelgroep, niet tot de vergunningplichtige voorraad. Tot slot vallen studenten woningen, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1, die via een zogenaamd campuscontract tijdelijk aan studenten verhuurd worden en door burgemeester en wethouders als zodanig zijn aangewezen, niet onder de vergunningplichtige woonruimte.

Artikel 2.1.2. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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 tot de inkomensgrens voor middeninkomen (€ 44.655 (prijsspeil 2021), conform artikel 16. Lid 1 onder b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015
- bij middensegment huur een lager inkomen moet hebben dan 1,5 maal de DAEB-norm (€ 60.036, prijspeil 2021), conform artikel 16. Lid 1 onder a van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Meerderjarigheid wordt voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uit maken van een gezin of in studentenhuisvesting 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 wethouders jaarlijks worden aangepast.

De derde voorwaarde is toegevoegd om middeninkomens in aanmerking te laten komen voor een middensegment huurwoning. Een inkomen tot 1,5 maal de DAEB-norm (€ 60.036, prijspeil 2021) wordt beschouwd als middeninkomen.

De huurtoeslaggrens is gelijk aan de zogenaamde liberalisatiegrens en bedraagt € 752,33 per maand in 2021. 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 afwijkende inkomensgrens opgenomen, omdat regels hierover al uit Europese regelgeving en de Woningwet volgen.

Artikel 2.1.3. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

De aanvraag voor een huisvestingsvergunning voor een corporatiewoning is onderdeel van de inschrijving voor een sociale huurwoning. Deze vergunning, bedoeld in het 2e lid, wordt na de inkomstenstoets in mandaat afgegeven door de corporatie. Voor particuliere huurwoningen wordt de aanvraag voor een huisvestingsvergunning bij burgemeester en wethouders ingediend en wordt op de aanvraag ook door hen beslist.

Wanneer een woningzoekende voldoet aan de criteria van deze verordening en voldoende inschrijftijd heeft opgebouwd is noch de woningzoekende, noch de corporatie vanzelfsprekend gehouden om een huurovereenkomst aan te gaan. Wanneer wilsovereenstemming tussen partijen ontbreekt kan geen

overeenkomst tot stand komen. Dit kan te maken hebben met woonwensen van de woningzoekende of een verleden van overlast of huurschuld, waardoor de corporatie het te risicovol vindt een overeenkomst aan te gaan.

Artikel 2.2.1. Inschrijving van woningzoekenden

Overeenkomstig de huidige praktijk stelt dit artikel de corporaties verantwoordelijk voor het in standhouden en beheren van een verdeelsysteem voor huurwoonruimte van corporatiewoningen. Zij kiezen de leverancier, schaffen het systeem aan en bepalen op welke manier de uitvoering plaats vindt binnen het kader van de verordening. De wet geeft de mogelijkheid om in de verordening de manier van toedelen (bijvoorbeeld via aanbodmodel of optiemodel of loting) vast te leggen. Deze verordening doet dat niet. In de regio wordt met verschillende modellen en aanbieders gewerkt. Gemeenten en corporaties streven naar een samenhangend en uniform verdeelsysteem. Sinds de vaststelling van de Wet Doorstroming Huurmarkt zijn er meer mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten voor doelgroepen die door de minister worden bepaald. Om ervoor te zorgen dat na afloop van de tijdelijke huurperiode er mogelijkheid is om door te stromen naar een reguliere huurwoning moet de inschrijfduur worden behouden. Voorwaarde is dat men wel binnen 2 maanden na acceptatie van de woning de inschrijfkosten van de hernieuwde inschrijving heeft voldaan. Ook voor mensen die naar een éénkamerwoning of vanuit een urgentie naar een niet-eeengezinswoning verhuizen bestaat de mogelijkheid om inschrijftijd te behouden. Zij kunnen twee maanden nadat het huurcontract is ingegaan hiertoe een verzoek indienen en een hernieuwde inschrijving doen.

Artikel 2.2.2. Bekendmaking aanbod van woonruimte

In dit artikel is opgenomen dat sociale huurwoningen zoals genoemd in artikel 2.1.1, lid 1, onder a. (in bezit van corporaties) en c. (opgenomen in het bestemmingsplan, vaak in bezit van particuliere verhuurders) via Woonservice aangeboden moeten worden. Voor deze categorie is het eenvoudiger om toewijzing via Woonservice te eisen, omdat die al voldoen aan een aantal belangrijke basisvoorwaarden (zoals de exploitatietermijn en hoogte van de huur) op basis waarvan de verhuurder zich gelijkwaardig gedraagt als een toegelaten instelling (woningcorporatie).

De overige particuliere verhuurders (art.2.1.1, lid 1, onder b) is een diffuse groep die bestaat uit verhuurders van bestaande sociale huurwoningen, maar (in de toekomst) ook uit huurwoningen van verhuurders die nieuwe sociale huurwoningen na afloop van de afgesproken exploitatietermijn of op basis van andere afspraken in anterieure overeenkomst sociale huurwoningen verhuren. Deze partijen mogen via Woonservice aanbieden, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Op deze manier wordt gewaarborgd dat voor alle aanbieders en sociale huurwoningen op Woonservice dezelfde voorwaarden gelden.

