Regeling vervalt per 01-01-2030

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, Haarlem 2026

Geldend van 01-01-2026 t/m 31-12-2029

Intitulé

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, Haarlem 2026

De raad van de gemeente Haarlem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 november 2025;

gezien de Nadere regels woonurgentie Zuid-Kennemerland/ IJmond, Haarlem 2026 en de Beleidsregels wijzigingen in de woonruimtevoorraad 2026, zoals door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 18 november 2025;

gelet op de artikelen 4, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 24, 40, tweede lid, 41 en 45 van de Huisvestingswet 2014, en artikel 149 van de Gemeentewet;

gezien het advies van de Commissie Ontwikkeling van 4 december 2025;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, Haarlem 2026

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

adres: het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);

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

basisregistratie personen (BRP): de basisregistratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;

bed & breakfast: vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het omgevingsplan toegestaan deel van het hoofdgebouw kortdurend toeristisch verhuurt, terwijl de hoofdbewoner zelf in het hoofdgebouw aanwezig is en verblijft;

betaalbare koopwoning: woning met een maximale waarde (VON-prijs) tot de betaalbaarheidsgrens, welke nationaal wordt vastgesteld en ieder jaar wordt geïndexeerd;

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

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

bloed- of aanverwantschap in de derde graad: de verwantschap tussen overgrootouders, achterkleinkinderen, neven en nichten (kinderen van broers of zussen), ooms en tantes (broers of zussen van de ouders) 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;

BVO: Bruto vloeroppervlakte (buitenwerkse maat van het pand) cf. 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;

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

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: een woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneen gebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen;

eigenaar: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden, of de eigenaar van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging dat deze eigenaar het gebruiksrecht op een woonruimte geeft;

gebruiksoppervlakte (GBO): gebruiksoppervlakte volgens de bepalingen in NEN 2580;

gezin: huishouden met één of meer thuiswonende kinderen;

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

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

hospitaverhuur: de woonruimte wordt verhuurd aan maximaal twee personen, door de verhuurder die met diens huishouden zelf in de woonruimte blijft wonen;

huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen. 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;

huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens, als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een 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 als ‘’aanvrager’’;

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

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 woningwaarderingsstelsel 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 2.3.9, tot een vastgesteld maximaal aantal jaar;

inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onderdeel i, van de Wet op de huurtoeslag;

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;

jongerenwoning: woning bestemd voor personen tot 28 jaar en maximaal 2 volwassen personen;

kadastraal splitsen: het juridisch opsplitsen van woonruimte in meerdere appartementsrechten;

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

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

liberalisatiegrens: een waarde van 187 punten volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS), cf. de Wet betaalbare huur;

middeninkomen: een inkomen van een huishouden zoals genoemd in de Huisvestingswet 2014 artikel 10, vierde lid;

middenhuurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs vanaf de grens zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag, tot de huurprijsgrens behorend bij woningen tussen 144 t/m 186 punten WWS, cf. de Wet betaalbare huur;

Nultredenwoning: een woning die zowel van buitenaf als van binnenuit zonder trappen bereikbaar is. Dit betekent dat de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer op de begane grond liggen en vanaf de straat toegankelijk zijn zonder trappen;

omzetten: het wijzigen van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte(n), als bedoeld in artikel 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 artikel 21, lid a van de Huisvestingswet 2014;

onzelfstandige woonruimte: woonruimte welke 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, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;

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 en het gebruik van woonruimte aangekocht in het gebied en woningmarktsegment waarvoor de opkoopbescherming geldt, vergunningplichtig is;

pand: pand als bedoeld in artikel 1, onderdeel k, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, dat wil zeggen de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

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

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

rekenhuur: de rekenhuur bedoeld in de Wet op de huurtoeslag;

sociale huurwoning: woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de grens zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag;

studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten als bedoeld in artikel 7:274, vierde lid 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, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal worden verhuurd; en,

b. de woonruimte door het college in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen, is aangewezen als studentenwoning;

toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de Basisregistratie Personen;

urgentieverklaring: de door het college verleende beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie wordt ingedeeld;

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

wet: Huisvestingswet 2014;

woning: zelfstandige woonruimte, of een geheel aan onzelfstandige woonruimten die onderdeel maken van hetzelfde adres;

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

woningvormen: het verbouwen van één woonruimte tot twee of meer woonruimten, als bedoeld in artikel 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 alsmede standplaatsen;

woonwagenstandplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

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 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 door het college:

a. sociale huurwoningen in eigendom van de woningcorporaties;

b. sociale huurwoningen in eigendom van overige verhuurders;

c. middenhuurwoningen die opgenomen zijn in het omgevingsplan, met uitzondering van het bezit van woningcorporaties;

d. nieuwbouw middenhuurwoningen, met uitzondering van het bezit van woningcorporaties;

e. nieuwbouw betaalbare koopwoningen, met uitzondering van het bezit van woningcorporaties;

f. 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 met een inkomen tot de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a.;

b. meerderjarige woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentie op grond van artikel 2.3.6 met een inkomen tot aan de inkomensgrens voor middeninkomens conform artikel 10, vierde lid van de wet voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1 eerste lid onder a.;

c. meerderjarige woningzoekenden met een inkomen tot aan de inkomensgrens voor middeninkomens conform artikel 10, vierde lid van de wet voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder b. t/m f.

2. Het college kan in afwijking van het eerste lid onder a en b voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a. een huisvestingsvergunning verlenen aan woningzoekenden die op grond van artikel 9 tweede lid onder c. van de wet een woning toegewezen hebben gekregen.

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 kale huur 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;

g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort;

h. indien van toepassing, een kopie van het huurcontract van een sociale huurwoning van waaruit het huishouden doorstroomt;

i. indien van toepassing, een afschrift waaruit de binding met een gemeente blijkt.

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;

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. De woningcorporaties stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.

3. De woningzoekende wordt een bewijs van inschrijving beschikbaar gesteld.

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. Een woningzoekende kan binnen twee maanden vanaf het aangaan van een huurovereenkomst een verzoek indienen om bij hernieuwde inschrijving de inschrijftijd te behouden indien de woningzoekende een huurovereenkomst is aangegaan;

a. op basis van een woningruil;

b. op basis van een jongerencontract;

c. voor een flexwoning;

d. voor een éénkamerwoning;

e. op basis van een urgentie op grond van artikel 2.3.3 t/m 2.3.9.

7. Het college kan nadere regels stellen voor behoud van inschrijftijd bij samenwonen.

Artikel 2.2.2. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Minimaal 75% van het aanbod van de in artikel 2.1.1, eerste lid onder a. aangewezen woonruimte wordt, met uitzondering van de woningen die via een direct aanbod aan urgenten op grond van artikel 2.3.3 t/m 2.3.12 worden toebedeeld, openbaar bekendgemaakt door publicatie op het in de regio gangbare platform dat door toegelaten instellingen voor de verdeling van sociale huurwoningen wordt gebruikt.

2. De bekendmaking bevat in ieder geval:

a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;

b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend; en

c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

3. Tot maximaal 25% van de in artikel 2.1.1, eerste lid onder a. aangewezen woonruimte, kan via een maatwerkregeling worden toegewezen aan woningzoekenden.

4. Het college stelt nadere regels over de bekendmaking van het aanbod als bedoeld in 2.1.1, eerste lid onder b., d. en e.

Artikel 2.2.3 Rangorde woningzoekenden voor sociale huurwoningen

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid onder a., wordt de rangorde als volgt bepaald:

a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.3.3 t/m 2.3.9 en voldoen aan de voorrangsregels overeenkomstig artikel 2.3.1;

b. daarna komen woningzoekenden in aanmerking aan wie overeenkomstig artikel 2.3.2, derde lid voorrang wordt verleend en voldoen aan de voorrangsregels overeenkomstig artikel 2.3.1;

c. daarna komen in aanmerking woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 2.3.1 voorrang verleend wordt;

d. ten slotte komen overige woningzoekenden in aanmerking.

2. In afwijking op het eerste lid wordt bij 50% van de woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid onder a., waarbij nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden (nieuwbouw), de rangorde als volgt bepaald:

a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.3.6 (stadsvernieuwingsurgentie) en voldoen aan de voorrangsregels overeenkomstig artikel 2.3.1;

b. daarna komen woningzoekenden in aanmerking aan wie overeenkomstig artikel 2.3.2, derde lid (vitaal beroepsgroep) voorrang wordt verleend, en voldoen aan de voorrangsregels overeenkomstig artikel 2.3.1;

c. als derde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie op grond van artikel 2.3.2 voorrang wordt verleend, te weten inwoners uit de gemeente Haarlem en voldoen aan de voorrang als bedoeld in artikel 2.3.1;

d. als vierde komen in aanmerking woningzoekend aan wie op grond van artikel 2.3.2 voorrang wordt verleend, te weten inwoners uit de regio (ZKL/IJ) en voldoen aan de voorrang als bedoeld in artikel 2.3.1;

e. als vijfde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 2.3.1 voorrang verleend wordt;

f. ten slotte komen overige woningzoekenden in aanmerking.

3. Als na toepassing van het eerste lid onder a. 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 in aanmerking degene met de langste inschrijftijd of bij stadsvernieuwingsurgenten degene met de langste huurcontractperiode van de woning waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie is afgegeven.

4. Als na toepassing van lid 1 t/m 3 meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de huisvestingsvergunning door middel van loting toegewezen aan een van de woningzoekenden.

5. Het college kan nadere regels stellen om voor een deel van woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid onder a., afwijkend op lid 1 t/m 4, een aangepaste rangorde mogelijk te maken op basis van de beoordeling van motivatiebrieven van de woningzoekenden.

6. 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 Rangorde woningzoekenden voor nieuwbouw middenhuur- en betaalbare koopwoningen

1. Tenminste 50% van de vrijkomende woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid onder d. en e. wordt verdeeld middels de in het tweede lid genoemde rangorde. De overige 50% wordt verdeeld op basis van gunning, onverminderd het genoemde in artikel 2.1.2 (criteria huisvestingsvergunning) en artikel 2.2.2 (bekendmaking woonruimte).

2. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in 2.1.1, eerste lid onder d. en e. wordt de rangorde als volgt bepaald:

a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden woonachtig in de Gemeente Haarlem als bedoeld in artikel 2.3.2 en een sociale huurwoning achterlaten in de eigen gemeente;

b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden die woonachtig zijn in de Gemeente Haarlem als bedoeld in artikel 2.3.2;

c. als derde komen in aanmerking woningzoekenden woonachtig in de regio (ZKL/IJ) als bedoeld in artikel 2.3.2 en een sociale huurwoning achterlaten;

d. als vierde komen woningzoekenden in aanmerking woonachtig in de regio als bedoeld in artikel 2.3.2;

e. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden.

3. het college kan nadere regels stellen ten aanzien van aanvullende voorrang voor woningzoekenden met een vitaal beroep als bedoeld in dit artikel 2.3.2 derde lid.

Artikel 2.2.5 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 het college 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, eerste lid onder a. aangewezen woonruimten.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:

a. Woonruimte met tenminste drie kamers kan voorrang worden gegeven aan gezinnen, waaronder huishoudens van tenminste twee personen.

b. woonruimte met maximaal twee kamers kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens van maximaal twee personen;

c. woonruimte die geschikt is voor rolstoelgebruik of met voorzieningen ter compensatie van een beperking, wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;

d. woonruimte met een daaraan verbonden zorgaanbod wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;

e. gelijkvloerse woonruimte kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie.

f. woonruimte die door de verhuurder als seniorenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met ten minste één lid van 55 jaar of ouder;

g. woonruimte die door de verhuurder als seniorenwoning is aangewezen kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met tenminste één lid van 65 of ouder of 75 jaar of ouder;

h. woonruimte die wordt aangeboden via een doorstroomregeling voor senioren kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens die voldoen aan de vereisten van die regeling;

i. woonruimte die door de verhuurder als jongerenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens tot 28 jaar;

j. woonruimte die door de verhuurder als jongerenwoning is aangewezen kan voorrang worden gegeven aan huishoudens tot 23 jaar of aan huishoudens tot 21 jaar.

