

Verordening van de raad van gemeente Haarlem houdende wijziging van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022

De raad van de gemeente Haarlem
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 februari 2023,
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet; overwegende dat de vigerende Huisvestingsverordening
gedurende minimaal één jaar is gemonitord op werking en werkbaarheid en hieruit is gebleken dat een
wijzigingsbesluit noodzakelijk is om een goede en effectieve werking ervan de borgen voor de resterende
looptijd (tot 31/12/2025)

BESLUIT:

vast te stellen de Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem
2023

Artikel I

De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 wordt als volgt gewijzigd:

A.

Artikel 1.1.1. wordt als volgt gewijzigd:

1. De begripsbepaling van 'bloed- of aanverwantschap in de eerste graad', 'bloed- of aanverwantschap in de tweede graad' en 'opkoopbescherming' komen te luiden:

"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.

"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;

2. De begripsbepaling van 'bloed- of aanverwantschap in de derde graad' en 'BVO' wordt toegevoegd:

"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.

"BVO": Bruto vloeroppervlakte (buitenwerkse maat van het pand)

B.

Artikel 2.1.2., eerste lid komt te luiden als volgt:

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte in aanmerking:
 - a. meerderjarig woningzoekenden met een inkomen tot de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a en c;
 - b. meerderjarig woningzoekenden met een urgentie en een inkomen tot de inkomensgrens voor middeninkomens voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a;
 - c. meerderjarig woningzoekenden met een stadvernieuwingsurgentie en een inkomen tot aan 1,5 maal de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder a;
 - d. meerderjarig woningzoekenden met een inkomen tot de inkomensgrens voor middeninkomens voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder b. en c.;
 - e. meerderjarig woningzoekenden met een inkomen tot aan 1,5 maal de DAEB-norm voor woonruimte genoemd onder artikel 2.1.1, eerste lid onder d.

C.

Artikel 2.3.3. komt te luiden als volgt:

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

D.

Artikel 2.3.8. komt te luiden als volgt:

Artikel 2.3.8. Voorrang bij urgentie – Uitstroomregeling Pact

1. Een woningzoekende zoals bedoeld in het zesde en zevende lid kan een verzoek voor uitstroom via de Uitstroomregeling Pact indienen middels het door burgemeester en wethouders vastgestelde aanvraagformulier.
2. Een cliënt kan in aanmerking komen voor de uitstroomregeling Pact indien:
 - a. de cliënt behoort tot de doelgroep zoals omschreven in het zesde lid én
 - b. de cliënt behoort tot een cliëntgroep zoals benoemd in het zevende lid of
 - c. de cliënt behoort tot de doelgroep zoals omschreven in het achtste lid; én
 - d. de cliënt voldoet aan de voorwaarden van de geldende lokale Huisvestingsverordening; en
 - e. een zorgorganisatie, die partij is in het convenant Uitstroomregeling Pact voor Uitstroom, positief adviseert over de aanvraag van cliënt.
3. Indien een cliënt in aanmerking komt voor een uitstroomurgentie gaat deze een driehoekscontract aan waarbij de cliënt direct van de woningcorporatie huurt. In de huurovereenkomst is een koppelbeding met minimaal twee jaar verplichte woonbegeleiding opgenomen met een zorgorganisatie die partij is bij het convenant Uitstroomregeling Pact voor Uitstroom.
4. Indien binnen de ondersteuningsvraag van de cliënt de slagingskans richting zelfstandig wonen hoger lijkt door de inzet van intermediaire verhuur verhuurt de woningcorporatie de woning in eerste instantie aan de zorgorganisatie. De zorgorganisatie stelt de woning ter beschikking aan de cliënt. Bij deze intermediaire verhuur geldt een koppelbeding met minimaal twee jaar verplichte woonbegeleiding met een zorgorganisatie die partij is bij het convenant Uitstroomregeling Pact voor Uitstroom.
5. burgemeester en wethouders verstrekken op advies van de betrokken zorgorganisatie aan de cliënt passende begeleiding op het gebied van wonen, ter ondersteuning van het zelfstandig wonen en het weer op eigen kracht kunnen handhaven in de samenleving.
6. Een cliënt behoort tot de doelgroep die in aanmerking komt voor de Uitstroomregeling Pact indien:
 - a. deze op grond van complexe problematiek minimaal twee jaar woonbegeleiding nodig heeft bij het zelfstandig (gaan) wonen; én
 - b. tenminste twee van de afgelopen drie jaren (of voorafgaand aan zijn verblijf in één of meerdere instelling(en)) inwoner is geweest van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond; én
 - c. behoort tot één van de cliëntgroepen zoals beschreven in 2.3.8, zevende lid, én
 - d. voldoet aan de indicatoren om zelfstandig te (gaan) wonen:
 - i. de cliënt is in staat huur te betalen; en
 - ii. de cliënt is in staat zijn financiën te (laten) beheren, al dan niet met begeleiding waarmee deze financieel zelfredzaam is; en
 - iii. de cliënt veroorzaakt geen overlast of onveilige situaties; en
 - iv. de cliënt is in staat zijn woning op orde te houden; en
 - v. de cliënt accepteert de verplichte woonbegeleiding; en
 - vi. de cliënt is in staat hulp te vragen.
7. De volgende cliëntgroepen worden onderscheiden, die in aanmerking kunnen komen voor de Uitstroomregeling Pact:
 - a. Intramuraal: Cliënten die bij zorgorganisaties (intramuraal of beschut) verblijven (onder meer vanwege verslaving, psychiatrische problemen of verstandelijke beperkingen) en gemotiveerd zijn om zelfstandig te gaan wonen met verplichte woonbegeleiding.
 - b. Voorkoming van instroom: Het betreft cliënten:
 - i. met GGZ-of LVB-problematiek; en