Met 'het in de regio gangbare platform' wordt Woonservice of het platform voor studentenwoningen (ROOM) bedoelt.

Dit artikel bepaalt voorts dat de corporatie minimaal 75% van de beschikbare woningen openbaar moet aanbieden aan ingeschreven woningzoekenden. Zij kunnen binnen het systeem reageren. De maximaal 25% vrije ruimte is bedoeld om maatwerk te kunnen leveren. Het maximum geldt voor woningen die normaliter openbaar zou worden aangeboden. De woningen die worden verdeeld via een direct aanbod aan vergunninghouders en woningzoekenden die doorstromen uit een instelling op sociaal, maatschappelijk op medisch terrein (omschreven in artikel 2.3.5 en 2.3.8.), worden hier vooraf op in mindering gebracht. Woningzoekenden en woningen die voor een aanbod in de "vrije ruimte" in aanmerking komen, kunnen vallen in de volgende categorieën:

- a. Huurders van een corporatiewoning die doorstromen naar een andere huurwoning:
 - van een eeengezinswoning naar een seniorenwoning;
 - van een eeengezinswoning naar een gelijkvloerse woning;
 - van groot naar klein of andersom;
 - van goedkoop naar duur (of andersom).

- b. Huurders van een corporatiewoning die in aanmerking komen voor individueel maatwerk zoals het geval is bij:
- achtergebleven inwoning (kind na overlijden van ouder);
 - doorschuiven binnen een complex (bijvoorbeeld dicht bij de lift);
 - woningruil;
 - leefbaarheidsproblematiek;
 - mensen met specifieke beperkingen;
 - mensen die terugkeren op een nieuwe of gerenoveerde woning op basis van afspraken binnen een sociaal plan bij nieuwbouw en renovatie;
 - stadsvernieuwingsurgenten die hulp nodig hebben bij het vinden van vervangende woonruimte.
- c. Woningen met specifieke kenmerken:
- Woningen bestemd voor groepswonen waarbij onder groepswonen wordt verstaan personen die een woongemeenschap vormen op basis van een gemeenschappelijke levensvisie en met elkaar afzonderlijke woonruimtes bewonen in één daarvoor bestemd pand en bij het vrijkomen van een afzonderlijke woonruimte zeggenschap hebben over de toewijzing van deze woonruimte aan een woningzoekende.
 - Zorgwoningen die in overleg met de zorginstellingen worden verdeeld aan woningzoekenden.
 - Kangaroewoningen.
 - Woningen met een specifiek uitrustingsniveau voor mensen met een specifieke beperking.
- De toewijzing van deze woningen met bovengenoemde categorie wordt geregistreerd door de corporatie (en in een jaarlijkse rapportage opgenomen).
- d. Urgentie-plus kandidaten als bedoeld onder artikel 2.3.6. lid 1 onder b.

Artikel 2.2.3. Rangorde woningzoekenden

Dit artikel van de verordening geeft regels voor de rangorde tussen woningzoekenden die op dezelfde corporatiewoning reageren. Bij inwerkingtreding van de verordening op 1 juli 2015 maakte Haarlem geen gebruik van artikel 2.3.3 (voorrang bij economische of maatschappelijke binding). Het college kan hier op termijn wel toe besluiten. Daarom is hier in de rangorde bepaling rekening mee gehouden. Op grond van dit artikel geldt in het geval meerdere woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen de volgende rangorde:

Eerst komen urgenten als omschreven in artikel 2.3.4, eerste lid voor woonruimte in aanmerking. De datum van verstrekken van de urgentie is bepalend wanneer meerdere urgenten met een passend zoekprofiel reageren op een woning. Als tweede, na de urgenten, komen woningzoekenden die voldoen aan de passendheidscriteria én eventueel bindingsvereisten, in aanmerking. Als derde personen die in ieder geval voldoen aan passendheidscriteria. Als vierde, personen die voorrang hebben op grond van de bindingsvereisten en daarna de overige woningzoekenden.

Mochten er op grond van deze rangorde nog steeds meerdere woningzoekende in aanmerking komen, komt op grond van het tweede lid degene met de oudste urgentieverklaring en/of langste inschrijftijd in aanmerking. Mochten op grond van bovenstaande rangorde nog altijd meerdere woningzoekende in aanmerking komen, dan wordt ingevolge het derde lid op grond van loting bepaald wie in aanmerking komt.

Artikel 2.2.4. Vruchteloze aanbieding

Dit artikel biedt de uitweg wanneer zich binnen acht weken na het aanbieden van de woonruimte geen kandidaat meldt die voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn om in aanmerking te komen voor een woning. In dat geval wordt de vergunning altijd verleend.