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 economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen

1. 50% van het aanbod nieuwbouw sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties wordt met voorrang toegewezen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding als bedoeld in artikel 14, eerste lid, van de wet

2. 50% van het aanbod nieuwbouw middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare koopwoningen als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid onder d. en e. wordt met voorrang toegewezen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding als bedoeld in artikel 14, eerste lid, van de wet.

3. Voor de categorieën woonruimte als bedoeld onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a. t/m e. stelt het college nadere regels op om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een vitaal beroep als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

Artikel 2.3.3 Voorrang bij urgentie – algemeen

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a. aangewezen woonruimte.

2. Dit artikel is, tenzij anders vermeld, van toepassing op de in artikel 2.3.4 t/m artikel 2.3.12 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 kan het college een schriftelijke urgentieverklaring verlenen.

4. Een urgentieverklaring afgegeven in Zuid-Kennemerland is geldig in Zuid-Kennemerland en een urgentieverklaring afgegeven in de IJmond is geldig in de IJmond, met uitzondering van een urgentieverklaring:

a. als bedoeld in artikel 28 van de wet en benoemd in artikel 2.3.8 onder b van de verordening, deze is uitsluitend geldig voor de gemeente waarvoor de vergunning is afgegeven

b. als bedoeld in artikel 2.3.7 van de verordening, deze is geldig in de Zuid-Kennemerland en IJmond.

5. Artikel 2.3.1 is van toepassing op woningzoekenden met een urgentieverklaring, met dien verstande dat een kind slechts kan behoren tot het huishouden waar het zijn hoofdverblijf heeft.

6. De bezitter van een urgentieverklaring, met uitzondering van urgenten als bedoeld in artikel 2.3.8 onder b. en artikel 2.3.7, zoekt zelf via het woonruimteverdeelsysteem van woningcorporaties naar passende woonruimte.

7. De bezitter van een urgentieverklaring kan tenzij anders vermeld, 26 weken vanaf de datum van afgifte, met voorrang boven andere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning.

8. De termijn genoemd in het zevende lid kan eenmalig met 26 weken worden verlengd, indien geen passende woonruimte is vrijgekomen.

9. In afwijking van het zesde lid krijgen urgenten genoemd in artikel 2.3.8 onder b. en artikel 2.3.7 van de verordening een aanbieding van de woningcorporatie voor passende woonruimte.

10. In afwijking van het zevende en achtste lid is een urgentie afgegeven op grond van artikel 2.3.8 onder b. en artikel 2.3.7 geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

11. Een urgentieverklaring als bedoeld in het derde lid gaat altijd vergezeld met een zoekprofiel dat 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 en op nieuwbouw wordt verkregen.

12. Het college stelt nadere regels met betrekking tot artikel 2.3.3 t/m 2.3.12.

Artikel 2.3.4 Voorrang bij urgentie – wettelijke groepen

Tot de woningzoekenden, als bedoeld in artikel 2.3.3, 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;

c. die deelnemen aan het uitstapprogramma voor ex-sekswerkers en woonruimte nodig hebben;

d. die uit de penitentiaire inrichting en justitiële jeugdinrichting komen en na detentie woonruimte nodig hebben.

Artikel 2.3.5 Voorrang bij urgentie – sociaal/medische groepen

Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid behoort tevens de woningzoekende 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 de regio.

Artikel 2.3.6 Voorrang bij urgentie - stadsvernieuwing

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, 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 de regio.

2. Een urgentie als bedoeld in het eerste lid wordt slechts afgegeven nadat door het college een peildatum is vastgesteld waarop de urgentieverklaring ingaat.

3. In afwijking van artikel 2.3.3, zevende lid komen bezitters van een stadsvernieuwingsurgentie 78 weken vanaf de datum van afgifte, met voorrang met een toegewezen zoekprofiel boven andere woningzoekenden in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

4. De termijn zoals genoemd in het derde lid kan met 26 weken worden verlengd, indien geen passende woonruimte is vrijgekomen.

5. In afwijking van de in het derde en vierde lid genoemde termijn, loopt de geldigheidsduur van de urgentie niet door en vervalt de stadsvernieuwingsurgentie voor woningzoekenden die een wisselwoning hebben betrokken niet gedurende de periode dat zij de wisselwoning bewonen.

Artikel 2.3.7 Voorrang bij urgentie – Uitstroomregeling Pact

1. Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid behoort tevens de woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op, of ter vervanging van een verblijf in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein. Het betreft instellingen waarmee het college van één van de regiogemeenten Pact afspraken hebben gemaakt.

2. Het college kan nadere regels stellen over huisvesting van niet zelfredzame dak- en thuislozen conform het Regionaal Actieplan Dakloosheid.

Artikel 2.3.8 Voorrang bij urgentie - overig

Tot de woningzoekenden bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid behoort tevens:

a. de woningzoekende die 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-IJmond;

b. de vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden.

Artikel 2.3.9 Inschrijftijdverlenging

1. Aan woningzoekenden met minderjarige kinderen onder de 18 jaar, waarbij de inwoonsituatie problematisch is, die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.3.3, derde lid hebben gedaan, maar daarvoor niet in aanmerking komen, kan het college inschrijftijdverlenging verlenen in de gemeenten in Zuid-Kennemerland/ IJmond.

2. Aan woningzoekenden die aantoonbaar erkend zijn als gedupeerde van de toeslagenaffaire, daardoor aantoonbaar de woning heeft moeten verlaten of niet passend woont, en die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.3.3., derde lid hebben gedaan, maar daarvoor niet in aanmerking komen, en al eerder zelfstandig hebben gewoond, kan het college een inschrijftijdverlenging verlenen in de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond.

3. Bij toekenning van een aanvraag als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel wordt de inschrijftijd van de woningzoekende verhoogd.

4. De zoekperiode waarin de inschrijftijdverlenging kan worden verzilverd is één jaar.

5. Om in aanmerking te komen voor inschrijftijdverlenging als bedoeld in het eerste en tweede lid moet tevens worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de woningzoekende is minimaal 2 jaar inwoner van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond ten tijde van de aanvraag;

b. de woningzoekende heeft voor het ontstaan van het woonprobleem zelfstandig een huur- of koopwoning bewoond en

c. de woningzoekende dient na ontstaan van het woonprobleem gedurende minimaal een half jaar te hebben geprobeerd zijn probleem op te lossen en is hier aantoonbaar niet toe in staat.

Artikel 2.3.10 Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

1. Een verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college 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; en

e. Andere documenten, verklaringen of bewijsstukken ter onderbouwing van de aanvraag van een urgentie zoals:

i. Een geldige inschrijving bij Woonservice

ii. Indien van toepassing de huurovereenkomst van de huidige woning waar de aanvrager huurder is

Artikel 2.3.11 Weigeringsgronden urgentieverklaring

Het college weigert, met inachtneming van de eisen die worden gesteld in de artikelen 2.3.3 t/m 2.3.8, de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:

a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.1.2 genoemde eisen;

b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;

c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;

d. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden.

Artikel 2.3.12 Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijd-verlenging

1. Het college zal de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijdverlenging intrekken als de woningzoekende:

a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 2.3.3 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) voldoende 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 urgentieverklaring en wordt aan de woningzoekende een nieuwe urgentieverklaring verstrekt.

4. Een urgentieverklaring vervalt van rechtswege bij acceptatie van een woning.

§ 2.4. Verdeling woonwagenstandplaatsen

Artikel 2.4.1. Interesselijst woonwagenstandplaatszoekenden

1. Het college houdt een interesselijst bij van standplaatszoekenden. De lijst vermeldt de standplaatszoekenden in volgorde van inschrijvingsdatum.

2. Voor inschrijving op de lijst worden in ieder geval de volgende bescheiden overlegd:

a. een recent uittreksel uit de basisregistratie personen van de woonplaats van aanvrager;

b. een geldig identiteitsbewijs;

c. een geldig verblijfsdocument indien aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit;

d. bewijzen van inkomsten waaruit het huidige inkomen van het huishouden blijkt (inkomensverklaring).

3. Inschrijver kan middels een uittreksel bevolkingsregister aantonen dat hij/zij voldoet aan het afstammingsbeginsel (bloed- of aanverwantschap in de eerste, tweede of derde graad) in relatie tot ten minste één zittende bewoner van de huidige woonwagenlocaties in Haarlem. Het college is bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de inschrijving te beoordelen.

4. De inschrijving in de interesselijst is geldig voor één jaar en wordt jaarlijks verlengd nadat de jaarlijkse verlengingskosten zijn voldaan. Woonwagenstandplaatszoekenden betalen geen dubbele inschrijfkosten indien zij reeds staan ingeschreven op de daartoe bestemde wachtlijst als bedoeld in artikel 2.2.1.

5. De inschrijfduur voor de interesselijst wordt gelijkgesteld aan de inschrijfduur op de wachtlijst als bedoeld in artikel 2.2.1. Indien dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat er geen inschrijving als bedoeld in artikel 2.2.1 is, geldt de datum van inschrijving op de interesselijst.

6. Het college verstrekt aan de woonwagenstandplaatszoekende een bewijs van inschrijving, waarop in ieder geval de volgende gegevens zijn vermeld:

a. inschrijvingsnummer;

b. naam en adres van aanvrager;

7. Het college verwijderd een inschrijving als:

a. de woonwagenstandplaatszoekende daarom verzoekt;

b. de woonwagenstandplaatszoekende is overleden;

c. de geldigheidstermijn van de inschrijving is verstreken;

d. de woonwagenstandplaatszoekende een standplaats in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;

e. de woonwagenstandplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzen en acceptatie van een woning;

f. de woonwagenstandplaatszoekende gegevens heeft verstrekt bij de inschrijving waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.4.2 Verdeling woonwagenstandplaatsen

1. Huisvestingsvergunningen voor nieuwe of vrijkomende woonwagenstandplaatsen of overige woonruimte op een woonwagencentrum in de gemeente Haarlem worden bij voorrang verleend aan de bewoners van het voormalige centrum Waarderveld.

2. Indien een woonwagenstandplaats of overige woonruimte op een woonwagencentrum vrijkomt als gevolg van een overlijden of verhuizing naar een verpleeghuis, hospice of ziekenhuis, waarbij geen mogelijkheid bestaat om terug te keren naar de oorspronkelijke woonsituatie, kunnen bloed- en aanverwanten van de overledene of vertrokken bewoner in eerste graad een kandidaat-huurder voordragen. Voorwaarde waaraan de kandidaat moet voldoen is dat deze bloed- of aanverwantschap in eerste graad had tot de overledene of vertrokkene, en dat de kandidaat-huurder staat ingeschreven is de daartoe bestemde registratielijst als bedoeld in artikel 2.4.1. De mogelijkheid tot het voordragen van een kandidaat vervalt indien er 2 weken na bekendmaking, geen unanieme schriftelijke voordracht van een woonwagenstandplaatszoekende heeft plaatsgevonden.

3. Indien de woonwagenstandplaats of overige woonruimte niet kan worden toegewezen op grond van het eerste of tweede lid, kunnen zittende huurders van het betreffende woonwagencentrum waarop de woonwagenstandplaats vrijkomt een kandidaat-huurder voordragen. Voorwaarde waaraan de kandidaat-huurder moet voldoen is dat de kandidaat staat ingeschreven is de daartoe bestemde interesselijst als bedoeld in artikel 2.4.1. De mogelijkheid tot het voordragen van een kandidaat vervalt indien er 2 weken na bekendmaking geen unanieme schriftelijke voordracht van een woonwagenstandplaatszoekende heeft plaatsgevonden.

4. Indien de woonwagenstandplaats of overige woonruimte niet kan worden toegewezen op grond van het eerste, tweede en derde lid, vindt toewijzing plaats aan de woonwagenstandplaatszoekende op basis van inschrijfduur in de interesselijst als bedoeld in artikel 2.4.1.;

5. De woonwagenstandplaats komt beschikbaar voor overige woningzoekenden, indien er geen kandidaten zijn als bedoeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid.

