

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022

Met wijzigingen bijgehouden t.o.v. Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017

Nieuwe tekst / Gewijzigde tekst / Verplaatste tekst / Verwijderde tekst / [opmerking]

De raad van de gemeente Haarlem;

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

gelet op artikelen 2, 4, 5, 7 t/m 11, 15 en 17 t/m 20 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:

bed & breakfast: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt **in de 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;**

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

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

bvo: bruto vloeroppervlak volgens de bepalingen in NEN-2580;

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 en 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 (BRP) is opgenomen;

huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;

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 woningwaarderingstelsel 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;

inkomen gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van de huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor "belanghebbende" telkens wordt gelezen "aanvrager";

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 regiogemeente 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 bedraagt ten hoogste € 1009,– per maand (prijspeil 1-1-2019), 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 € 1009,– per maand (prijspeil 1-1-2019) 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;

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;

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: het tijdens de afwezigheid van de hoofdbewoner hotelmatig of recreatief in gebruik geven van een woonruimte 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;

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;

woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, inclusief woonwagenstandplaatsen;

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 huisvestingsvergunning 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.
- ~~3. Burgemeester en Wethouders kunnen besluiten om woningen van woningcorporaties met een huur boven de liberalisatiegrens aan te wijzen als vergunningplichtige woonruimte. Burgemeester en Wethouders zijn hiertoe slechts bevoegd nadat de raad de aanwezige schaarste van de desbetreffende woonruimte heeft vastgesteld.~~

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 lager dan € 44.360 (prijspijl 2016) 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. De inkomensgrens, bedoeld in het eerste lid onder d, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.

Artikel 2.1.3. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning [verplaatst artikel]

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 en het huishouden, inclusief het aantal thuiswonende kinderen, behorend tot het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs/rekenhuur 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 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning [verplaatst naar en gewijzigd in artikel 2.1.3]

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 bedoelt 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 [verplaatst artikel]

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 2015.

Artikel 2.2.4. Vruchteloze aanbieding [verplaatst artikel]

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 in het bezit van woningcorporaties, met uitzondering van woonwagenstandplaatsen.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:
 - a. woonruimte met tenminste vier kamers kan voorrang worden gegeven aan huishoudens van tenminste twee personen-gezinnen, waaronder gezinnen 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 2015).

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. ~~Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om van de in artikel 12 aangewezen woonruimte maximaal 50% van het aanbod met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, al bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.~~
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 9. Voorrang bij urgentie, van toepassing voor de gemeenten in Zuid-Kennemerland [opgedeeld in artikelen per categorie]~~

Artikel 2.3.4. Voorrang bij urgentie – algemeen [was artikel 9, lid 1, 2, 5 en 6]

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. ~~Onverminderd artikel 12, derde lid van de wet, kan de voorrang slechts worden verleend aan inwoners van Zuid-Kennemerland met een inkomen van ten hoogste 40.394 (prijspeil 2017), onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet 2015).~~ [verplaatst naar lid 6 nieuw]
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. [was lid 2, laatste zin oud]
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. [was lid 9 oud] ~~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.~~ [wordt opgenomen in toelichting/nadere regels]
8. Bezitters van een urgentieverklaring, met uitzondering van:
 - a. de vergunninghouders zoals genoemd in artikel 28 van de wet; [naar artikel 2.3.5., lid 3]
 - b. de woningzoekenden die in een instelling op sociaal, maatschappelijke of medisch terrein woonachtig zijn, zoals genoemd in het vierde lid, onder d; [naar artikel 2.3.8., lid 2]
 - c. de woningzoekende die vanwege een stadvernieuwings- of herstructureringsproject de woning zal moeten verlaten, zoals genoemd in het derde lid, onder c; [naar artikel 2.3.7., lid 3]kunnen, **tenzij anders vermeld**, vanaf 26 weken vanaf de datum van afgifte, met voorrang boven andere woningzoekenden en met een toegewezen zoekprofiel in aanmerking komen voor een vergunning. [was lid 6 oud].
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. [was voorlaatste zin lid 6 oud]
10. De **termijn genoemd in het achtste lid van dit artikel** kan eenmalig met 26 weken worden verlengd, indien geen passende woonruimte is vrijgekomen. [was laatste zin lid 6 oud]
11. Woningzoekenden aan wie op grond van dit artikel 2.3.4 t/m 2.3.10 urgentie over 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. [was artikel 9, lid 15]

Artikel 2.3.5. Voorrang bij urgentie – wettelijke groepen [was artikel 9, lid 3 en 11]

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.4., derde lid behoort de vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden en [verplaatst naar lid 2] 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 krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan. [was artikel 9, lid 11 oud]