Artikel 2.3.1. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

Dit artikel is de basis voor de mogelijkheid corporatiewoningen in eerste aanleg voor een doelgroep te bestemmen. Als zij reageren hebben zij voorrang. Op deze manier kunnen woningen passend worden toegewezen. Wanneer in de doelgroep geen kandidaten beschikbaar zijn, wordt de woning aan een andere kandidaat die gereageerd heeft toegewezen.

Op grond van dit artikel kunnen grotere woningen worden voorbestemd voor gezinnen, en kan overbewoning van kleine woningen worden voorkomen.

Bij op kosten van de WMO aangepaste woningen en complexen met zorgpakket gaan huishoudens met een indicatie voor. De corporatie kan nulredenwoningen aanwijzen als seniorenwoning en op basis daarvan voorrang verlenen aan huishoudens ouder dan 55 of 65 jaar. Toegevoegd is de mogelijkheid om woningen aan te wijzen als jongerenwoning voor jongeren tot en met 27 jaar.

Corporaties zijn wettelijk verplicht om het merendeel van hun bezit beneden de huurprijsgrens toe te wijzen aan een doelgroep beneden de EU-norm (€ 36.165,-, prijspeil 2017). Daarnaast heeft het Rijk via een AMvB in het kader van de Woningwet 2015 voorschriften vastgesteld over toewijzing door corporaties van categorieën woningen aan bepaalde inkomensgroepen om het beroep op de huurtoeslag te beperken. Om aan deze verplichting te kunnen voldoen geven corporaties in aanvulling op de voorrangsregels van artikel 7 ook op grond van passendheid van inkomen voorrang aan woningzoekenden met een bepaald inkomen voor specifieke typen woningen of stellen zij deze woningen uitsluitend beschikbaar voor een bepaalde inkomensgroep. Aangezien dit "passend toewijzen" een verplichting is van de corporaties richting het Rijk op grond van de Woningwet 2015 wordt inkomen in de verordening niet nader uitgewerkt als voorrangsregel.

Artikel 2.3.2. Voorrang bij toewijzing van middeldure huurwoningen

Om doorstroom in de sociale voorraad te bevorderen wordt maximaal 50% van het aanbod middeldure huurwoningen met voorrang verleend aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in bezit van een corporatie in de regio achterlaten.

Artikel 2.3.3 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om te besluiten maximaal de helft van de woningvoorraad bij voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een economische of maatschappelijke binding aan de regio. Wat binding is, wordt gedefinieerd in artikel 14, lid 3, van de wet. Binding kan, indien daar aanleiding voor bestaat, via nadere regels nader begrensd worden. Er wordt door corporaties gemonitord of er sprake is van binding bij de toewijzing van woningen. Wanneer blijkt dat er sprake is dat het merendeel van het vrijkomend aanbod aan mensen zonder binding wordt toegewezen dan kan er voorrang worden gegeven aan mensen met een binding. Volgens de wet mag 50% van het aanbod regionaal worden toegewezen, waarvan weer 50% lokaal (kerngemeente). Dat betekent dat 25% van de sociale woningvoorraad met voorrang toegewezen mag worden aan Haarlemmers, als daar aanleiding toe is. Ook voor bijzondere categorieën is er de mogelijkheid om dit artikel toe te passen, bijvoorbeeld voor een toewijzingsregeling van ouderenwoningen. Ook een regeling voor cruciale beroepsgroepen (zoals onderwijzend en verplegend personeel, voor onderbouwing, zie bijlage) valt onder dit artikel. De kaders van deze regeling zijn vastgelegd in dit artikel. Burgemeester en Wethouders hebben de mogelijkheid om deze voorrangsregeling verder uit te werken nadere regels. Een voorrangsregeling mag alleen gelden voor jongerenwoningen en/of middensegment huurwoningen. Een ontwerp-voorrangsregeling wordt eerst voorgelegd aan de huurdersorganisaties.

Artikelen 2.3.4. t/m en 2.3.10. Voorrang bij urgentie

In deze artikelen wordt de voorrang bij urgentie op corporatiewoningen geregeld. De voorwaarde dat de woonruimte dringend noodzakelijk is, geformuleerd in artikel 2.3.4., derde lid, geldt voor alle categorieën urgenten van artikel 2.3.4. tot en met artikel 2.3.10.

Urgenten kunnen alleen reageren op woningen met huurprijzen die passen bij hun inkomen. Daarmee wordt scheefheid voorkomen.

In geval van co-ouderschap van de aanvrager worden de kinderen niet in de beoordeling van de urgentieaanvraag meegenomen, wanneer één van de ouders over een woning beschikt. Wanneer de urgentie wordt toegekend, kan in het geval van co-ouderschap het kind wel bij de vaststelling van het zoekprofiel tot het huishouden worden gerekend.

Voor stadvernieuwingsurgenten is de inkomensgrens iets ruimer genomen en afgestemd op het 'Algemeen Sociaal Plan bij Stedelijke Vernieuwing (ASP), dat van kracht is in Haarlem en door de corporaties is opgesteld.