6. Voorwaarden waaraan een kandidaat-huurder als bedoeld in het tweede en derde lid moet voldoen:

a. kandidaat-huurder is tenminste 18 jaar oud;

b. kandidaat-huurder is ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 2.4.1 eerste lid;

7. De huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats vervalt:

a. één maand nadat de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de woonwagenstandplaats geen gebruik meer te willen maken;

b. onmiddellijk nadat de huurovereenkomst voor de woonwagenstandplaats is beëindigd en de vergunninghouder de woonwagenstandplaats heeft verlaten;

c. onmiddellijk nadat de vergunninghouder de standplaats heeft verlaten, voor zover de betreffende woonwagenstandplaats niet ingevolge een huurovereenkomst door de vergunninghouder werd ingenomen.

8. Het college kan in het belang van de leefbaarheid op een woonwagencentrum afwijken van de in artikel 2.4.2 genoemde rangorde.

9. Het college kan nadere regels opstellen ten aanzien van het toewijzen van een (nieuw te vormen) woonwagenstandplaats.

HOOFDSTUK 3 Woonruimtevoorraadbeheer

§ 3.1. Onttrekken, omzetten en woningvormen

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onder a., c., d. en e. van de wet zijn alle woonruimten in de gemeente Haarlem aangewezen, uitgezonderd 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. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken of onttrokken worden gehouden;

b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden;

c. van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden;

d. tot twee of meer zelfstandige woonruimten worden verbouwd of in die verbouwde staat worden gehouden.

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 de totale gebruiksoppervlakte (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 artikel 2.3.4, eerste lid onder b;

b. de verhuurde ruimten niet meer dan 35% van de totale gebruiksoppervlakte (GBO) beslaan.

5. Voor het verbouwen van een woning ten behoeve van wonen boven een functie ondersteunend aan het winkelgebied is geen vergunning als bedoeld in 3.1.2 voor woningvormen vereist, indien;

a. het gebouw is gelegen in een (winkel)straat zoals opgenomen in de bij deze verordening behorende en daarvan onderdeel uitmakende bijlage 1;

b. de functie, ondersteunend aan het winkelgebied, op de begane grond behouden blijft;

c. na woningvormen niet meer dan één aanvullende woning per verdieping ontstaat;

d. geen strijd met het omgevingsplan en/of het Besluit bouwwerken leefomgeving ontstaat;

e. het college kan de straatnamenlijst als bedoeld in sub a. uitbreiden als daar op basis van nader onderzoek aanleiding voor is.

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 het college vastgesteld formulier.

2. Het college vermeldt 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 geluidsisolatierapport.

Artikel 3.1.4. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan het college 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. De minimale gebruiksoppervlakte van de woonruimte;

e. geluidsisolatie-eisen;

f. de omgevingsvergunning.

Artikel 3.1.5. Weigeringsgronden

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

a. naar het oordeel van het college 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;

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 omzetten betrekking heeft, ligt in het gebied waar conform bijlage 1 omzetten niet is toegestaan, of het gebouw waarop een aanvraag voor woningvormen betrekking heeft, ligt in het gebied waar conform bijlage 1 woningvormen niet is toegestaan tenzij het een woonruimte betreft met een oorspronkelijke woninggrootte tussen 250m2 GBO en 500m2 GBO;

e. de aanvraag voor woningvormen zou leiden tot woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m2 GBO;

f. [dit artikel vervalt n.a.v. raadsvergadering 18-12-2025];

g. vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving;

h. vergunningverlening zou leiden tot strijd met het omgevingsplan en/of

i. indien niet vergunningsvrij, geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor bouwkundig splitsen is verleend;

j. de aanvraag een woonruimte betreft met een oorspronkelijke grootte tot 140 m2 GBO (eengezinswoning);

k. de aanvraag een woonruimte betreft met een oorspronkelijke grootte tot 100 m2 GBO (appartement);

l. de aanvraag is gedaan op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 3.1.6 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan door het college 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. Het college 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 alle 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. Woonruimten reeds legaal (met omgevingsvergunning) bouwkundig gesplitst na 1992 en tenminste 50 m2 GBO zijn;

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 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college 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 woningwaarderingsstelsel, cf. de Wet betaalbare huur;

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 kan het college 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 wordt geweigerd als:

a. naar het oordeel van het college 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 Besluit bouwwerken leefomgeving;

f. vergunningverlening zou leiden tot strijd met het omgevingsplan;

g. de splitsing zou leiden tot woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m2 GBO;

h. indien niet vergunningsvrij, geen omgevingsvergunning voor bouwkundig splitsen is verleend of

i. indien niet vergunningsvrij, geen vergunning voor woningvorming is verleend.

Artikel 3.2.6 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan door het college 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. Het college is 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

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

2. Vormen van toeristische verhuur:

a. Bed and Breakfast;

b. Particuliere vakantieverhuur;

c. Alle overige vormen van toeristische verhuur.

Artikel 3.3.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

Het is verboden woonruimte, aangewezen in artikel 3.3.1., aan te bieden voor toeristische verhuur, in welke vorm dan ook, zonder bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur het registratienummer van die woonruimte te vermelden, als bedoeld in artikel 23a van de wet.

Artikel 3.3.3 Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

1. Het is verboden een woonruimte voor meer dan 30 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.

2. Het is verboden een woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder iedere verhuring en het aantal nachten van iedere verhuring vooraf te melden bij het college.

3. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverhuur.

4. Als een platform door het college 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.

Artikel 3.3.4 Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieding.

1. Het college kan een aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verhuur verbieden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. De aanbieder heeft de eisen aan toeristische verhuur 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 verhuur.

2. Indien het college toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, kunnen zij ook een aanwijzing geven aan een digitaal platform om een aanbieding voor toeristische verhuur 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 wet 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 € 495.948 of lager. Deze prijsgrens wordt jaarlijks door het college geïndexeerd conform de rijksregelgeving en de prijsstijgingen.

2. Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen louter onder het werkingsgebied voor zover de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:

a. vrij van huur en gebruik is;

b. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden, of

c. verhuurd is met een vergunning als bedoeld in artikel 3.4.3.

3. Woonruimten zijn uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in artikel 3.4.1, eerste lid indien, op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, sprake is van een woonruimte:

a. die door één eigenaar wordt verkocht in een cluster van minimaal tien woonruimten in één pand en deze woonruimten gelijktijdig worden overdragen aan één opvolgende eigenaar;

b. die na 1 april 2023 is opgeleverd door nieuwbouw of transformatie met de bestemming verhuur of waar op basis van een anterieure overeenkomst met het college is overeengekomen dat verhuur van die woonruimte is toegestaan of is verplicht;

c. waarvoor geldt dat voor 1 april 2023 tussen de ontwikkelaar van de woonruimte en het college aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.

d. Eigendom is van een toegelaten instelling

4. Indien de woonruimte als bedoeld in het eerste lid geen WOZ-waarde heeft, of als de WOZ-waarde in het geval van nieuwbouwwoningen slechts een gedeelte van de uiteindelijke woonruimte representeert, zal in de plaats daarvan de koopprijs (VON-prijs) gebruikt worden als waardebepaling voor de opkoopbescherming.

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. Het college kan 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. De ontheffing is niet overdraagbaar en gebonden aan de ontheffingshouder en de specifieke woonruimte.

3. Het college kan 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, 16 onder 1°, van de Wet basisregistratie personen heeft gehad, 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 aaneengesloten maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;

3. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

Artikel 3.4.4 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, eerste lid, 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, 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, derde lid, worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

5. Het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.4.5 Weigeringsgronden

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden geweigerd indien niet wordt voldaan aan één van de verleningsgronden van artikel 3.4.4. of:

2. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden geweigerd indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.4.6 Intrekkingsgronden

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingetrokken indien:

a. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, of

b. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

c. niet meer wordt voldaan aan de vorm van het gebruik waarvoor de vergunning is verleend.

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. Het college bepaalt de hoogte van de op te leggen boete met onderstaande tabel als richtlijn:

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. jo artikel 8 van de wet	€ 340	€ 400	€ 400
Het in gebruik geven van een sociale woonruimte zonder vergunning	Artikel 2.1. jo 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 Het zonder vergunning in staat	Artikel 3.1.2. en 3.2.2. jo artikel 21 en 22 van de wet			
	niet-bedrijfsmatig	€ 7.500	€ 20.500	€ 20.500

Overtreding	Artikel Huisvestingsverordening	Bij 1e overtreding	Bij 2e overtreding	Bij 3e en volgende overtredingen
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. jo 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. jo artikel 23b eerste lid van de wet	€ 5.000	€ 15.000	€ 21.750

Vervolg tabel bij artikel 4.1.1 lid 2				
Overtreding	**Artikel Huisvestings-verordening**	**Bij 1e over-treding**	**Bij 2e over-treding**	**Bij 3e en volgende over-tredingen**
In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantiehuur zonder melding bij B&W	Artikel 3.3.3. jo 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. jo 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. jo 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	Artikel 3.3.2. jo artikel 23a derde lid van de wet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

van woonruimte (dienstverlener) zonder registratienummer				
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. jo 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. jo artikel 24 van de wet			
	niet-bedrijfsmatig	€ 7.500	€ 20.500	€ 20.500
	bedrijfsmatig	€ 12.500	€ 20.500	€ 20.500
Vervolg tabel bij artikel 4.1.1 lid 2				

3. Het college kan de op te leggen boete als bedoeld in het tweede lid matigen, waarbij in elk geval rekening zal worden gehouden met de volgende aspecten:

a. Mate van ernst van de overtreding en verwijtbaarheid;

b. Financiële draagkracht van de overtreder;

c. Sprake van recidive.

§ 4.2. Restbepalingen

Artikel 4.2.1 Experimenten

Het college kan 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

Het college is 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. Al verleende vergunningen, ontheffingen en beschikkingen onder de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.

3. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Haarlem 2022 worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

4. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor 31-12-2025 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Haarlem 2022.

Artikel 4.3.2. Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Haarlem 2022 wordt ingetrokken.

Artikel 4.3.3 Omhangen besluiten

Besluiten, genomen krachtens de verordening bedoeld in artikel 4.3.1, eerste lid, 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 2026 en is geldig tot 1 januari 2030;

2. In afwijking van het eerste lid treden de volgende artikelen in werking op een door het college te bepalen datum:

a. artikel 2.1.1, eerste lid, onder d. en e.;

b. artikel 2.2.4;

c. artikel 2.3.2, tweede en derde lid;

d. artikel 2.3.4 sub C.

Het college maakt het besluit tot inwerkingtreding van de in het tweede lid genoemde artikelen bekend in het gemeenteblad.

3. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, Haarlem 2026.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18-12-2025

De voorzitter,

De griffier,

Bijlage 1: Aanwijzing gebiedsspecifieke regels voor omzetten en woningvormen

Gebied 1: vergunningstop voor omzetten en woningvormen

In de volgende buurten van de gemeente Haarlem wordt geen vergunning verleend voor woningvormen en omzetten zoals bedoeld in artikel 3.1.1. en 3.1.2 van de verordening, tenzij anders vermeld in artikel 3.1.1, derde, vierde en vijfde lid of artikel 3.1.5 sub d.

<u>Stadsdeel Centrum</u>

- 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
  - Kruistochtbuurt
  - Verzetsliedenbuurt

Stadsdeel Zuidwest

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

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

In de volgende buurten van de gemeente kan onder voorwaarden een vergunning worden verleend voor woningvormen en omzetten (zoals bedoeld in artikel 3.1.1. en 3.1.2 van de verordening):

Alle buurten in Haarlem met uitzondering van de in ‘Gebied 1’ aangegeven buurten

Winkelgebieden in het kader van wonen boven winkels

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

- Anegang
- Barteljorisstraat
- Damstraat

- Gedempte Oude Gracht
- Generaal Cronjéstraat
- Grote Houtstraat
- Grote Markt
- Kruisstraat
- Koningsstraat
- Lange Veerstraat
- Oude Groenmarkt
- Schachelstraat
- Spaarne vanaf de Turfmarkt tot de Damstraat
- Spekstraat
- Warmoesstraat
- Zijlstraat

Toelichting op de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Haarlem 2026.

Algemeen

De wet maakt het voor gemeenten met en vergunningstelsel mogelijk om in te grijpen:

- In de woonruimteverdeling;
- in de samenstelling van de woningvoorraad.