- ii. die te maken hebben met een verstoorde zelfstandige woonsituatie en voor wie - door een goede veilige thuissituatie te bieden voor het opbouwen van een zelfstandig bestaan - instroom in een zorg instelling voorkomen wordt; en
 - iii. bij wie de zelfstandige woonsituatie onhoudbaar is of dreigt te worden, waardoor (verder) herstel niet mogelijk is; en
 - iv. die al ambulante hulp ontvangt van een van de deelnemers van het Samenwerkingsverband Pact voor Uitstroom, waardoor er een goed beeld is van de thuissituatie en of iemand in staat is om, met woonbegeleiding, zelfstandig te wonen; en
 - v. waarvoor voorzieningen op grond van andere wettelijke regelingen in de situatie van de cliënt niet passend worden geacht; en
 - vi. die gemotiveerd is om zelfstandig te gaan wonen.
- c. Uitstroom uit detentie: Het betreft ex-gedetineerden na detentie, die
- i. inwoner is van Zuid-Kennemerland of IJmond en uitstroomt uit detentie of recent is uitgestroomd uit detentie; en
 - ii. re-integratiebegeleiding heeft vanuit het Regionaal Coördinatiepunt Nazorg Ex-gedetineerden (RCN) en/of van een andere partij die re-integratiebegeleiding uitvoert aan ex-gedetineerden, en
 - iii. waarbij een onderdeel van het re-integratietraject huisvesting is, aangezien de cliënt voorafgaand aan of door de detentie dakloos is geraakt; en
 - iv. geen BW-indicatie (Wmo of forensisch) heeft; en
 - v. gemotiveerd is om zelfstandig te gaan wonen met woonbegeleiding.
8. In afwijking van artikel 2.3.8., zesde en zevende lid behoort in Zuid-Kennemerland eveneens tot de doelgroep die in aanmerking komt voor de Uitstroomregeling Pact, de cliënt:
- a. met één of meer kinderen onder de 18 jaar; en
 - b. waarbij het gezin minimaal 1,5 jaar in de maatschappelijke opvang verblijft; en
 - c. waarbij het, ondanks volledige medewerking aan het opstellen en uitvoeren van een trajectplan gericht op uitstroom, nog niet is gelukt om zelfstandige woonruimte te vinden; en
 - d. die gemotiveerd is om zelfstandig te gaan wonen met verplichte woonbegeleiding.
9. Burgemeester en wethouders beoordelen of de inzet van extra verplichte woonbegeleiding noodzakelijk is bij de verstrekking van de uitstroomurgentie.