Corporaties zullen zich inspannen om urgenten die hun woning moeten verlaten in verband met sloop of renovatie met een inkomen boven dit niveau een passende huurwoning aan te bieden in de vrije sector. In Zuid-Kennemerland worden urgentie-aanvragen getoetst door een regionale urgentiecommissie die op basis van een reglement regionale urgentiecommissie is ingesteld. Het reglement is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders en wordt separaat vastgesteld.

Artikel 2.3.5. Voorrang bij urgentie – wettelijke groepen

De wet bepaalt dat twee groepen woningzoekenden urgent zijn en daarom voorrang krijgen. Dit zijn:

- personen in tijdelijke opvang omdat zij in verband met relatieproblemen of geweld hun woning hebben moeten verlaten;
- personen die mantelzorg verlenen of ontvangen

Met de wijziging van de Huisvestingswet per 1 april 2017 verliezen vergunninghouders de automatische voorrangspositie op de woningmarkt. Voor de huisvesting van verblijfsgerechtigde vergunninghouders wordt door het Rijk eens per half jaar een taakstelling opgelegd, waarbij het aantal verwachte verblijfsgerechtigden wordt gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeente. De Wet Revitalisering Generiek Toezicht bepaalt dat de provincie in de plaats kan treden bij taakverwaarlozing door de gemeente. Om aan de taakstelling te kunnen voldoen bepaalt de verordening dat vergunninghouders een urgentiestatus behouden.

Vergunninghouders krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie-eis geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Personen in tijdelijke opvang in verband met relatieproblemen of huiselijk geweld kunnen gedurende 26 weken zelf met hun urgentie reageren en met voorrang in aanmerking komen voor een woning.

Voor een urgentie op grond van het ontvangen of verlenen van mantelzorg geldt dat onder een redelijke en billijke afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en mantelzorgverlener wordt verstaan:

- Reisafstand tot 5 km: bij 1 keer per dag hulpverlening.
- Bij een voortdurende zorgvraag kan zorgvrager feitelijk niet alleen wonen. Een urgentie biedt dan geen oplossing.

Artikel 2.3.6. Voorrang bij urgentie – sociaal medische groepen

Dit artikel gaat over voorrang bij urgentie voor personen voor wie de woonsituatie een zeer ernstige bedreiging vormt voor de gezondheid.

Artikel 2.3.7. Voorrang bij urgentie – stadvernieuwing

Personen van wie de huidige woonruimte wordt gerenoveerd gesloopt of onbewoonbaar is geworden, komen een in aanmerking voor een urgentie Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek 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 peildatum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een stadsvernieuwingsurgentie kunnen aanvragen. Het zoekprofiel van een urgentie op basis van stadvernieuwing is gebaseerd op een vergelijkbare situatie als de huidige woonsituatie.

Artikel 2.3.8. Voorrang bij urgentie - Uitstroomregeling

Personen die in een instelling woonachtig zijn waarmee afspraken zijn gemaakt met de instellingen over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen komen in aanmerking voor een urgentie.

De instellingen waarmee afspraken gemaakt zijn over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen betreffen instellingen op het gebied van maatschappelijk opvang en vormen van beschermd wonen. Het basisprincipe hierbij is dat mensen uit deze instellingen naar zelfstandige woonruimte gaan in de regio waar zij voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig waren. Wanneer dit de regio Zuid-

Kennemerland/IJmond was en zij gereed zijn om te kunnen doorstromen komen zij in aanmerking om met een urgentie een aanbod voor passende woonruimte te krijgen.

Artikel 2.3.9. Voorrang bij urgentie – overig

Personen die hun (eigen) woonruimte hebben of zullen moeten verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit (bijv. brand, ernstige waterschade, explosie of acuut ernstige funderingsgebreken) komen in aanmerking voor een urgentie.

Artikel 2.3.10. Inschrijftijdverlenging.

Burgemeester en wethouders stellen de duur van de inschrijftijdverlenging vast. In 2021 bedraagt de inschrijftijdverlenging 7 jaar. De duur van inschrijftijdverlenging is de tijd die gemiddeld nodig is om binnen 52 weken een sobere woonoplossing te vinden. Als de gemiddelde inschrijftijd substantieel stijgt of afneemt, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om de duur aan te passen.

Inschrijftijdverlenging leidt tot de meest sobere oplossing voor de woonsituatie, waarbij geen recht op een eengezinswoning wordt verkregen. Om in aanmerking te komen voor inschrijftijdverlenging moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een inwonend huishouden met kinderen onder de 18 jaar en de woonsituatie is problematisch;
- b. de woningzoekende is minimaal 2 jaar inwoner van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland;
- c. de woningzoekende heeft voor het ontstaan van het woonprobleem een zelfstandig een huur- of koopwoning bewoond en
- d. de woningzoekende dient na ontstaan van het woonprobleem gedurende minimaal een halfjaar te hebben geprobeerd zijn probleem op te lossen en is hier aantoonbaar niet toe in staat.