Regionale samenwerking

Deze verordening is in samenwerking met de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond (hierna: de regio of ZKL/IJ) tot stand gekomen. De gemeenten hebben een zoveel mogelijk gelijkluidende verordening opgesteld met op onderdelen lokaal maatwerk. Hiermee wordt waar mogelijk een gelijk speelveld gecreëerd voor verhuurders, huurders, woningzoekenden en andere betrokken partijen. De regio kent geen gemeenschappelijk bestuursorgaan dat de verordening vast kan stellen. Dit is de bevoegdheid van de afzonderlijke raden.

Schaarste en leefbaarheid onderbouwing

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 januari 2024 is het daarnaast ook mogelijk om beperkende regels op te stellen voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

De gemeenteraad moet aantonen dat er sprake van is schaarste en risico's voor het behoud van de leefbaarheid zijn en dat de inzet van het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om dit te bestrijden. Ook het behoud van leefbaarheid van de woonomgeving moet worden onderbouwd. 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.

Adviesbureau RIGO heeft voor alle gemeenten in de regio een schaarsteonderzoek verricht voor onderbouwing van regelgeving in de Huisvestingsverordening.

Woningtekort

In Nederland is er een groeiend tekort aan woningen. Er is een landelijke ambitie om voor 2030 zo'n 900.000 nieuwe woningen te realiseren. De omvang van het woningtekort wordt geschat op 4,8 procent van de woningvoorraad in 2025, ofwel 395.810 woningen. In Zuid-Kennemerland/ IJmond gaat het om een woningtekort van naar schatting 3,8 procent in 2024, ofwel 7.000 woningen. De gemeenten zijn in de Woondeal met het rijk overeengekomen 18.350 woningen te realiseren voor 2030 om de stijgende vraag naar woningen bij te houden en delen in te lopen. De ambitie van Haarlem is om van 2022 tot en met 2030 10.000 nieuwe woningen te realiseren, met nadruk op betaalbaarheid: 40% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop, en 20% in het hogere segment (12.000 woningen tot 2040).

Meer woningzoekenden die belemmerd worden door hoge prijzen.

Uit het Woononderzoek Nederland 2024 komt naar voren dat 16% meer huishoudens actief op zoek zijn naar een woning dan in 2021. Deze groei is groter dan de inwoners- en huishoudensgroei in dezelfde periode. Dit zorgt voor een extra grote vraag woningen. Het tekort neemt verder toe.

Jongeren zijn vaker geneigd om te verhuizen. Dat hangt samen met het feit dat meer jongeren bij hun ouders wonen dan 10 jaar geleden. Dit speelt ook in Zuid-Kennemerland/IJmond, vooral in Haarlem en de drie gemeenten in de IJmond.

Hoge prijzen, als gevolg van het woningtekort, vormen steeds vaker een belemmering voor het vinden van een woning. Ruim een derde van de actief woningzoekenden geeft dit als reden op, tegenover 17 procent in 2018. Bovendien nam de doorstroming in de koopsector (wederom) af. Uit het Woononderzoek Nederland 2024 blijkt dat 'de toename van het aantal huishoudens met een verhuiswens in combinatie met de afname van het aantal woningen dat vrijkomt door doorstroming maakt dat de druk op de woningmarkt toeneemt'.

Ook het woonwensenonderzoek Wonen in de MRA constateert dat de krapte op de woningmarkt verder is toegenomen tussen 2021 en 2023. Dat zorgt voor een afname van de toegankelijkheid voor lage en middeninkomens. Dit is ook te zien aan de toenemende uitstroom uit de MRA.

Schaarste in de sociale huursector

De druk op de sociale huursector is onderzocht aan de hand van een aantal indicatoren: aantal actief woningzoekenden, gemiddelde inschrijftijd, gemiddelde zoektijd, slaagkans, aantal reacties en aantal verhuringen. Daarvoor maken we gebruik van de Trendmonitor Woonruimteverdeling 2024 regio Zuid-Kennemerland/ IJmond van Woonservice en een schaarste onderzoek uitgevoerd door RIGO.

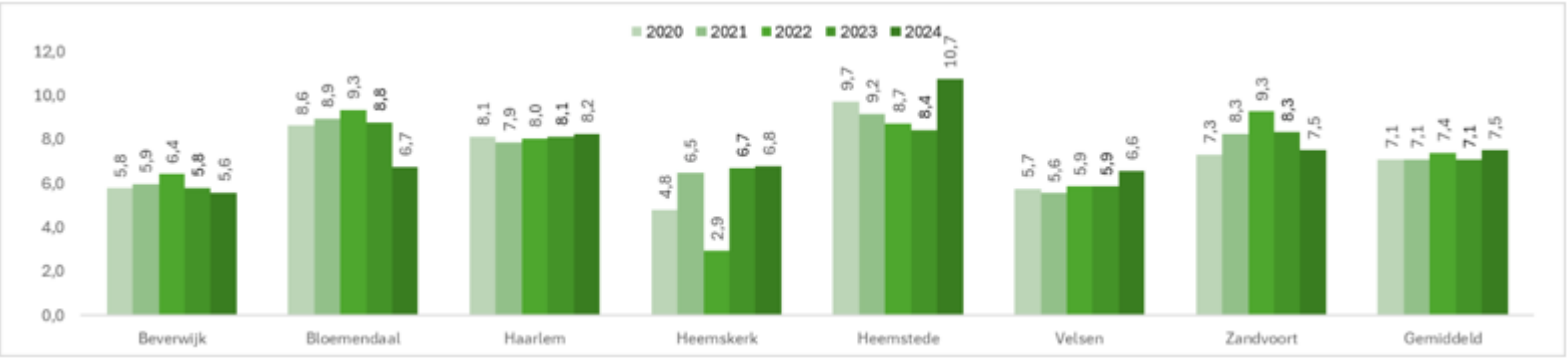
Het aantal actief woningzoekenden is in Haarlem met ca. 70% gestegen terwijl het aantal verhuurde woningen licht gestegen is met 22%. Het gevolg is dat de slaagkans op een woning daalde van 4,5 procent in 2020 naar 3,8 procent in 2024. Slaagkansen blijven laag.

De gemiddeld benodigde inschrijftijd om een woning toegewezen te kunnen krijgen is lang, maar blijft redelijk stabiel rond de 8 jaar.

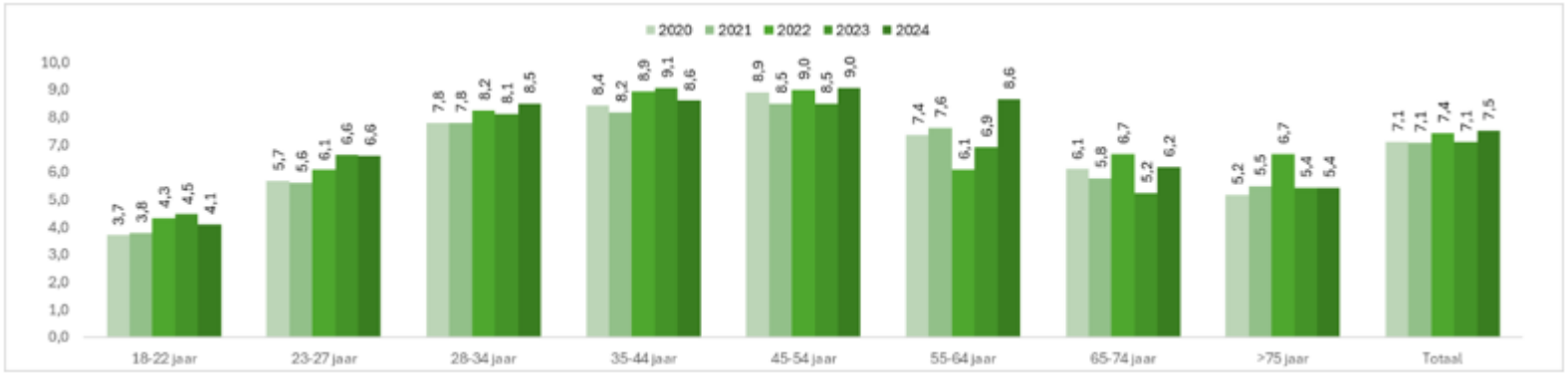
Overzicht indicatoren woonruimteverdeling van 2020 tot 2024 in Haarlem. Bron: Trendmonitor Woonruimteverdeling Woonservice, 2024; bewerking RIGO.

Indicator	2020	2021	2022	2023	2024
Actief woningzoekenden	15.564	16.693	16.674	20.430	26.923
Aantal toewijzingen	1.149	1.213	1.179	999	1.421
Reactiegraad[8]	325	364	413	442	504
Aandeel bemiddelingen	39%	32%	35%	35%	27%
Inschrijftijd	8,1	7,9	8,0	8,1	8,2
Zoektijd	5,4	5,3	5,3	4,9	5,2
Slaagkans	4,5%	4,9%	4,6%	3,2%	3,8%

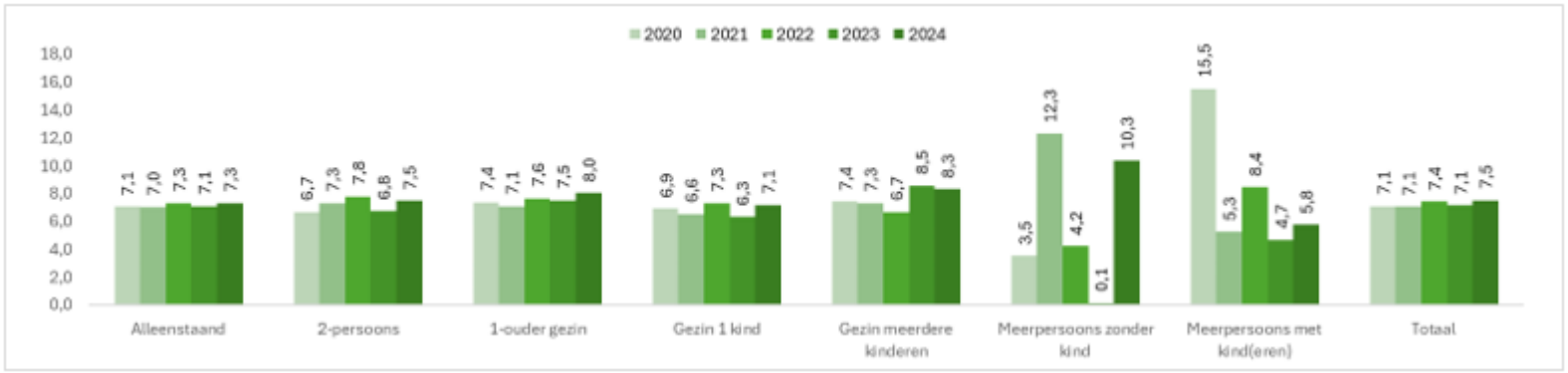
De benodigde inschrijftijd verschilt per gemeente, maar is altijd lang. In gemeente Haarlem moet men gemiddeld 8,1 jaar inschrijftijd opbouwen om een woning in 2024 toegewezen te kunnen krijgen. Gemiddeld in de regio betreft dit 7,5 jaar.



Lang benodigde inschrijftijden zien wij in de regio voor alle leeftijdsgroepen. Bij jongeren en senioren is de gemiddeld benodigde inschrijftijd lager. Dit komt met name door de regelgeving in de Huisvestingsverordening. Voor deze groepen worden passende woningen gelabeld.



Gemiddeld lang benodigde inschrijftijden zien wij in de regio ook bij alle huishoudenstypen. Hierin is weinig verschil tussen woningzoekenden.