Artikel 2.3.6. Voorrang bij urgentie – sociaal/medische groepen [was artikel 9, lid 4]

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; . [was artikel 9, lid 4 onder a]
 - 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 [was artikel 9, lid 4, 6, 7 en 8]

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. [was artikel 9, lid 4 onder c]
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 urgentieverklaring die zijn woning moet verlaten in verband met renovatie of sloop van de huidige woning op grond van een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject **stadvernieuwingsurgentie** kan vanaf 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. [was laatste zin artikel 9, lid 7]
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. [was artikel 9 lid 8]

Artikel 2.3.8. voorrang bij urgentie – uitstroomregeling [was artikel 9, lid 4 en 12]

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. [was artikel 9, lid 4 onder d]
2. In afwijking van artikel 2.3.4, lid 8 krijgen bezitters van een urgentieverklaring die in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein woonachtig zijn zoals genoemd in **het eerste lid**, krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan. [was artikel 9, lid 12]

Artikel 2.3.9. Voorrang bij urgentie – overig [was artikel 9, lid 4]

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. [was artikel 9, lid 4 onder c]

Artikel 2.3.10. Inschrijftijdverlenging [was artikel 9, lid 13 en 14]

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. [was artikel 9, lid 13]
2. **Inschrijftijdverlenging geldt voor een periode van maximaal één jaar.** Deze verlenging van de inschrijftijd is maximaal één jaar geldig. [was artikel 9, lid 13, laatste zin]
3. Om in aanmerking te komen voor de in het dertiende lid genoemde inschrijftijdverlenging moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Het betreft een inwonend huishouden met kinderen onder 18 jaar en de inwoonsituatie is problematisch;
 - b. De woningzoekende is minimaal 2 jaar inwoner van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland en
 - c. De woningzoekende dient na ontstaan van het woonprobleem gedurende minimaal een half jaar te hebben geprobeerd op te lossen en is hier aantoonbaar niet toe in staat. [was artikel 9. Lid 14, verplaatst naar toelichting/nadere regels]

Artikel 2.3.11. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning 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 **enhet huishouden, inclusief** het aantal thuiswonende kinderen, ~~behorend tot het huishouden~~ van de verzoeker;
- c. bewijs van inkomen van het huishouden van de verzoeker, en
- d. ~~aanduiding en motivering van de urgentieaanvraag.~~ [was lid 1]

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.

Artikel 18. Rangorde woningzoekenden [verplaatst naar en gewijzigd in artikel 2.2.3]

§ 2.4. Verdeling woonwagendstandplaatsen

Artikel 2.4.1. Huisvestingsvergunning voor een woonwagendstandplaats

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.

Artikel 20. Vruchteloze aanbieding [verplaatst naar en gewijzigd in artikel 2.2.4]

HOOFDSTUK 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Woonruimtevoorraadbeheer

§ 3.1. Vergunning voor onttrekking, omzetting of woningvorming **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 het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed and breakfast is geen vergunning vereist indien:
 - a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de gemeentelijke basisadministratie staat ingeschreven;
 - b. de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
 - c. de hoofdbewoner, het gebruik ten behoeve van bed and breakfast vooraf heeft gemeld bij burgemeester en wethouders middels het door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier; en
 - d. in de woonruimte aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend.
4. Voor het onttrekken van de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur is geen vergunning vereist indien:
 - a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
 - b. vakantieverhuur maximaal 30 dagen per kalenderjaar plaatsvindt;
 - c. de hoofdbewoner, het gebruik ten behoeve van vakantieverhuur, vooraf eenmalig heeft gemeld bij burgemeester en wethouders middels het door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier; en
 - d. aan niet meer dan zes personen, waarvan maximaal vier volwassenen en twee kinderen onder de 16 jaar per nacht onderdak wordt verleend.
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) of de bouwvergunning;
 - iii. de omgevingsvergunning en
 - iv. een geluidsisolatieplanrapport.

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. ~~minimale gebruiksoppervlakte van de woonruimte;~~
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 en/of
- 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. Intrekkingsgronden

- 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 woningwaarderingssysteem;
- d. een beschrijving en beoordeling van de 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 rekenhuur onder de liberalisatiegrens;
- e. vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het bouwbesluit;
- f. vergunningverlening zou leiden tot strijd met het bestemmingsplan en/of;
- 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 Nachtcriterium 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 maximaantal 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 aanbidding.

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 aanbidding voor toeristische verbuur door deze aanbieder te blokkeren.