Artikel 2.3.11. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

Een aanvraag voor urgentie, met uitzondering van een stadvernieuwingsurgentie of uitstroomurgentie, wordt aangevraagd bij Het Vierde Huis, waarna een kansadviesgesprek volgt. Het Vierde Huis neemt de aanvraag in behandeling, zorgt voor het aanleggen van een dossier en verzorgt een intakegesprek. De urgentiecommissie toetst, met mandaat van het college van burgemeester en wethouders, de urgentie aanvraag aan de geldende wettelijke regelgeving, huisvestingsverordening en toelichting en beslist onder mandaat over de aanvraag. De urgentie commissie wordt voorgezeten door de manager van MijnWoonservice.

Artikel 2.3.12. Intrekken of aanpassen urgentieverklaring

Dit artikel geeft aan in welke gevallen het college de beschikking waarbij urgentie wordt verleend kan intrekken of wijzigen op basis van omstandigheden, die de aanvrager betreffen. De positie van de aanvrager kan gewijzigd zijn of er komen feiten aan het licht, die verwijtbaar zijn. Wanneer een woning wordt betrokken vervalt de urgentie.

Artikel 2.4.1. Huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats

Woonwagenstandplaatsen vallen onder de definitie woonruimte en zijn daarmee op grond van artikel 2.1.1. vergunningplichtig. Voor woonwagenstandplaatsen geldt een andere voorrangsregeling dan voor corporatiewoningen zoals geformuleerd in artikel 2.6. Daarnaast zijn woonwagenstandplaatsen ook geen onderdeel van de urgentieregeling van artikel 2.3.4.

Woonwagenbewoners die minimaal één jaar woonachtig zijn op een woonwagencentrum, krijgen voorrang bij toewijzing van woonwagenstandplaatsen. De voorrangsregel is bedoeld voor bewoners die al langere tijd wonen op een woonwagencentrum. Als er geen geschikte kandidaten reageren die al op een woonwagencentrum wonen in de regio, dan wordt er gekeken naar andere kandidaten die afstammen van groepen die vanwege hun culturele eigenheid op een woonwagencentrum wensen te wonen. Om dit vast te stellen, wordt gekeken naar het woonadres van de ouders of grootouders.

Afstammingsgerechtigden moeten via de basisregistratie personen (BRP) of andere middelen aan kunnen tonen of zij in aanmerking kunnen komen voor voorrang op basis van afstamming. Afstammingsgerechtigden tot tweede generatie terugkomen in aanmerking voor voorrang.

Artikel 3.1.1. Werkingsgebied

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

1. Onttrekking: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
2. Samenvoeging: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen'. Deze vergunningplicht is in deze huisvestingsverordening niet opgenomen, omdat dit in de gemeente Haarlem te weinig voorkomt.
3. Omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten'. Inwoning in de vorm van hospitaverhuur valt niet onder omzetten en is onder voorwaarden toegestaan. De voorwaarden voor hospitaverhuur staan beschreven in 'Beleidsregels wijzigingen in de woonruimtevoorraad'.
4. Woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'. Dit wordt ook wel bouwkundig splitsen genoemd. De vergunningplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woningen, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten.

In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. In Haarlem is er schaarste in alle segmenten van de woningmarkt. Daarnaast constateren we dat de kleinere vooroorlogse eengezinswoning in de hele metropoolregio schaars is en daarom bescherming behoeft.

Artikel 3.1.2. Reikwijdte vergunningplicht

In dit artikel staat opgenomen waar een vergunning voor aangevraagd moet worden en de uitzonderingen daarop.

Artikel 3.1.4. Voorwaarden en voorschriften

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. In de beleidsnotitie 'wijzigingen in de woonruimtevoorraad' zijn een aantal voorwaarden en voorschriften uitgewerkt.

Voorwaarden met betrekking tot de leefbaarheid kunnen gaan over maatregelen en voorzieningen die nodig zijn om de druk op de openbare ruimte te verlichten, zoals het treffen van parkeervoorzieningen en het zorgen voor voldoende afvalinzamelingsmiddelen.

Artikel 3.1.5. Weigeringsgronden

Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.

Uitgangspunt is dat er een belangenafweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand, oftewel de leefbaarheid. De belangenafweging die plaats vindt is opgenomen in de beleidsregel 'Wijzigingen in de woonruimtevoorraad'.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (indien niet vergunningsvrij) moet verleend en onherroepelijk zijn, voor een vergunning voor woningvormen wordt verleend.

Artikel 3.1.6. Intrekkingsgronden

De intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 3.2.1. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen. In bijlage 1 staat opgenomen voor welke wijken de vergunningplicht geldt.

De vergunningplicht voor kadastraal splitsen, geldt alleen voor bestaande woonruimte gebouwd voor 1992. Vanaf 1992 gold het Nederlands Bouwbesluit, een verzameling technische en andere voorschriften die gelden voor het bouwen van een bouwwerk, de staat van een bestaand bouwwerk en het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk. Als een kantoor of bedrijfspand wordt omgezet naar een woonbestemming (via een bestemmingsplanwijziging), dan worden er nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Er worden dan geen woningen in de bestaande voorraad gewijzigd. De vergunningplicht geldt niet voor niet-woonbestemmingen, ook niet als de bestemming wijzigt naar wonen.