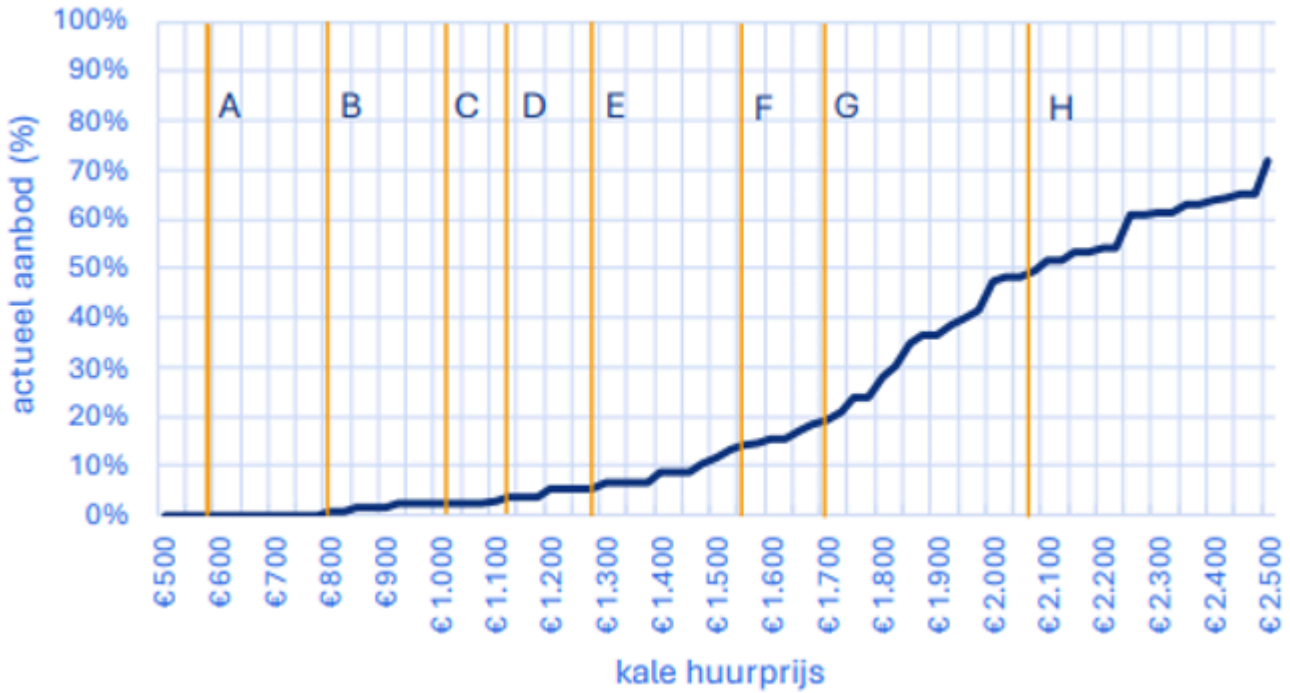


Schaarste in de particuliere huursector

De particuliere huursector is in alle gemeenten het kleinste segment. Daarmee komen ook weinig woningen voor verhuur beschikbaar. Om het actuele aanbod in de particuliere huursector te analyseren is er gekeken naar de aangeboden huurwoningen op de huurplatformen Pararius, Funda en Huurwoningen.nl. In totaal werden er op peildatum 10 juni en 7 juli 2025 in Haarlem 135 huurwoningen aangeboden. De mediane huurprijs van de aangeboden woonruimte is in Haarlem €2.079. Er worden 2 woningen aangeboden binnen het sociale segment of het middenhuursegment.

De huurmonitor Pararius toont eens per kwartaal data voor de grote gemeenten. In onze regio is dit gemeente Haarlem. Het is aannemelijk dat de trendconclusies voor de gehele regio gelden. De huurmonitor toont een stijging van de vierkante meter huurprijs met 40% sinds 2016 naar ruim €21 in het tweede kwartaal van 2024.

In de regio zijn alleen in Haarlem voldoende woningen vrijgekomen om te bepalen in hoeverre de vrijgekomen particuliere huurwoningen ook toegankelijk (betaalbaar) is voor bepaalde inkomensgroepen. RIGO heeft voor zes inkomensgroepen bekeken hoeveel woningen zij van het vrijgekomen aanbod kunnen betalen.



Voor de primaire doelgroep A (inkomen tot € 28.375) en B (Inkomen tot €38.500) biedt de particuliere huursector met het huidige aanbod (vrijwel) geen alternatief. Ook voor de secundaire doelgroep C (Inkomen tot 49.699) en D (Inkomen tot € 54.847) is het aanbod beperkt te noemen met respectievelijk 2 procent en 4 procent toegankelijk aanbod. De hogere-inkomensgroepen hebben wat meer te kiezen. Zo is voor groep E (tot €62.086) bijna een tiende van het aanbod toegankelijk en voor groep F (tot €74.504) circa 15 procent. Toch is zelfs voor groep G (tot €82.271) slechts een vijfde van het aanbod betaalbaar. Groep H (tot €99.338), die ruim tweemaal modaal verdient, kan de helft betalen.

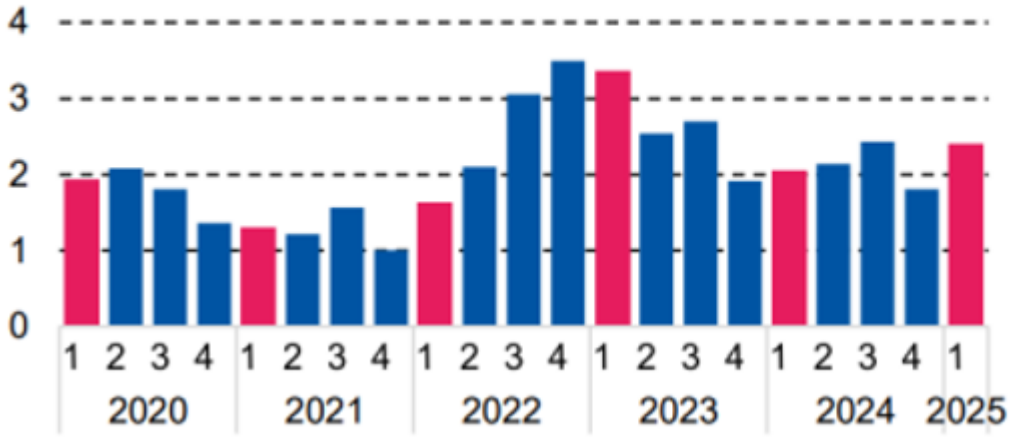
Een groot deel van het aanbod op de particuliere huurmarkt is ontoegankelijk voor al deze indicatieve inkomensgroepen. Als we naar het totale aanbod kijken, zien we dat ruim een kwart van het aanbod zelfs een huurprijs heeft van boven de €2.500, waarvoor een inkomen van minimaal €120.000 nodig is. De huurprijzen zijn iets hoger in Haarlem dan in de overige gemeenten in de regio. De mate waarin kan verschillen, maar duidelijk is dat er geen aanbod is of dat de toegankelijkheid voor de lage en middeninkomens in de gemeenten in Zuid-Kennemerland/ IJmond beperkt is.

Schaarste in de Koopsector

De koopsector vormt het grootste deel van de woningvoorraad. De gemiddelde verkooptijd in de regio is sinds 2020 slechts ca. 20 dagen, met in 2023 een korte periode met langere verkooptijden. Sinds 2020 is een groot deel van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Met een dip in begin 2023 wordt verder 85% tot 70% van de woningen boven de vraagprijs verkocht.

De krapte-indicator van NVM biedt een benadering voor het aantal keuze- mogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Een krapte indicator boven vijf betekent een evenwichtige woonmarkt. Onder de vijf is er sprake van een verkopersmarkt. Dan is de concurrentie tussen de kopers hoog. De regio kent een krappe woonmarkt waarbij de markt in het laatste kwartaal in 2020 zijn dieptepunt bereikt met een krapte-indicator die net wat lager ligt dan 1. En ook eind 2022/ begin 2023 was er met een krapte indicator van drie nog geen spraken van ontspanning.

Figuur 3-3 Krapte-indicator van 2020 tot 2025, regio Zuid-Kennemerland. Bron: Brainbay en NVM.



Woningmarktindicatoren naar woningtype, regio Zuid-Kennemerland. Bron: Brainbay en NVM; bewerking RIGO.

Prijsontwikkeling is een andere indicator voor krapte. Gedurende de gehele periode van 2014 tot 2024 is er een stijgende trend in de transactieprijzen te zien. In Haarlem steeg de prijs met 124%. De gemiddelde transactieprijs van ca. € 548.000 is aanzienlijk hoger dan de wettelijk gestelde *betaalbare* koop prijsgrens van € 405.000.

De gemiddelde WOZ-waarde loop altijd achter op de transactieprijs. De WOZ-waarden gaan wel over de gehele woningvoorraad en zijn daarom minder gevoelig voor uitschieters. De gemiddelde WOZ- waarde van de gemeente Haarlem is 33% gestegen tussen 2020 en 2024, naar een gemiddelde van € 596.000.

Voor de lage middeninkomensgroepen (tot €54.847) is er op de peilmomenten 7 juni 2025 (momentopname) geen beschikbaar aanbod aan koopwoningen. Voor de groep middeninkomens tot € 62.086 is met 1% in Haarlem het beschikbaar aanbod ook zeer beperkt. Voor de middeninkomens tot € 74.504 (124 woningen) stijgt het aanbod naar 18%. Bij een hoog middeninkomen van €82.271 is in Haarlem 28% van de aangeboden koopwoningen binnen bereik. Voor de groep met het hoogste middeninkomen zijn er meer woningen potentieel bereikbaar, namelijk 47 procent van de woningen. Dit betekent dat een huishouden met een jaarinkomen van ruim €99.000 toegang heeft tot 655 van de 1382 beschikbare koopwoningen. En daarmee is nog steeds meer dan de helft van het koopaanbod voor hoge middeninkomens buiten het bereik van de maximale te verkrijgen hypotheek

Samenvattend

De druk op de koopsector is groot, vooral in het betaalbare segment.

- Op de woningmarkt in Haarlem is sprake van krapte en concurrentie tussen kopers. In de hele onderzochte periode vanaf 2020 wordt er bij een gedeelte van de woningen overboden. En ligt de krapte-indicator van NVM voor de gemeente onder de vijf, dus minder mogelijkheden voor kopers. De krapte lag eind 2022 en begin 2023 op het laagst. Sindsdien is de krapte weer toegenomen. Dit zien we ook terug in het aantal overboden woningen en de teruggelopen verkooptijd.
- De regionale krapte zit in alle woningtypen, behalve vrijstaande woningen. De concurrentie is het grootst voor appartementen en tussenwoningen, waar gemiddeld het meest overboden wordt.

- De gemiddelde verkoopprijs ligt al jaren boven de betaalbare koopgrens, maar is gedaald ten opzichte van 2022, toen de druk op de woningmarkt iets afnam. Sindsdien neemt de transactieprijs weer toe. Ook de WOZ-waarde ontwikkeling groeit consistent.

- Daarnaast versterkt het actuele aanbod het beeld van schaarste op de koopwoningmarkt. Bijna 40% van de woningen heeft een prijsvraag onder de betaalbare koopgrens van €405.000. Dit zijn bijna allemaal woningen van minder dan 75 m². De mediane vraagprijs lag op de peilmomenten op €485.000.

- Voor de laagste inkomens, met inkomens tot de maximale inkomensgrens voor de sociale huur, is bijna geen aanbod toegankelijk. Voor de hoogste middeninkomens met een inkomen van bijna €100.000 is circa de helft van het aanbod betaalbaar. Voor de middeninkomens van bijna €75.000 is iets minder dan een vijfde van het aanbod toegankelijk.

- Tot slot zien we grote verschillen tussen eengezinswoningen en appartementen: ruim de helft van de appartementen heeft een vraagprijs onder de betaalbare koopgrens, terwijl dit voor eengezinswoningen om circa 5% gaat.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging (anders dan voor eigen gebruik), 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.

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 zijn aantrekkelijk om bouwkundig te splitsen 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 onder andere jongeren en starters bijgebouwd in de sociale en middenhuurwoningen. Met de toevoeging van meer betaalbare appartementen in de nieuwbouw wordt behoud van aanbod van (betaalbare) grondgebonden woningen voor gezinnen belangrijker.