E.

Artikel 2.3.10. komt te luiden als volgt:

1. Aan woningzoekenden met kinderen die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.3.4., derde lid hebben gedaan, maar daarvoor niet in aanmerking komen, en al eerder zelfstandig hebben gewoond, kunnen burgemeester en wethouders een inschrijftijdverlenging verlenen in de gemeenten in Zuid-Kennemerland.
2. Inschrijftijdverlenging geldt voor een periode van maximaal één jaar.
3. Om in aanmerking te komen voor inschrijftijdverlenging moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het betreft een inwonend huishouden met kinderen onder de 18 jaar en de inwoonsituatie is problematisch;
 - b. de woningzoekende is minimaal 2 jaar inwoner van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland;
 - c. de woningzoekende heeft voor het ontstaan van het woonprobleem zelfstandig een huur- of koopwoning bewoond en
 - d. 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.

F.

Artikel 2.4.1. komt te luiden als volgt:

Artikel 2.4.1. Register woonwagendplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden. Het register vermeldt de standplaatszoekenden in volgorde van inschrijvingsdatum.
2. Voor inschrijving in het register 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. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de inschrijving te beoordelen.
4. De inschrijving in het register 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 ten behoeve van het verkrijgen van een sociale huurwoning.
5. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de woonwagenstandplaatszoekende een bewijs van inschrijving, waarop in ieder geval de volgende gegevens zijn vermeld:
 - a. inschrijvingsnummer;
 - b. datum van inschrijving;
 - c. naam en adres van aanvrager;
 - d. bevestiging dat kandidaat voldoet aan afstammingsbeginsel op basis van de aangeleverde stukken.
6. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register indien:
 - 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;

G.

In paragraaf 2.4 wordt na artikel 2.4.1 een Artikel 2.4.2 toegevoegd dat komt te luiden als volgt:

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, kunnen bloed- en aanverwanten van de overledene 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, en dat de kandidaat-huurder staat ingeschreven in 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 in 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.
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 het register zoals 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. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de leefbaarheid op een woonwagencentrum afwijken van de in artikel 2.4.2 genoemde rangorde.
 9. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels opstellen ten aanzien van het toewijzen van een woonwagenstandplaats.

H.

Artikel 3.1.2., vijfde lid komt te luiden als volgt:

5. Voor het verbouwen van een woning ten behoeve van wonen boven een functie ondersteunend aan het winkelgebied is geen vergunning voor woningvormen vereist, indien;
 - a. het gebouw is gelegen in een winkelgebied zoals aangegeven in bijlage 1;
 - b. de functie, ondersteunend aan het winkelgebied, op de begane grond behouden blijft;
 - c. niet meer dan een woning per verdieping wordt toegevoegd;
 - d. geen strijd het bestemmingsplan en/ of bouwbesluit ontstaat.

I.

Artikel 3.1.5. komt te luiden als volgt:

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, omzetting of woningvorming gediende belang;
 - b. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of
 - c. de onder a en b genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - d. het gebouw waarop een aanvraag voor woningvormen of omzetten betrekking heeft ligt in het gebied waar conform bijlage 1 woningvormen of omzetten niet is toegestaan;
 - e. de aanvraag voor woningvormen zou leiden tot woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m² GBO;
 - f. de aanvraag voor woningvormen zou leiden tot woningen waarvan niet tenminste één woning 80m² GBO of groter is;
 - g. vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het bouwbesluit;
 - h. vergunningverlening zou leiden tot strijd met het bestemmingsplan en/of
 - i. indien niet vergunningsvrij, geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor bouwkundig splitsen is verleend.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt geweigerd als:
 - a. de aanvraag een woonruimte betreft met een oorspronkelijke grootte tot 140 m² GBO (een-gezinswoning)
 - b. de aanvraag een woonruimte betreft met een oorspronkelijke grootte tot 100 m² GBO (appartement)

J.