Artikel 3.2.4. Voorwaarden en voorschriften

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.

Artikel 3.2.5. Weigeringsgronden

Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Omdat door een kadastrale splitsing de feitelijke woonsituatie niet verandert in de zin dat er meerdere zelfstandige of onzelfstandige woningen ontstaan of dat er meer bewoners in het pand komen wonen, worden geen voorwaarden aan de vergunning gesteld op basis van leefbaarheid.

Verder kan een vergunning worden geweigerd als de voorgenomen splitsing strijd oplevert met het vigerend bestemmingsplan en/of de voorwaarden en bepalingen van het Bouwbesluit. Het is niet gewenst dat een gebouw wordt gesplitst, terwijl de kwaliteit van de appartementen te wensen overlaat of als er zelf sprake is van een onbewoonbaarverklaring op basis van de Woningwet. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet zijn verleend en onherroepelijk zijn, voor een vergunning voor kadastraal splitsen wordt verleend. In geval van splitsen van een bestaande situatie zonder verbouwing, is geen omgevingsvergunning vereist, mits de situatie legaal is ontstaan en de bouwkundige staat van het pand het toestaat.

De woningen die gesplitst separaat worden verkocht zijn vaak klein. Om te voorkomen dat kleinere eengezinswoningen worden opgesplitst in kleine appartementen is als weigeringsgrond opgenomen dat er na splitsing geen woonruimte mag ontstaan met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50m².

Artikel 3.2.6. Intrekkingsgronden

De intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 3.3.2 Registratieplicht

Het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur mag alleen met een uniek registratienummer voor een specifiek adres. Op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 wordt het registratienummer eenmalig aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier. Dit geldt zowel voor particuliere vakantieverhuur als voor bed & breakfasts en voor alle overige vormen van toeristische verhuur (zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1. van de verordening jo. artikel 1, eerste lid, onder i, van de Huisvestingswet), waaronder kortstondige verhuur aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen (zoals bijvoorbeeld expats, arbeidsmigranten en buitenlandse exchange-studenten).

Aan het afgeven van het registratienummer worden geen voorwaarden verbonden. In het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte staat welke gegevens moeten worden ingevuld, voordat het registratienummer per e-mail aan de aanvrager wordt toegezonden. Met een registratieplicht krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Hiermee wordt inzichtelijk wat de omvang van toeristische verhuur van woonruimte in de gemeente is.

Het hebben van en adverteren met een registratienummer betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het bestemmingsplan of het Bouwbesluit kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan. Indien van toepassing moet ook worden voldaan aan de regels over het nachtcriterium en de meldplicht.

Artikel 3.3.3 Nachtcriterium en meldplicht vakantieverhuur

Het verhuren van woonruimte tijdens de afwezigheid vanwege bijvoorbeeld vakantie van de hoofdbewoner die op het adres van die woonruimte in de Basisregistratie personen staat ingeschreven (vakantieverhuur), is binnen de voorwaarden van dit artikel mogelijk. Voorwaarden zijn dat het om maximaal 30 nachten per kalenderjaar mag gaan en dat het aantal nachten van iedere verhuring middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier voorafgaand aan die verhuring wordt gemeld bij de gemeente. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur. De meldplicht geldt met ingang van een door het college te bepalen datum.

Op het moment dat degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, zoals bijvoorbeeld een digitaal platform, door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximumaantal nachten, mag dit platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de desbetreffende woonruimte meer tonen.

Voor overige vormen van toeristische verhuur geldt het nachtcriterium en de meldplicht niet. Dat betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het bestemmingsplan of het Bouwbesluit kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan.

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 41 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 41 van de wet wordt de verhuur van voormalige koopwoningen gereguleerd. Dit instrument is in het leven geroepen om de aankoop van goedkope en middeldure koopwoningen door investeerders te kunnen reguleren, en deze

woningen te kunnen behouden voor eigenaar-bewoners. Omdat opkopen door investeerders in alle wijken van Haarlem voorkomt zal deze vergunningplicht voor de gehele gemeente gelden. In artikel 1 wordt de maximale WOZ-waarde van woningen waarvoor de vergunningplicht geldt aangegeven. Het betreft de laatst bekende WOZ-waarde op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering. In artikel 2 lid a wordt verder gespecificeerd voor welke woningen de vergunningplicht geldt. Dit zijn:

1. woningen die vrij van huur en gebruik zijn, dus waarin niet werd gewoond ten tijde van de transactie;
2. woningen die minder dan 6 maanden voor de transactie verhuurd zijn geweest. Dit wil zeggen dat woningen die teruggerekend vanaf het moment van transactie 6 maanden of langer achtereenvolgens verhuurd waren, niet onder de vergunningplicht vallen. Woningen die korter dan die periode, teruggerekend vanaf het moment van transactie, verhuurd waren, vallen er wel onder. Dit zijn dus ook woningen waar een eigenaar-bewoner in woonde, deze werden immers niet verhuurd. Deze regel is opgenomen om ervoor te zorgen dat huurwoningen niet onder de vergunningplicht vallen.
3. Woningen die reeds verhuurd werden met een vergunning opkoopbescherming. Dit wil zeggen dat wanneer een woning die met de vergunning opkoopbescherming wordt verhuurd, van eigenaar wisselt, er opnieuw een vergunning moet worden aangevraagd

Artikel 3.4.2 Verbod op in gebruik geven woonruimte

Het is verboden woningen zonder vergunning te verhuren wanneer ze aan de in artikel 3.4.1 genoemde kenmerken voldoen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid een ontheffing op dit verbod te verlenen als er omstandigheden zijn die maken dat de eigenaar redelijkerwijs niet aan het verbod kan voldoen. Het gaat hierbij om uitzonderingsgevallen waarbij in die specifieke situatie de handhaving van het verbod onredelijk zou zijn.

Artikel 3.4.3. Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)

In dit artikel worden de 3 uitzonderingsgronden genoemd op basis waarvan men een vergunning kan aanvragen. Als aan één van deze uitzonderingen wordt voldaan, is de gemeente verplicht de vergunning opkoopbescherming te verlenen.

De uitzondering in lid 1 gaat over verhuur aan bloed- en aanverwanten van eerste en tweede graad. In de begrippenlijst wordt uitgelegd welke bloed- en aanverwantschapsverhoudingen hier onder vallen. De uitzondering in lid 2 gaat over in gebruik gave van de woning voor een periode korter dan 12 maanden. Dit gaat specifiek niet om herhaaldelijke in gebruik gave voor perioden van 12 maanden, maar om incidentele in gebruik gave met een cumulatieve duur van 12 maanden. Op basis van deze uitzonderingsgrond worden alleen vergunningen verleend als de aanvrager kan aantonen dat hij/zij 12 maanden of langer op het adres heeft gewoond. Dit om te voorkomen dat de eigenaar direct na aankoop de woning tijdelijk in gebruik geeft. De uitzondering in lid 3 gaat over verhuur van woningen die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van een winkel- of bedrijfspand. Een indicatie hiervoor is dat de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte. Indien de winkel-, kantoor of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zijn gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal de vergunning geweigerd worden.

Artikel 3.4.4. Aanvraag vergunning opkoopbescherming

De vergunning kan alleen door de eigenaar van de woonruimte worden aangevraagd. Hij/zij is immers de enige direct belanghebbende.

Artikel 3.4.5. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

Dit artikel gaat in om de stukken die moeten worden aangeleverd om een vergunning aan te kunnen vragen. Als de vergunning wordt aangevraagd op basis van bloed- of aanverwantschap kan de gemeente vragen om bewijzen in de vorm van geboorte- of huwelijksakte(s). Als de vergunning wordt aangevraagd op basis van

tijdelijke ingebruikgeving moet de gebruikersovereenkomst worden aangeleverd waaruit blijkt dat het om tijdelijke ingebruikgeving gaat. Als de vergunning wordt aangevraagd voor een woning die onlosmakelijk onderdeel van een winkel- of bedrijfspand uitmaakt, moeten uittreksels uit het Kadaster worden aangeleverd die dit aantonen.

Artikel 4.1.1. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, 23a, 23b, 23d, 23e en 24 van de wet. De in de verordening genoemde bedragen zijn gefixeerde bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete. De op te leggen boetes nemen in hoogte toe wanneer binnen vier jaar eenzelfde overtreding wordt begaan.

In de wet en het Wetboek van Strafrecht zijn de maximale hoogtes van de boetes vastgesteld.

Artikel 4.2.1. Experimenten

Het is mogelijk dat het gewenst is in het belang van de volkshuisvesting een pilotproject uit te proberen. Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat de verordening deze mogelijkheid belemmert. Wanneer het college dit overweegt zal de raad hier vooraf over worden geconsulteerd.

Artikel 4.2.2. Hardheidsclausule

In de verordening is een hardheidsclausule opgenomen om van de verordening af te kunnen wijken in het geval dit voor een aanvrager gelet op het belang van de huisvesting tot een zeer onbillijke of harde situatie zou leiden. De toepassing van de hardheidsclausule dient beperkt te blijven tot individuele gevallen. Zodra de toepassing van een hardheidsclausule voor bepaalde gevallen voldoende is uitgekristalliseerd en daardoor een bestendig karakter heeft gekregen, dient dit beleid in de verordening of in een uitvoeringsregeling te worden neergelegd. Indien het college gebruik maakt van de hardheidsclausule wordt dit gemotiveerd in de betreffende besluitvorming.

Artikel 4.3.1. Overgangsbepalingen

Dit artikel geeft overgangsbepalingen die onder meer duidelijkheid geven hoe met aanvragen voor vergunningen en bezwaarschriften omgegaan moet worden, die voor de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend.