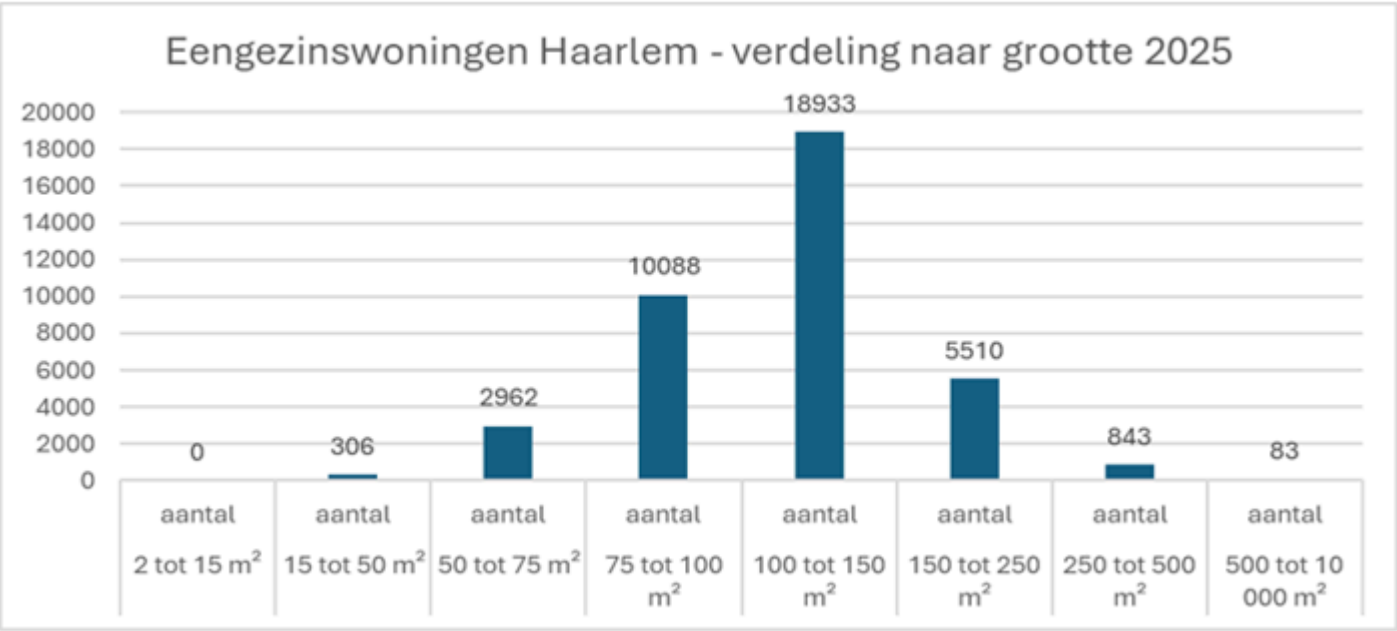
Daarnaast is het beeld dat in buurten met overwegend vooroorlogse woningbouw met kleine(re) traditionele gezinswoningen en/of boven-/beneden- woningen, de gebieden zijn waar bescherming van de voorraad met een onttrekkings-, omzetting-, woningvormings- en splitsingsvergunning nog altijd gewenst is. De 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 gebruiksoppervlakte (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 verordening geldt hier een verbod op woningvormen, omzetten en splitsen. In bijlage 1 van de verordening (hierna: de aangewezen gebieden) staan deze gebieden aangegeven. Woonruimten met een oorspronkelijke grootte tussen 250m2 GBO en 500m2 GBO zijn uitgezonderd van de vergunningstop voor woningvormen cf. bijlage 1. Een ontwikkeling bij een pand groter dan 500m2 wordt beschouwd als grotere ontwikkeling, met ook bijbehorende eisen cf. het Haarlemse woningbouwprogramma. Bovendien geldt dan het adviesrecht van de gemeenteraad (2021/682434), uitgaande van tenminste 50m2 per woning. Een pand onder de 250m2 is daarentegen nog bereikbaar in praktische zin voor gezinnen (hoogste inkomens). Grotere panden voegen in volkshuisvestelijke zin (mate van toegankelijkheid) geleidelijk steeds minder toe. Tot slot zal de druk op de openbare ruimte beperkt toenemen aangezien het aantal panden tussen de 250m2 en 500m2 beperkt is, namelijk minder dan 843 (zie tabel). Let wel: dit is heel Haarlem, niet alleen gebied 1.



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 niet kleiner dan 50m2 (GBO) mogen zijn (afgeleid van de kaders voor nieuwbouw, voor middenhuur). 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 omgevingsplan.

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 bouwmogelijkheden 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. 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.

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 is gebleken dat in het verleden steeds meer woningen van eigenaar-bewoners in Haarlem werden 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 richtten 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.

In april 2025 heeft het Kadaster opnieuw een cijfermatige analyse uitgevoerd over de aankopen van investeerders van woningen in Haarlem. De cijfers van het Kadaster borduren voort op de cijfermatige onderbouwing bij de invoering van dit instrument, als ook bij de tussentijdse evaluatie in 2023 (2023/1874391). Bij de tussentijdse evaluatie bleek dat een trendbreuk zichtbaar was ten gunste van eigenaar-bewoners, met name voor koopstarters in Haarlem. Het aandeel investeerders dat zich op de Haarlemse koopwoningmarkt begeeft nam procentueel af; van 9% in 2018 naar 3% in 2022. De laatste cijfers laten zien dat deze trendbreuk doorzet naar 2023-2024; 2% van de woningaankopen (in alle segmenten) wordt gedaan door investeerders. Dat betekent dat in veruit de meeste gevallen een woning wordt gekocht door een doorstromer, een starter, als tweede huis of door een corporatie die de woningen verhuurd of onderdeel maakt van een herstructureringsproject. Er is in Haarlem een ‘klimaat’ gecreëerd waarin weer meer ruimte is voor eigenaar-bewoners dan voorheen, zeker binnen de prijsgrens van de opkoopbescherming waarmee met name de koopstarters een betere uitgangspositie hebben.

Om de positie van koopstarters en middeninkomens te blijven beschermen blijft het opkopen door investeerders om daarna te verhuren gereguleerd, op basis van dezelfde voorwaarden, voor de hele stad.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

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

Hoofdstuk 2 De verdeling van Woonruimte

2.1 De Huisvestingsvergunning

Artikel 2.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Huurwoningen van corporaties en particulieren met een huur onder de sociale huurprijsgrens (€900,07 per maand. Prijspeil 1 juli 2025) mogen niet zonder vergunning worden betrokken. Het gaat om woningen tot en met 143 punten volgens het woningwaarderingsstelsel. Het rijk bepaalt jaarlijks de sociale huurprijsgrens.

Daarnaast mogen nieuwbouw betaalbare koopwoningen (€405.000, prijspeil 2025) niet zonder vergunning worden betrokken. Het Rijk bepaalt jaarlijks de grens voor betaalbare koopwoningen. Deze vergunningplicht voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen gaat in op het moment dat het college hiervoor een inwerkingtredingsbesluit heeft genomen waarin de uitvoering is georganiseerd.

Middenhuurwoningen zijn woningen met 144 tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingsstelsel. Het rijk bepaalt jaarlijks de prijsgrens voor middeldure huurwoningen (€ 900,07 tot en met € 1.184,82 per maand, prijspeil 1 juli 2025). Nieuwbouw middenhuurwoningen en middenhuurwoningen die als zodanig zijn opgenomen in het omgevingsplan mogen niet zonder vergunning worden betrokken. Deze vergunningplicht middenhuurwoningen gaat in op het moment dat het college een inwerkingtredingsbesluit heeft genomen waarin de uitvoering is georganiseerd. Middenhuurwoningen kunnen in het bestemmingsplan zijn opgenomen nadat het college-instructieregels voor woningbouw (voorheen doelgroepenverordening) onder de omgevingswet heeft vastgesteld.

Nieuwbouw middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare koopwoningen gerealiseerd door woningcorporaties zijn uitgesloten van vergunningplicht. Met woningcorporaties maken gemeenten prestatieafspraken.

Voor woningen met een maximale huurprijsgrens (op basis van het WWS puntenstelsel) boven de liberalisatiegrens is de verhuurder niet gebonden aan puntenstelsel, maximale huur en maximale huurverhoging. De grens ligt bij 186 punten volgens het woningwaarderingsstelsel. Een vergunningstelsel is hier niet op van toepassing.

De bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt bij afzonderlijk besluit gemandateerd aan de corporatie voor de sociale huurwoningen in 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. Zo houdt de gemeenten verantwoordelijkheid voor lokale volkshuisvesting zondert dat dit leidt tot een extra procedure naast de inschrijving in het verdeelsysteem en het aangaan van huurovereenkomsten.

Woonruimte die in het kader van de Leegstandwet 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 studentenwoningen, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1, die via een zogenaamd campuscontract tijdelijk aan studenten verhuurd worden, en door het college 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 sociale huurwoningen van corporaties een inkomen hebben tot maximaal de DAEB-inkomensgrens. Voor éénpersoonshuishoudens is dit € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens is dit € 54.847 (prijspeil 2025).
- die gebruik maken van een stadsvernieuwingsurgentie bij een sociale huurwoning van een corporatie een inkomen hebben tot maximaal het middeninkomen conform artikel 10 vierde lid van de wet. Voor eenpersoonshuishoudens is dit € 67.366 en voor meerpersoonshuishoudens is dit € 89.821 (prijspeil 2025). Het Rijk past jaarlijks het bedrag aan.
- bij sociale huurwoningen in bezit van particulieren, bij middenhuurwoningen opgenomen in omgevingsplan en bij nieuwbouw middenhuurwoningen als ook bij nieuwbouw betaalbare koopwoningen een inkomen heeft tot maximaal het middeninkomens conform artikel 10 vierde lid van de wet. Voor eenpersoonshuishoudens is dit niet hoger dan € 67.366 en voor meerpersoonshuishoudens is dit € 89.821 (prijspeil 2025). De wet definieert dit als middeninkomens. Het Rijk past het bedrag jaarlijks aan.

In de eerste voorwaarde wordt meerderjarigheid voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uitmaken van een gezin of in studentenhuisvesting of op kamers wonen.

Particuliere verhuurder van sociale huurwoningen zijn niet gebonden aan de inkomensgrens, die voortvloeit uit de Europese regelgeving). Om ruimte te bieden voor middeninkomens is deze grens in de voorwaarde voor de particuliere verhuurders ruimer gesteld dan de EU-grens en gekoppeld aan het inkomen van middeninkomens.

Met de wijzigingen in de wet in 2024 werd het mogelijk middenhuur en betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan huishoudens die hier op grond van het inkomen van afhankelijk zijn. De inkomensvoorwaarde is toegevoegd om middeninkomens hiervoor met voorrang in aanmerking te laten komen.

Corporaties hebben volgens artikel 48 van de Woningwet de mogelijkheid om 7,5% van het aanbod vrij toe te wijzen aan hogere inkomens. Dit kan worden uitgebreid tot 15% van het aanbod indien de corporatie hierover prestatieafspraken heeft gemaakt met de gemeente. De gemeente mag deze vrijheid van corporaties volgens artikel 9 tweede lid onder c. van de wet niet blokkeren. Artikel 2.1.2 tweede lid van de verordening legt vast dat woningzoekenden die op grond hiervan een woning toegewezen hebben gekregen ook in aanmerking komen voor een vergunning.

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 tweede lid, wordt na de inkomen-, passendheid- en bindingstoets in mandaat afgegeven door de corporatie.

Voor particuliere sociale huurwoningen, voor middenhuurwoningen en voor betaalbare koopwoningen wordt de aanvraag voor een huisvestingsvergunning bij het college 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.

2.2. Inschrijving en aanbod

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 kiezende 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 is de afgelopen jaren toegewerkt naar één verdeelsysteem van corporatiewoningen waarbij het aanbodmodel wordt gehanteerd. Dit komt tot stand in de onderlinge samenwerking. Regelgeving opleggen aan corporaties is hierbij niet wenselijk.

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. Ook voor mensen die naar een éénkamerwoning of vanuit een urgentie naar een woning verhuizen bestaat de mogelijkheid om inschrijftijd te behouden. Dit geldt ook voor mensen die een huurcontract na woningruil zijn aangegaan, mensen die een jongerenhuurcontract zijn aangegaan of mensen die in een flexwoning zijn gaan wonen. Zij kunnen twee maanden nadat het huurcontract is ingegaan hiertoe een verzoek indienen en een hernieuwde inschrijving doen.

Om de doorstroming te bevorderen en meer woningen beschikbaar te krijgen voor woningzoekenden kan het college een nadere regel vaststellen om de inschrijftijd te behouden wanneer men gaat samenwonen in een sociale huurwoning en beiden een sociale huurwoning van een corporatie voor verhuur achterlaten. De nadere regel wordt in samenwerking met de woningcorporaties opgesteld.