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, en 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. De boete voor overtreding van:
 - a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
 - i. voor de eerste overtreding: € 340;
 - ii. voor herhaalde overtredingen: € 400;
 - b. het verbod, bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet bedraagt:
 - i. voor de eerste overtreding: € 4.000 voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 7.500 voor bedrijfsmatige exploitatie;
 - ii. voor herhaalde overtredingen: € 10.000 voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 20.000 voor bedrijfsmatige exploitatie;
 - c. de verboden, bedoeld in de artikelen 21 en 22 van de wet bedraagt:
 - i. voor de eerste overtreding: € 7.500 voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 12.500 voor bedrijfsmatige exploitatie;
 - ii. voor herhaalde overtredingen: € 20.500 voor zowel niet-bedrijfsmatige exploitatie als bedrijfsmatige exploitatie;
 - d. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet bedraagt:
 - i. voor de eerste overtreding: € 7.500 voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 12.500 voor bedrijfsmatige exploitatie;

- ii. — voor herhaalde overtredingen: € 20.500 voor zowel niet-bedrijfsmatige exploitatie als bedrijfsmatige exploitatie.
- e. in afwijking van lid c, bedraagt de bestuurlijke boete bij overtreding van het verbod op voor woningonttrekking als bedoeld in artikel 21 van de wet:
 - i. — voor de eerste overtreding bij het niet melden van vakantieverhuur van een bewoonde woning: € 2.500;
 - ii. — voor de eerste overtreding bij vakantieverhuur van een bewoonde woning voor meer dan 30 dagen: € 5.000;
 - iii. — voor de eerste overtreding bij vakantieverhuur van een niet-bewoonde woning: € 10.000;
 - iv. — voor alle tweede overtredingen: € 15.000;
 - v. — voor alle derde en volgende overtredingen: € 20.500.

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
Het zonder vergunning in staat houden van de onttrokken, omgezette of verbouwde situatie.	- bedrijfsmatig	€ 12.500	€ 20.500	€ 20.500
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

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
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
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° 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° 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. Voor legale situaties die zijn ontstaan voor 1 mei 2019 zijn de bepalingen voor woningonttrekking, omzetten en woningvormen zoals opgenomen in deze verordening niet van toepassing.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 16, eerste lid, onder c geldt dat voor het verbouwen van een woning tot twee of meer woonruimten geen vergunning als bedoeld in dat artikel vereist is, indien:
 - a. Er voor het bouwkundig splitsen voor 1 mei 2019 een omgevingsvergunning ingediend en ontvankelijk verklaard is voor de activiteit bouwen;
 - 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.
3. Een splitsingsvergunning, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening verleend, gelden als vergunning met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
4. Het recht zoals dat gold voor 1 mei 2019 blijft van toepassing op een splitsingsvergunning of een beschikking tot een weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 22 geldt dat voor de gebieden waar voor 1 mei 2019 geen vergunningsplicht gold voor het kadastraal splitsen van woonruimte in appartementsrechten, geen vergunning als bedoeld in dat artikel vereist is, indien:
 - a. Er voor het bouwkundig splitsen voor 1 mei 2019 een omgevingsvergunning is ingediend en ontvankelijk verklaard voor de activiteit bouwen;
 - 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.
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. 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 (delen van) 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
 - Scheepmakerskwartier
- Slachthuiswijk
 - Componistenbuurt
 - Karolingenbuurt
 - Kruisochtbuurt
 - Verzetsliedenbuurt

Stadsdeel Zuidwest

- Zijlwegkwartier
 - Garenkokerskwartier
 - Hasselaersbuurt
 - Leidsebuurt-Oost
 - Leidsebuurt-West
- Haarlemmerhoutkwartier
 - Rozenprieel-Noord: alleen het gedeelte ten oosten van de Voorhelmstraat en het Mari Andriessenplein
 - Rozenprieel-Zuid: alleen het gedeelte ten oosten van de Voorhelmstraat en ten noorden van de Rustenburgerlaan

Gebied 2: vergunningplicht (met voorwaarden) voor omzetten, woningvormen en kadastraal splitsen¹

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) en voor kadastraal splitsen (zoals bedoeld in artikel 22 en artikel 23 van de verordening) voor gebouwen bevattende woonruimte.

Eengezinswoningen tot 140 m² GBO en appartementen tot 100 m² GBO komen **niet** in aanmerking voor een vergunning.

Gebied 2 omvat de volgende wijken:

Stadsdeel Centrum

- Oude Stad

Stadsdeel Oost

- Amsterdamse wijk
- Slachthuiswijk

Stadsdeel Zuidwest

- Duinwijk
- Haarlemmerhoutkwartier
- Houtvaartkwartier
- Zijlwegkwartier

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

Stadsdeel Noord

- Delftwijk
- Indische Wijk
- Ter Kleefkwartier
- te Zaanenkwartier
- Transvaalwijk
- Vogelenwijk
- Vondelkwartier

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

[Overzichtskaart volgt in definitieve versie]

CONCEPT