Bij handhavend optreden tegen woningonttrekken, woningvormen, omzetten, en kadastraal splitsen, moet de eigenaar van het pand waar de overtreding wordt geconstateerd zelf aantonen dat de bestaande situatie voor inwerkingtreding van deze verordening is ontstaan. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van rechtsgeldige huurcontracten en inschrijfbewijzen van de gemeentelijke basisadministratie.

Artikel 4.3.2. t/m 4.3.4. Intrekken oude verordening en inwerkingtreding

De geldigheidsduur van een verordening is op grond van de wet maximaal vier jaar. Dat maakt dat binnen vier jaar de noodzaak voor het stellen van deze regels en de situatie op de woningmarkt opnieuw zal worden getoetst.

Regelingen die op basis van de oude verordening zijn gemaakt en nog niet zijn vervangen vervallen niet. De regelingen blijven van kracht onder de nieuwe verordening, totdat er nieuwe regelingen worden opgesteld die de oude vervangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om beleidsregels voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad en de urgentieregeling.

Bijlage Onderbouwing voorrang leerkrachten en zorgpersoneel

Naast sociale zekerheid zijn goed onderwijs en een goede gezondheidszorg de pijlers van de verzorgingsstaat. Onderwijzend personeel en zorgpersoneel is nodig om de goede kwaliteit van zorg en onderwijs in onze stad te borgen en te behouden. Deze beroepsgroepen kunnen op basis van een startsalaris moeilijk aan een betaalbare huur of koopwoning komen in Haarlem. Het is belangrijk om deze beroepsgroepen te behouden voor de stad. Betaalbaar wonen wordt gezien als belangrijke oplossing voor het lerarentekort³.

Voorrang voor startende leerkrachten wordt daarom ingezet om het lerarentekort terug te dringen en om het tegelijkertijd voor een (startende) leerkracht gemakkelijker te maken om in Haarlem te gaan wonen. Ditzelfde geldt voor zorgpersoneel.

Voor wat betreft onderwijzend personeel in het basisonderwijs en voortgezet onderwijs worden al gesprekken gevoerd met de Haarlemse koepelorganisaties.

Voor het basis onderwijs gaat het met name om:

- jonge (startende) leerkrachten die (nog) niet zelfstandig wonen of vanuit studentenwoning komen;
- leerkrachten die na een scheiding een nieuwe woning zoeken en daar via de reguliere weg niet in slagen;
- in de meeste gevallen gaat het om een eenpersoonshuishouden
- de startende leerkrachten vallen in de categorie van een jaarinkomen rond de € 38.000,- bruto fulltime;
- in de oude situatie bleek dat meer ervaren leerkrachten veelal een te hoog salaris hadden om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Een leerkracht met 10 jaar ervaring verdient rond de € 46.000,- bruto fulltime.

Bij onderwijzend personeel in het voortgezet onderwijs gaat het om:

- jonge starters: leraren in opleiding, vaak alleenstaand en vaak met een part-time aanstelling (in combinatie met studie). Het gemiddelde inkomen wordt geschat op gemiddeld 1956 euro bruto voor 0,6 fte (3 dagen per week).
- docenten met (jonge) gezinnen, die uit andere delen van het land willen verhuizen naar de Randstad om daar in het onderwijs te werken. Dat lukt nu niet omdat ze de woonruimte niet kunnen betalen in de Randstad. Deze docenten hebben vaak reeds hun bevoegdheid en zijn hoger ingeschaald (van € 2.851 euro tot € 5.012 euro bruto per maand).

Op basis van deze informatie ligt het voor de hand om een voorrangsregeling te beperken tot jongerenwoningen en middensegment huurwoningen. Dit om de druk op de populaire eengezinswoningen en grotere meergezinswoningen in het sociale segment niet verder op te laten lopen.

Voor zorgpersoneel is een uitvraag gedaan.

De voorrangsregeling is nog niet van kracht. De regeling moet eerst verder uitgewerkt worden. Onderdelen die nog uitgewerkt moeten worden zijn bijvoorbeeld het bepalen van het aantal woningen dat per categorie beschikbaar wordt gesteld en hoe de uitvoering van de regeling plaats gaat vinden. Ook worden de huurdersorganisaties nog geraadpleegd over de voorrangsregeling.

In de ontwerp-huisvestingsverordening is de categorie al wel toegevoegd, zodat het college een uitgewerkte voorrangsregeling direct kan invoeren.

³ https://www.parool.nl/columns-opinie/opinie-vooral-woningen-lossen-lerarentekort-in-amsterdam-op~b5b6cc9e/?utm_source=link&utm_medium=app&utm_campaign=shared%20content&utm_content=free

Als in de loop van de tijd blijkt dat andere beroepsgroepen ook in aanmerking kunnen komen voor een voorrangsregeling, dan is dat mogelijk om dat via een wijziging van de Huisvestingsverordening in te voeren. Er wordt nog juridisch onderzocht of het mogelijk is om een algemene bepaling op te nemen voor 'door het college nader te bepalen cruciale beroepsgroepen'.