Artikel 2.2.2. Bekendmaking aanbod van woonruimte

In dit artikel is opgenomen dat sociale huurwoningen van corporaties via een door corporaties gekozen platform wordt aangeboden. De corporaties gebruiken hiervoor in de regio het platform van Woonservice.

De particuliere sociale verhuurders (artikel 2.1.1, eerste lid, 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 als sociale huurwoningen verhuren. Deze partijen kunnen bij Woonservice een verzoek indienen om via het platform van Woonservice hun woningen aan te bieden. Op deze manier wordt bevorderd dat voor aanbieders en sociale huurwoningen dezelfde voorwaarden gelden.

Dit artikel bepaalt voorts dat de corporatie minimaal 75% van de voor verhuur beschikbare woningen openbaar moet aanbieden aan ingeschreven woningzoekenden. De woningzoekenden 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 2.3.7 en 2.3.8 onder b.), 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 eengezinswoning naar een seniorenwoning;
- van een eengezinswoning 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 dichter bij de lift);
- 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 na 2 jaar zelf zoeken met een urgentie of langer wanneer men tijdelijk in een wisselwoning heeft gewoond.

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 bestemde locatie en bij het vrijkomen van een afzonderlijke woonruimte zeggenschap hebben over de toewijzing van deze woonruimte aan een woningzoekende. Woningen in de directe nabijheid van hiervoor genoemde locaties vallen hier ook onder
- Zorgwoningen die in overleg met de zorginstellingen worden verdeeld aan woningzoekenden.
- Kangaroewoningen.

- Woningen met een specifiek uitrustingsniveau voor mensen met een specifieke beperking.
- Woningen in nabijheid van woonwagencentra.

De toewijzing van deze woningen wordt geregistreerd door de corporatie jaarlijkse gerapporteerd.

Het college stelt nadere regels op over de uitvoering van vergunningverlening voor nieuwbouw middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare woningen. Dit wordt opgesteld in samenwerking met ontwikkelaars. Inzage in wachtlijsten en eigenschappen van de woningzoekenden zijn noodzakelijk voor beoordeling van afgifte huisvestingsvergunning. De nadere regels worden met een inwerkingtredingsbesluit vergunningplichtig voor nieuwbouw middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare koopwoningen vastgesteld door het college.

Artikel 2.2.3. Rangorde woningzoekenden voor sociale huurwoningen

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 2.3.3 t/m 2.3.9, voor woonruimte in aanmerking die voldoen aan de passendheidseisen zoals omschreven in artikel 2.3.1.

De datum van verstrekken van de urgentie is bepalend wanneer meerdere urgenten met een passend zoekprofiel reageren op een woning. Bij stadsvernieuwingsurgentie geldt als ingangsdatum de datum die als peildatum door het college is bepaald. Dit gebeurt in afstemming met de corporatie. Bij een peildatumbesluit houdt het college rekening met het moment waarop sloop of renovatie plaatsvindt.

Mochten er op grond van deze rangorde nog steeds meerdere urgent woningzoekende in aanmerking komen, komt degene met de langste inschrijftijd in aanmerking. Voor stadsvernieuwingsurgent wordt hier gerekend met de langste huurcontractperiode van de woning waarvoor zij een stadsvernieuwingsurgentie hebben gekregen. Zij hebben zich veelal niet ingeschreven en geen wachttijd opgebouwd.

Als tweede, na de urgenten, komen voor woonruimte in aanmerking woningzoekenden die voldoen aan de voorrangscriteria vitale beroepsgroepen (omschreven in artikel 2.3.2 derde lid) en tevens voldoen aan de voorrangscriteria (omschreven in artikel 2.3.1).

Als derde komen voor woonruimte in aanmerking personen die alleen voldoen aan de voorrangscriteria volgens artikel 2.3.1. Als vierde, personen die alleen voldoen aan de bindingsvereisten van artikel 2.3.2 en daarna de overige woningzoekenden.

Mochten op grond van bovenstaande rangorde nog altijd meerdere woningzoekende in aanmerkingkomen, dan wordt ingevolge het derde lid op grond van loting bepaald wie in aanmerking komt.

Voor 50% van de woning die nieuw gebouwd zijn door de woningcorporaties en voor de eerste keer verhuurd worden, geldt bovenstaande rangorde. Voor de overige 50% geldt de rangorde bij meerdere kandidaten als volgt: Als eerste komen huishoudens met een urgentie op grond van een herstructureringsproject (artikel 2.3.6) in aanmerking. Daarna komen woningzoekenden met een vitaal beroep in aanmerking (artikel 2.3.2 derde lid). Vervolgens woningzoekenden met een binding aan de gemeente Haarlem in aanmerking (artikel 2.3.2). Daarna woningzoekenden met een binding aan de regio (artikel 2.3.2), waarna woningzoekenden die uitsluitend voldoen aan de passendheidseisen (artikel 2.3.1). Tot slot komen overige woningzoekenden in aanmerking.

Artikel 2.2.4 Rangorde woningzoekenden voor middenhuur- en koopwoningen

Om in aanmerking te komen voor nieuwbouw middenhuurwoningen en voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen moet men voldoen aan de inkomenseisen zoals opgenomen in artikel 2.1.2, tweede lid onder sub c.

Bij meerdere kandidaten geldt voor 50% van de woningen onderstaande rangordebepaling en voor 50% is de verkoper en verhuurder vrij in de toewijzing.

Als eerste komt in aanmerking woningzoekenden met een binding aan de gemeente Haarlem (artikel 2.3.2) en tevens een sociale huurwoning achterlaten. Vervolgens komen in aanmerking woningzoekenden met een binding aan de gemeente Haarlem (art 2.3.2). Daarna volgen woningzoekenden met een binding aan de regio (art 2.3.2) en een sociale huurwoning achterlaten. Als vierde komen in aanmerking woningzoekenden met een binding aan de regio. Tot slot komen overige woningzoekenden in aanmerking.

Het college kan nadere regels stellen om woningen met voorrang toe te kunnen wijzen aan woningzoekenden met een vitaal beroep (artikel 2.3.2 derde lid).

Artikel 2.2.5. 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.

2.3 Voorrang en urgentie

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 met de langste inschrijftijd die gereageerd heeft toegewezen.

Op grond van het tweede lid onder a. kunnen woningen vanaf drie kamers, die corporaties geschikt achten voor gezinnen, ook bestemmen voor gezinnen. Een gezin bestaat uit een huishouden met minimaal één kind. Het kleinste gezin is een alleenstaande ouder met kind. Op grond van dit artikel kan een corporatie maatwerk bieden afhankelijk van de aard en grootte van de woning. Een corporatie kan bepalen hoeveel personen in een gezin geschikt zijn voor de woning. Dit kan zij doen voor 3, 4, 5 of meer kamerwoningen.

Lid 2 onder b. is opgenomen om overbewoning van kleine woningen te voorkomen.

Bij, op kosten van de Wmo, aangepaste woningen en complexen met zorgpakket gaan huishoudens met een indicatie voor. De corporatie kan nultredenwoningen en rollator toe- en doorgankelijke woningen aanwijzen als seniorenwoning en op basis daarvan voorrang verlenen aan huishoudens ouder dan 55, 65 of 75 jaar. mede afhankelijk van de locatie en nabijheid van voorzieningen. Tevens kunnen corporaties woningen aanwijzen voor jongeren tot en met 21 (nieuwe huurtoeslaggrens voor jongeren vanaf 1 januari 2026) of 23 jaar (oude huurtoeslaggrens voor jongeren) of tot en met 27 jaar om starters een redelijke kans te bieden. Zij hebben vaak een lager inkomen en minder inschrijftijd kunnen opbouwen.

Artikel 2.3.2 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen

Dit artikel geeft het college 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 of gemeente Haarlem. Wat binding is, wordt gedefinieerd in artikel 14 van de wet. Binding kan, indien daar aanleiding voor bestaat, via nadere regels nader begrensd worden.

Het uitgangspunt is keuzevrijheid voor woningzoekenden. De regiogemeenten willen de woonmarkt niet verstoren, maar wel negatieve effecten van schaarste bestrijden.

Nieuwbouw sociale huurwoningen in bezit van corporaties worden voor 50% met voorrang toegewezen aan woningzoekende met een binding conform de rangorde als opgenomen in artikel 2.2.4. Dit valt binnen de apart verstrekte mandatering aan corporaties van het afgeven van de huisvestingsvergunning. De corporaties monitoren, rapporteren verantwoorden de voortgang.

Daarnaast worden nieuwbouw middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare koopwoningen als gedefinieerd in artikel 2.1.1 voor 50% met voorrang toegewezen aan woningzoekende met een binding conform de rangorde als opgenomen in artikel 2.2.4. Dit is een voor de regio nieuw proces van vergunningverlening dat vraagt om extra inzet van personeel en middelen en moet in samenwerking met ontwikkelaars en beleggers worden opgezet. In artikel 4.3.4 is bepaald dat dit artikel in werking treedt op het moment dat het college een inwerkingstredingbesluit neemt over de uitvoering van vergunningverlening.

Sociale huurwoningen van corporaties en (nieuwbouw) middenhuurwoningen en nieuwbouw betaalbare koopwoningen als bedoeld in art 2.1.1, eerste lid onder a. t/m e. kunnen met voorrang worden toegewezen aan vitale beroepsgroepen. In de regio lopen bij vaststellen van deze huisvestingsverordening een aantal pilots met voorrangsregels voor vitale beroepsgroepen. Het college kan aan de hand van de uitkomsten van deze pilots nadere regels bij de huisvestingsverordening opstellen over de woningen die hiervoor bestemd worden, de beroepsgroepen die in aanmerking komen en de wijze waarop aan deze beroepsgroepen voorrang wordt verleend. In artikel 4.3.4 is bepaald dat dit artikel pas in werking treedt op het moment dat het college een besluit neemt over de criteria voor vergunningverlening.

Artikelen 2.3.3. t/m en 2.3.8. 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 2.3.3., derde lid, geldt voor alle categorieën urgenten van artikel 2.3.3. tot en met artikel 2.3.8.

Urgenten kunnen alleen reageren op woningen met huurprijzen die passen bij hun inkomen. Zij moeten tevens voldoen aan de passendheidscriteria voor een woning overeenkomstig artikel 2.3.1. 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.

De wet bepaalt dat 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 inwoner zijn van de gemeente en mantelzorg verlenen of ontvangen.
- Ex-sekswerkers die onderdeel uitmaken van het uitstapprogramma.
- Ex-gedetineerden die uitstromen uit een penitentiaire inrichting en justitiële jeugdinrichting

De verordening bepaalt dat hiernaast in aanmerking komen voor een urgentieverklaring:

- Personen die inwoner zijn van de gemeente waarbij de huidige woonsituatie een zeer ernstige bedreiging voor de lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid vormt en deze woonsituatie niet langer dan 3 maanden kan voortduren. Om de medische noodzaak te toetsen kan het collegeadvies vragen aan een extern deskundige.
- Personen die inwoner zijn van de gemeente van wie de huidige woonruimte wordt gerenoveerd of gesloopt of onbewoonbaar is geworden. Het college bepaalt de peildatum waarop de urgentie van kracht is. De datum ligt minimaal 1,5 jaar voor de datum van sloop of renovatie.
- Personen die moeten omzien naar woonruimte aansluitend op, of ter vervanging van een verblijf in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein. De regiogemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen zijn een Pact voor uitstroom overeengekomen, waarin de verantwoordelijkheden van de partijen, het proces van toetsing en huisvesting, als ook het aantal te huisvesten personen per gemeente en per corporatie zijn vastgelegd. Ook de nieuwe wettelijke groep ex-(jeugd) gedetineerden vallen onder de uitstroom Pact overeenkomst.

- Personen die inwoner zijn van de gemeente en die zijn woonruimte moet verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit.

- De vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden. Volgens de wet dient de vergunninghouder binnen 12 weken in de gemeente te zijn ingeschreven.

Urgent verklaarden ontvangen urgentie met een zoekprofiel. Zij kunnen hier zelf 26 weken mee zoeken in het woonruimteverdeelsysteem en krijgen voorrang boven andere woningzoekenden op basis van de rangorde bepaling. Indien zij geen woning vinden kan dit eenmalig verlengd worden met 26 weken.