Artikel 3.2.1., eerste lid, sub b, komt te luiden als volgt:

- a. Woonruimten reeds legaal bouwkundig gesplitst na 1992 en tenminste 50 m² GBO zijn;

K.

Artikel 3.2.5. Weigeringsgronden

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

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
- b. de onder a. genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
- c. de staat van onderhoud van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich tegen splitsing verzet;
- d. de huidige situatie woonruimte bevat met een rekenhuur onder de liberalisatiegrens;
- e. vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het bouwbesluit;
- f. vergunningverlening zou leiden tot strijd met het bestemmingsplan;

- g. de splitsing zou leiden tot woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m²;
- h. indien niet vergunningsvrij, geen omgevingsvergunning voor bouwkundig splitsen is verleend of
- i. Indien niet vergunningsvrij, geen vergunning voor woningvorming is verleend.

L.

Artikel 3.3.1. komt te luiden als volgt:

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

M.

Artikel 3.4.1. komt te luiden als volgt:

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten aangewezen, gelegen in de gemeente Haarlem, die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van €451.000 of lager.
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 burgemeester en wethouders 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 burgemeester en wethouders aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.
4. De in artikel 3.4.1., eerste lid genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt elk jaar per 1 januari geïndexeerd conform de rijksregelgeving en de prijsstijgingen. Burgemeester en wethouders stellen deze indexering jaarlijks vast. Burgemeester en wethouders zijn voor de indexatie bevoegd tot het wijzigen van deze verordening.

N.

Artikel 3.4.3., tweede lid komt te luiden als volgt:

3. 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;

Artikel 3.4.3., vierde lid komt te vervallen.

Artikel II

Deze verordening treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.

Artikel III

Deze verordening wordt aangehaald als: Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2023

Aldus vastgesteld te Haarlem op 29 maart 2023

de griffier,
de voorzitter,

TOELICHTING Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland/IJmond:Haarlem : wijzigingen in de (artikelsgewijze) toelichting

A.

De toelichting bij artikel 2.4.1 komt de luiden als volgt:

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

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

Uitgangspunt bij het toewijzen van woonwagendstandplaatsen 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 graad 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 woonwagendstandplaats vrijkomt krijgen de huidige bewoners van het betreffende woonwagencentrum een adviserende rol bij het toewijzen aan een nieuwe huurder. Burgemeester en wethouders kunnen in nadere regels opstellen over de werkwijze voor het doen van een voordracht, het proces en de afwikkeling.

B.

De toelichting bij artikel 3.1.5 komt te luiden als volgt:

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

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

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

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."

C.

De toelichting bij artikel 3.2.1 komt te luiden als volgt:

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

De vergunningplicht voor kadastraal splitsen geldt in alle gevallen voor bestaande woonruimte gebouwd voor 1992. Woonruimten welke na 1992 legaal bouwkundig zijn gesplitst, en een woninggrootte van tenminste 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 bestemmingsplanwijziging), dan worden er nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Er worden dan geen woningen in de bestaande voorraad gewijzigd. De vergunningplicht geldt niet voor niet-woonbestemmingen, ook niet als de bestemming wijzigt naar wonen.

D.

De toelichting bij artikel 3.4.1 komt te luiden als volgt:

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 41 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 41 van de wet wordt de verhuur van voormalige koopwoningen gereguleerd. Dit instrument is in het leven geroepen om de aankoop van goedkope en middeldure koopwoningen door investeerders te kunnen reguleren, en deze woningen te kunnen behouden voor eigenaar-bewoners. Omdat opkopen door investeerders in alle wijken van Haarlem voorkomt zal deze vergunningplicht voor de gehele gemeente gelden. In artikel 1 wordt de maximale WOZ-waarde van woningen waarvoor de vergunningplicht geldt aangegeven. Het betreft de laatst bekende WOZ-waarde op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering.

In artikel 2 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. 'frictie-leegstand', 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 burgemeester en wethouders 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 burgemeester en wethouders aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.

4. De prijsgrenzen veranderen jaarlijks. Burgemeester en wethouders stellen 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.