Alleen een stadsvernieuwingsurgente kan 78 weken zoeken met een urgentie. Dit kan eenmalig verlengd worden met 26 weken indien geen woonruimte is gevonden. Gedurende de periode dat een wisselwoning wordt bewoond vervalt de urgentie niet en tellen de geldigheidsweken van de urgentie niet door, zodat ook na bewoning van de wisselwoning gebruik gemaakt kan worden van de stadsvernieuwingsurgentie. Indien na 2 jaar, of langer als de stadsvernieuwingsurgente in een wisselwoning woont, geen woning met een urgentie is gevonden kan een corporatie de woningzoekende ondersteunen op basis van de 25% maatwerkregeling.

Uitzondering hierop vormen urgenten die uitstromen uit BW of MO en statushouders. Zij worden door de corporatie bemiddeld. De urgentie vervalt als een passend aanbod is gedaan door de corporatie.

Urgenten die uitstromen uit BW en MO kunnen bemiddeld worden in de gehele Woonmarktregio. Statushouders worden bemiddeld in de gemeente waaraan zij gekoppeld zijn door het COA. Overige urgenten die een urgentie in Zuid-Kennemerland toegekend hebben gekregen zoeken zelf woonruimte in de Zuid-Kennemerland. Overige urgenten die in de IJmond een urgentie hebben ontvangen zoeken zelf woonruimte in de IJmond.

De verordening biedt de mogelijkheid om in Nadere regels door het college vast te laten leggen hoe uitvoering gegeven wordt aan de bevoegdheid die voortvloeit uit deze verordening. In de nadere regels wordt door het college het toetsingskader en de voorwaarden voor een urgentie nader omschreven. Voor urgent woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.3.3 t/m 2.3.12 van de verordening zijn op deze manier regels vastgelegd in de Nadere regels Woonurgentie Zuid Kennemerland/ IJmond gemeente Haarlem. De Nadere regels zijn eenduidig in de gemeenten in Zuid-Kennemerland/ IJmond.

Urgentie-aanvragen worden getoetst door een regionale urgentiecommissie die op basis van een reglement regionale urgentiecommissie is ingesteld. Het reglement is een bevoegdheid van het college en is separaat, in combinatie met de Nadere regels Woonurgentie, vastgesteld.

Artikel 2.3.9. Inschrijftijdverlenging.

Het college stelt op advies van de beleidscommissie woonruimteverdeling (waarin gemeenten en woningcorporaties zitting hebben) jaarlijks voor 1 juli de inschrijftijd vast waarnaar wordt verhoogd. Tot 1 juli 2026 wordt de inschrijftijd verhoogd naar 8 jaar.

De duur van inschrijftijdverlenging is de tijd die gemiddeld regionaal nodig is om binnen 52 weken een sobere woonoplossing te vinden. Als de gemiddelde inschrijftijd substantieel stijgt of afneemt, kan het college besluiten om de duur aan te passen.

Twee situaties komen in aanmerking voor inschrijftijdverlening.

a. De eerste betreft een inwonend huishouden met kinderen onder de 18 jaar waarbij de inwoonsituatie problematisch is.

De tweede betreft woningzoekenden die aantoonbaar erkend zijn als gedupeerde van de toeslagenaffaire en hierdoor aantoonbaar een woning heeft moeten verlaten of niet passend woont.

Voor beide situaties geldt dat zij moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. de woningzoekende is minimaal 2 jaar inwoner van één van de gemeenten in de regio

b. de woningzoekende heeft voor het ontstaan van het woonprobleem een zelfstandig huur- of koopwoning bewoond en

c. 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 instaat.

Artikel 2.3.10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

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

Artikel 2.3.11 Weigeringsgronden urgentieverklaring

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Het betreft de volgende weigeringsgronden:

a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel genoemde eisen. Dit betekent dat het huishouden niet voldoet aan de voorwaarde dat ten minste één lid van het huishouden van aanvrager meerderjarig is en voldoet aan de inkomenseis.

b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem. Uit deze weigeringsgrond volgt dat sprake moet zijn van een urgent huisvestingsprobleem.

c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen. In bepaalde gevallen is wel sprake van een urgent huisvestingsprobleem, maar had aanvrager dit redelijkerwijs zelf kunnen voorkomen. Bijvoorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar meer geschikte woonruimte. Of door met eigen vermogen geschikte woonruimte te kopen.

e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden. Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als aanvrager met zijn gezin is gaan inwonen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.

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.

2.4 Verdeling woonwagenstandplaatsen

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 . Daarnaast zijn woonwagenstandplaatsen ook geen onderdeel van de urgentieregeling van artikel 2.3.3.

Afstammingsgerechtigden moeten via de basisregistratie personen (BRP) of andere middelen aan kunnen tonen of zij in aanmerkring kunnen komen om zich in te schrijven op de interesselijst woonwagenstandplaatszoekenden.

Uitgangspunt bij het toewijzen van woonwagenstandplaatsen is dat in het geval van overlijden, aan- of bloedverwanten in de eerste graad een kandidaat-huurder kunnen voordragen. Voorwaarde is dat de kandidaat-huurder bloed- of aanverwantschap in de eerste graag tot overledene heeft. In Haarlem is sprake van huur-standplaatsen met daarop een woonwagen in eigendom van de bewoner. In geval van overlijden krijgen bloed- en aanverwanten in eerste graad daarom de mogelijkheid om een kandidaat voor te dragen. In andere gevallen wanneer een woonwagenstandplaats vrijkomt krijgen de huidige bewoners van het betreffende woonwagencentrum een adviserende rol bij het toewijzen aan een nieuwe huurder. Het college kan in nadere regels opstellen over de werkwijze voor het doen van een voordracht, het proces en de afwikkeling. Dit geldt ook voor woonwagenstandplaatsen die nieuw worden toegevoegd aan de voorraad.

Hoofdstuk 3 Woonruimtevoorraadbeheer

3.1 Onttrekken, omzetten en woningvormen

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.

4. Woningvorming: ‘te verbouwen tot twee of meer zelfstandige woonruimten’. Dit wordt ook wel bouwkundig splitsen genoemd. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer zelfstandige 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.

Het instellen van een vergunningsplicht voor het omzetten en woningvormen van woonruimte in eigendom van woningcorporaties is niet wenselijk om de volgende redenen:

Maatschappelijke taak en wettelijke kaders

Woningcorporaties hebben op grond van de Woningwet een wettelijk vastgelegde maatschappelijke taak: het zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen of een kwetsbare positie op de woningmarkt. Het toevoegen van extra vergunningseisen belemmert hen in het uitvoeren van deze taak en staat haaks op de bedoeling van de wetgever.

Onnodige administratieve lasten

Een vergunningsplicht leidt tot extra administratieve lasten en vertragingen in besluitvorming, zowel voor de corporaties als voor de gemeente. Dit zorgt voor een inefficiënte inzet van middelen, terwijl de focus juist moet liggen op versnelling van woningproductie en transformatie van bestaande woonruimte.

Belemmering van flexibiliteit in de woningvoorraad

Corporaties moeten in staat zijn om snel in te spelen op veranderingen in de woningbehoefte, zoals de toenemende vraag naar kleinere woningen, mantelzorgwoningen of tijdelijke huisvesting. Extra vergunningseisen zouden deze noodzakelijke flexibiliteit beperken.

Geen noodzaak voor extra regulering

Het toezicht op corporaties is al uitgebreid geregeld via de Autoriteit woningcorporaties en de prestatieafspraken met gemeenten. Hierdoor is een aanvullende vergunningplicht niet nodig om publieke belangen te waarborgen.

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 Beleidsregels wijzigingen in de woonruimtevoorraad 2026 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

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.

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

Eengezinswoningen tot 140 m2 GBO en appartementen tot 100 m2 GBO komen niet in aanmerking voor een vergunning, het gaat om de oorspronkelijke woninggrootte, zijnde de grootte van de woonruimte, zoals deze ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de verleende vergunning, is opgeleverd. Later toegevoegde aan- uit- of opbouwen worden dus niet meegerekend. Ook de oppervlaktes van garages/bergingen – ongeacht of gelijk met de woning of later gebouwd – worden niet meegerekend.’’

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 het college 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 in alle gevallen voor bestaande woonruimte gebouwd voor 1992. Woonruimten welke na 1992 legaal bouwkundig zijn gesplitst (dus met omgevingsvergunning), en een woninggrootte van minstens 50m² GBO (overeenkomstig de minimale oppervlakte bij omzetten en woningvormen) hebben zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht kadastraal splitsen. 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 omgevingsplanwijziging), 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 omgevingsplan en/of de voorwaarden en bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving . 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 wet wordt het registratienummer eenmalig aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur, middels een door het college 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 wet), 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 omgevingsplan of het Bouwbesluit Besluit bouwwerken leefomgeving kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan. Indien van toepassing moet ook worden voldaan aan de regels over het nachtencriterium en de meldplicht.

Artikel 3.3.3 Nachtencriterium 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 het college 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 het college 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 nachtencriterium en de meldplicht niet. Dat betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het omgevingsplan of het Besluit bouwwerken leefomgeving 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. Voor hospitaverhuur is geen verhuurvergunning opkoopbescherming nodig. De prijsgrenzen veranderen jaarlijks. Het college stelt jaarlijks een indexering vast voor alle prijsgrenzen die de gemeente hanteert bij nieuwbouw. De huidige prijsgrens opkoopbescherming is gelijkgesteld aan de categorie ‘hoog middelduur koop’ omdat uit onderzoek blijkt dat dit de categorie is waar koopstarter en investeerder elkaar het meest beconcurreren. Door aan te sluiten bij de jaarlijkse indexering is de prijsgrens opkoopbescherming altijd gelijk aan de genoemde categorie.

In artikel 2 wordt verder gespecificeerd voor welke woningen de vergunningplicht geldt. Dit zijn:

i. woningen die vrij van huur en gebruik zijn, dus waarin niet werd gewoond ten tijde van de transactie;

ii. 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.

iii. 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

In artikel 3 benoemt een aantal situaties waarin woonruimten zijn uitgesloten van de regeling opkoopbescherming. Dit zijn woonruimten:

a. die door één eigenaar wordt verkocht in een cluster van minimaal tien woonruimten in één pand en deze woonruimten gelijktijdig worden overdragen aan één opvolgende eigenaar. Het kan hierbij gaan om een woningeigenaar die in een keer een aanzienlijk deel van zijn bezit wilt doorverkopen aan een andere woningeigenaar. Het kan voorkomen dat er sprake is van zgn. ‘frictieleegstand’, bijvoorbeeld door een huurderswissel of een andere oorzaak, waardoor de woning leegstaat op het moment van transactie.

b. die na inwerkingtreden van deze wijzigingsverordening is opgeleverd door nieuwbouw of transformatie met de bestemming verhuur of waar op basis van een anterieure overeenkomst met het college is overeengekomen dat verhuur van die woonruimte is toegestaan of is verplicht;

c. waarvoor geldt dat voor inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening tussen de ontwikkelaar van de woonruimte en het college aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.

<u>Artikel 3.4.2 Verbod op in gebruik geven woonruimte</u>

Het is verboden woningen zonder vergunning te verhuren wanneer ze aan de in artikel 3.4.1 genoemde kenmerken voldoen. Het college heeft 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.

<u>Artikel 3.4.3. Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)</u>

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 het eerste lid gaat over verhuur aan bloed- en aanverwanten van eerste en tweede graad. In de begrippenlijst wordt uitgelegd welke bloed- en aanverwantschapsverhoudingen hier onder vallen. Mogelijk is er ook een huisvestingsvergunning in het kader van artikel 2.1.1, eerste lid sub b. nodig.

De uitzondering in het tweede lid gaat over in gebruikgave 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 het derde lid 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.

<u>Artikel 3.4.4. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming</u>

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 ingebruikgave moet de gebruikersovereenkomst worden aangeleverd waaruit blijkt dat het om tijdelijke ingebruikgave 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.

4 Slotbepaling

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. Het college is 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.

Het uitgangspunt bij het opleggen van boetes zijn de boetebedragen zoals deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Haarlem in de Huisvestingsverordening Haarlem 2026. Het college kan een boete in geval van bijzondere omstandigheden matigen conform artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

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 woningonttrekking, 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 op legale wijze 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.

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl