Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022, tweede wijziging

De Raad van de gemeente Haarlemmermeer;

Gelet op de artikelen 108, 147 en 149 van de Gemeentewet;

Gelet op de artikelen 4 en 5 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de:

Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022, tweede wijziging

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
b. Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
c. Bezettingsnormen: de in artikel 2.3.3 bedoelde voorrangsregels;
d. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.7.2 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
e. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders;
f. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
g. COA-voorziening: een voorziening als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
h. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de voormalige Stadsregio Amsterdam;
i. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
j. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
k. Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
l. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
m. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Wet;
n. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
o. Indicatie: een beoordeling van de medische beperkingen van een woningzoekende, afgegeven door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur en overeenkomstig eventueel door hen vast te stellen wijze, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
p. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
q. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
r. Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
s. Jongere: een volwassene tot een leeftijd van 28 jaar;

t. Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
u. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
v. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.9.4, derde lid;
w. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet.
x. Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.7.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
y. Passendheidscriterium: passendheidscriterium op grond van artikel 2.7.1, tweede lid of vierde lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
z. Rangordecriterium: een rangordecriterium als bedoeld in artikel 2.7.5;
aa. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
bb. Rekenhuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
cc. Student: studenten als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij hogescholen of universiteiten gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio alsmede voltijdspromovendi bij binnen het gebied van de woningmarktregio gevestigde universiteiten;
dd. Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
    i. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
    ii. die woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen na overleg met de eigenaar is erkend als studentenwoning;
ee. Stuurgroep Wonen: het overleg bestaande uit een vertegenwoordiging van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten en de binnen de woningmarktregio actieve corporaties;
ff. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.9.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentiecategorie;
gg. Traditionele doelgroep: de groep (degenen) die volgens de bepalingen in artikel 18 van de voormalige Woonwagenwet voor een bewonersverklaring in aanmerking kon (konden) komen;
hh. Urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Wet wordt ingedeeld;
ii. Vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet;
jj. Voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
kk. Wet: de Huisvestingswet 2014;
ll. Woning: zelfstandige woonruimte;
mm. Woningmarktregio: Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Haarlemmermeer een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Wet, in 2020 bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Edam-Volendam, Diemen, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad;
nn. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;

oo. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
pp. Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal drie soorten punten: wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten;
qq. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
rr. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
ss. 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 voorzieningen buiten de woonruimte;
tt. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
uu. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.9.3, derde lid en artikel 2.9.4;
vv. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.9.3, eerste lid.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Haarlemmermeer.
2. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens.
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
   a. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
   b. woonschepen;
   c. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
   d. studentenwoningen;
   e. bij besluit van burgemeester en wethouders aan te wijzen complexen.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid worden zelfstandige huurwoningen welke geen eigendom zijn van corporaties en voor de tweede en volgende malen verhuurd worden, niet aangewezen.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2.2 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

   a. ten minste één van de leden van het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;

b. de leden van het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot de woonruimten welke geen eigendom zijn van een corporatie, is de volgende voorwaarde: het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 45.014,-[1].
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt bij aanvang van het kalenderjaar 2023 en elk daaropvolgend kalenderjaar aangepast conform artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
   a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
   b. een uittreksel uit de basisadministratie van de woonplaats van aanvrager.
3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
4. Indien aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.7.1, tweede lid, eerste kolom, zevende rij, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de geïndiceerde medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 2.2.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 2.2.5 Gegevens op vergunning

1. De beschikking op de aanvraag bevat ten minste:
   a. de persoonsgegevens van de aanvrager;
   b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
   c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
   d. het voorschrift houdende dat binnen vier weken na verlening van de vergunning de woonruimte in gebruik wordt genomen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betrekt.

[1] Prijspeil 2022

Paragraaf 2.3 Vergunningverlening particuliere huurvoorraad

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 2.3

Het bepaalde in deze paragraaf is niet van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
   a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2;
   b. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;
   c. het huishouden op grond van artikel 2.7.3 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
   d. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.3.3 Bezettingsnormen

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt op basis van onderstaande tabel voorrang verleend.

Woning met aantal kamers	Huishouden dat minimaal bestaat uit
1	1 persoon
2	1 persoon
3	1 persoon
4	1 minderjarig persoon
5	2 minderjarige personen

Artikel 2.3.4 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Paragraaf 2.4 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 2.4

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
   a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
   b. het huishouden op grond van het bepaalde in paragraaf 2.7 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
   c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of,
   d. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.4.3 Intrekking vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, als:
   a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
   b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.

Artikel 2.4.4 Aanbieden van woonruimte

1. Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.
2. Bij het aanbieden van een woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing op directe bemiddeling.

Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekende inschrijven via een of meerdere aanbodinstrumenten in de woningmarktregio. De inschrijving in een in de regio gebruikte aanbod-instrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen, waarbij alle aan de inschrijving verbonden woonpunten vervallen.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde woonpunten behouden:
   a. indien een jongere een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
   b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt de inschrijving niet nadat een woningzoekende als huurder woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik heeft genomen, voor zover die woonruimte geen eigendom is van een corporatie en niet via een aanbodinstrument te huur is aangeboden.
5. Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument.

Artikel 2.4.5a extra woonpunten voor aangewezen categorieën woningzoekenden

Burgemeester en wethouders kunnen door hen aan te wijzen categorieën woningzoekenden extra woonpunten toekennen, welke alleen gelden in de gemeente Haarlemmermeer.

Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument kunnen voorwaarden aan de in artikel 2.4.5 eerste lid bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via de website van het aanbodinstrument.

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.5 bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

type punt en opbouw	**voorwaarden voor opbouw punten en inzet punten**
Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximum aantal punten.	Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.
Zoekpunten: opbouw één punt per kalendermaand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.7.1. passende woonruimte.
Situatiepunten: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaargeldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten voor jongeren'. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.

Artikel 2.4.8 Opbouw en afname van zoekpunten

1. Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.7.1 passende woonruimte heeft gereageerd, tot een maximum van dertig zoekpunten.
2. Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt:
   a. voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt één punt aftrek;
   b. bij weigering van- of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek;
   c. bij afmelding van een afgesproken bezichtiging vóór het tijdstip van de bezichtiging of het intrekken van de interesse voor de woning na het tijdstip van de bezichtiging, volgt één punt aftrek;
   d. bij weigering van of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
   e. bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
   f. bij herhaling door woningzoekende van het genoemde onder sub d. of sub e. binnen twee jaar trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.

Artikel 2.4.9. Nadere regels en hardheid.

1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van artikel 2.4.8.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van artikel 2.4.8 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.

Paragraaf 2.5 Opbouw situatiepunten

Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten

1. Een verklaring opbouw situatiepunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
   a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en die geen deel uitmaakt van het huishouden van woningzoekende; of,
   b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken,
2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder a. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en,
   b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en,
   c. de woningzoekende staat ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder b. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en,
   b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de gezamenlijke woning; en,
   c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste 1 dag per week voor ten minste één minderjarig kind.

Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per maand vanaf de eerste van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten.
2. Als op grond van artikel 2.4.8 tweede lid onder f. alle zoekpunten worden ingetrokken trekken burgemeester en wethouders tevens alle opgebouwde situatiepunten in.

Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten

1. De verklaring opbouw situatiepunten heeft een geldigheidsduur van drie jaar vanaf de datum waarop deze is afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de verklaring situatiepunten opbouw voor een tweede termijn van drie jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op grond waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend.
3. Een aanvraag tot verlenging wordt ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 2.6 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring

Op een aanvraag om een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren zijn de artikelen 2.5.1, 2.5.3 en 2.5.4 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

Om in aanmerking te komen voor een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
   a. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of,
   b. hij beschikt over een WMO indicatie voor ambulante ondersteuning, met een looptijd van ten minste 2 jaar, waarvan er één is verstreken voor de datum van aanvraag.
2. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt; en
3. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
4. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en
5. Een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.5.2.

Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren

Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.6.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 2.7 Passendheidscriteria, bindingscriteria en volgorde bij toewijzing van woonruimte

Artikel 2.7.1 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimte wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	**Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)**
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (55 plus)	woningzoekenden met een leeftijd van ten minste 55 jaar, dan wel huishoudens waarvan ten minste één lid deze leeftijd heeft bereikt
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (65 plus)	woningzoekenden met een leeftijd van ten minste 65 jaar, dan wel huishoudens waarvan ten minste één lid deze leeftijd heeft bereikt
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (75 plus)	woningzoekenden met een leeftijd van ten minste 75 jaar, dan wel huishoudens waarvan ten minste één lid deze leeftijd heeft bereikt
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren (23 min)	huishoudens bestaande uit ten minste een persoon met een leeftijd van ten minste 18 jaar en ten hoogste 22 jaar, die geen student zijn
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren (28 min)	huishoudens bestaande uit ten minste een persoon met een leeftijd van ten minste 23 jaar en ten hoogste 27 jaar, die geen student zijn
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen	huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden

3. Als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Wet wordt voorts aangewezen: woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van grote huishoudens.
4. Voorts wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning overeenkomstig onderstaande tabel voorrang verleend.

Woning met aantal kamers	**Huishouden dat minimaal bestaat uit**
1	1 persoon
2	1 persoon
3	1 persoon
4	1 minderjarig persoon
5	2 minderjarige personen

5. Een minderjarig kind behoort voor de toepassing van dit artikel tot het huishouden van woningzoekende als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven in de basisregistratie personen of, in geval van co-ouderschap, aantoonbaar ten minste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.

Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen komen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens in eigendom van corporaties in aanmerking voor voorrang voor woningzoekenden met regionale en lokale binding voor ten hoogste de in lid 2 gestelde limieten.
2. De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van voorrang op grond van regionale en lokale binding wordt toegepast binnen de limieten als bepaald in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 en artikel 6s van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
3. Onder woningzoekenden met lokale binding, gelet op het begrip “met de plaatselijke samenleving verband houdend belang”, wordt voor de toepassing van dit artikel in ieder geval verstaan een woningzoekende die de afgelopen twee jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Haarlemmermeer is geweest;
4. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat het in het eerste lid bepaalde uitsluitend van toepassing is op door hen aangewezen delen van de gemeente of door hen aangewezen categorieën woonruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het tweede lid.

Artikel 2.7.3 Algemene volgordebepaling

1. Indien een woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1 en 2.7.2.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
    a. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1 en de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2;
    b. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1;
    c. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, zo lang het maximum percentage als bedoeld in artikel 2.7.2 niet is bereikt;
    d. de overige woningzoekenden.
1. Binnen de categorieën als genoemd in het tweede lid komt de woningzoekende met het hoogste aantal woonpunten als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.7.4 Bijzondere volgorde van houders van een SV-urgentieverklaring

1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.7.1 bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8 tweede lid indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een SV-urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de SV-urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.

3. In afwijking van artikel 2.7.3. gaan de houders van een SV-urgentieverklaring voor op woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2.

Artikel 2.7.5 Bijzondere volgorde in geval van loting

1. In afwijking van artikel 2.7.3 kan de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting.
2. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt op ten hoogste 15 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

Artikel 2.7.6 Directe bemiddeling

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4.4, eerste lid, kan de woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden indien het betreft de huisvesting van woningzoekenden voor wie geldt dat het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval:
   a. vergunninghouders, mits de huisvesting dient voor de taakstelling van vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet;
   b. houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 10, met uitzondering van houders van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing als bedoeld in artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c; en,
   c. huishoudens bedoeld in artikel 2.7.7.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure bij directe bemiddeling.

Artikel 2.7.7 Bijzondere gevallen

1. Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere situaties die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden: het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
2. Het aantal huisvestingen op grond van lid één van dit artikel bedraagt per regiogemeente per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
3. De verhuringen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan Burgemeester en Wethouders.

<u>Paragraaf 2.8 Experimenten woonruimteverdeling</u>

Artikel 2.8.1 Algemeen

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Wet vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

Artikel 2.8.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

1. Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke ten minste het volgende bevat:
   a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
   b. het toepassingsbereik van het experiment; en,

c. de tijdsduur van het experiment; en,
d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.

2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.
3. Een experiment vangt pas aan nadat goedkeuring is verkregen van burgemeester en wethouders van betreffende regiogemeenten. Bij de beslissing tot goed- dan wel afkeuring van het experiment worden de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht genomen.

Artikel 2.8.3 Experiment met overige aangewezen woonruimten

1. Andere verhuurders dan corporaties kunnen in samenwerking met één of meer regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 2.8.2, eerste lid, is hierop van overeenkomstige toepassing.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders de experimentenopzet hebben goedgekeurd. Bij hun beslissing omtrent goedkeuring nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

<u>Paragraaf 9 Urgentie</u>

Artikel 2.9.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.9.2, eerste lid, wordt ingediend.

Artikel 2.9.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
   a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of,
   b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio woont.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
   a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in een aanbodinstrument;
   b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
   c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.
4. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6 inhoudt.

Artikel 2.9.3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.

3. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
    a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;
    b. de geboortedatum van aanvrager;
    c. het dossiernummer van de aanvraag;
    d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 2.9.4 Het zoekgebied

1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.
2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.9.8 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:
    a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen; en,
    b. de in het zoekprofiel opgenomen woningtypen wijzigen in het voor de ontvangende gemeente, gelet op de toepasselijke urgentiecategorie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, gangbare woningtype of woningtypen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het tweede lid bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte of nadere afspraken tussen de regiogemeenten daartoe nopen.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen een termijn van vier weken op een verzoek om wijziging van het zoekgebied, bedoeld in het tweede lid.

Artikel 2.9.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders weigeren 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 2.2.1 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 huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
    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;
    f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;
    g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.9.9 of 2.9.10;
    h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
    i. de aanvrager was in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisadministratie niet ten minste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig;

2. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
3. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring, indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.9.6 tot en met 2.9.8 opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 2.9.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot ten minste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
   a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
   b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.

Artikel 2.9.7 Urgentiecategorie uitstroom

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, indien:
   a. de aanvrager ten minste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de woningmarktregio;
   b. geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f of h genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
   c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. Indien een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de woningmarktregio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.1. en artikel 2.9.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied de regiogemeente waarin aanvrager ten minste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stelt het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid.

Artikel 2.9.8 Overige urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot ten minste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
    a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;
    b. woningzoekenden, met inbegrip van de situatie waarin dit slechts geldt voor één lid van het huishouden van een woningzoekende, die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte in een levensontwrichtende woonsituatie verkeren die naar het oordeel van burgemeester en wethouders alleen opgelost kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, voor zover zij niet behoren tot de in artikel 2.9.7 bedoelde urgentiecategorie;
    c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex;
    d. woningzoekenden waarvan de binnen de gemeente gelegen zelfstandige woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders duurzaam ongeschikt is voor bewoning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een datum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring kunnen aanvragen.
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, niet van toepassing.

Artikel 2.9.8a Sociaal medische urgentie

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager, het huishouden van aanvrager of een lid van dat huishouden zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders op grond van medische of sociale omstandigheden in een levensontwrichtende woonsituatie bevindt, welke alleen beëindigd kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte.
2. Van een levensontwrichtende woonsituatie als bedoeld in het eerste lid is sprake:
    a. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager ernstige medische beperkingen heeft;
    b. bij dakloosheid of dreigende dakloosheid van een huishouden waarvan minderjarige kinderen deel uitmaken;
    c. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager met geweld bedreigd wordt of het slachtoffer is van geweld; of,
    d. indien het huishouden naar het oordeel van burgemeester en wethouders onevenredig hoge woonlasten heeft.

Artikel 2.9.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6, tweede lid, of artikel 2.9.7, eerste lid.
2. De urgentieverklaring vervalt:
    a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
    b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.

4. Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft indien:
    a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.9.5, eerste lid, zich niet voordoen;
    b. de houder van de urgentieverklaring nog steeds in de urgentiecategorie valt welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
5. Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

Artikel 2.9.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.
2. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:
    a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;
    b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.9.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;
    c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt of,
    d. de houder van de urgentieverklaring passende woonruimte heeft geweigerd of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:
    a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; of
    b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
4. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.
5. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

Artikel 2.9.11 Bijzondere omstandigheden

Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om in bijzondere omstandigheden toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:

a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,
b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.

Artikel 2.9.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Urgentieverklaringen die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2018 worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.9.1 van deze verordening te verlenen urgentieverklaringen.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Opkoopbescherming

Artikel 3.1.1. Werkingsgebied

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn aangewezen:
   a. alle bestaande woonruimten, gelegen in de gemeente Haarlemmermeer, die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van € 504.000 of lager;
   b. alle koopwoningen in nieuwbouwprojecten, gelegen in de gemeente Haarlemmermeer, met een koopprijs vrij op naam van € 504.000 of lager.
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt bij aanvang van het kalenderjaar 2024 en elk daaropvolgend kalenderjaar verhoogd met het door het CBS gepubliceerde prijsindexcijfer bestaande koopwoningen over de maand november van het voorgaande jaar.
3. Woonruimten als bedoeld in het eerste 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; of,
   b. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden; of,
   c. verhuurd is met een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.3.
4. Uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid zijn:
   a. woonruimten die deel uitmaken van een project waarvoor de ontwikkelaar van de woonruimte en burgemeester en wethouders voor 1 april 2023 aantoonbare programmatische afspraken hebben gemaakt en waarvan nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden;
   b. woonruimten die deel uitmaken van een project waarvoor de ontwikkelaar daarvan en de gemeente nadrukkelijk en bewust privaatrechtelijke afspraken hebben gemaakt over de exploitatie van woonruimten als huurwoning door ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) en waarvan nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden;
   c. woonruimten waarvoor zelfbewoningsplicht is opgenomen in de akte van levering, zolang deze zelfbewoningsplicht geldt.

Artikel 3.1.2. Verbod op in gebruik geven woonruimte

1. Het is verboden om zonder vergunning als bedoeld in artikel 3.1.3 een woonruimte als bedoeld in artikel 3.1.1 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.
3. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het tweede lid.

Artikel 3.1.3. Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)

1. De vergunning wordt verleend indien:
   a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
   b. 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, in die woonruimte heeft gehad en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt

dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
   c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte; of,
   d. de eigenaar een voorlopige koopovereenkomst voor de woning heeft gesloten voor 1 april 2023.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan de vergunning worden geweigerd als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.1.4. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming
De verhuurvergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 3.1.3, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte en wordt ingediend met gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente.

Artikel 3.1.5. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming
1. Bij een aanvraag van de verhuurvergunning opkoopbescherming worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
   b. het adres van de woonruimte;
   c. bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het Kadaster.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3, eerste lid, onder a, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3, eerste lid, onder b, worden aangeleverd:
   a. een uittreksel uit de Basisregistratie Personen waaruit blijkt dat de aanvrager 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 in die woonruimte heeft gehad; en
   b. 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.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3, eerste lid, onder c, worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3, eerste lid, onder d, wordt de voorlopige koopovereenkomst van de woonruimte aangeleverd.
6. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.1.6 Beslistermijn
1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.1.7 Beschikkingsvereisten
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.3 bevat ten minste de volgende gegevens:

a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
b. de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens vergunninghouder(s); en
c. de vorm van het in gebruik geven van de woonruimte, zoals bedoeld in artikel 3.1.3, waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning louter geldend blijft, mits en zolang deze vorm voortduurt.

Artikel 3.1.8. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming
Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de Wet, kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken, als 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.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Artikel 4.1 Overleg bij wijziging
Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten, met de in de woningmarktregio werkzame corporaties en met andere daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de woningmarktregio werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Artikel 4.2. Verstrekken van inlichtingen
Burgemeester en wethouders verstrekken aan burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Artikel 4.3. Hardheidsclausule
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsbepalingen beschikkingen
1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in de verordening op grond waarvan de vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaring en indicaties zijn verleend.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor het tijdstip van inwerkingtreding van onderhavige verordening blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor het tijdstip van inwerkingtreding van onderhavige verordening blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
4. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.

Artikel 5.2 Overgangsbepalingen omzetten inschrijfduur naar wachtpunten

1. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.4.5 tweede lid wordt bij de inwerkingtreding van deze verordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
2. Wachtpunten als gevolg van omgezette inschrijfduur gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de inschrijfduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
3. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

Artikel 5.3 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van het verbod bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op overeenkomstig de tabel in bijlage 1.

Artikel 5.4 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 april 2023.
2. Deze verordening vervalt na de inwerkingtreding van een nieuwe huisvestingsverordening of op 16 januari 2027.

Artikel 5.5 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022, tweede wijziging.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van (datum).

Hoofddorp,

De griffier, de voorzitter,

J. van der Rhee, B.Ha Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage 1 behorende bij artikel 5.3

Bestuurlijke boete Opkoopbescherming	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Boete
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning of ontheffing	41, eerste lid, 45	In gebruik geven zonder benodigde vergunning of ontheffing	€ 22.500,-
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte met vergunning of ontheffing, maar schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend	41, eerste lid, 45	Schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend	€22.500,-

Toelichting

Algemeen:

Er is schaarste in het aantal beschikbare sociale huurwoningen in de regio Amsterdam. Om die schaarste eerlijk te verdelen zijn er regels voor woonruimteverdeling die regionaal gelden. Binnen die regels is het voor huishoudens met een dringende behoefte of noodzaak om in de regio te komen wonen of binnen de regio te verhuizen nu erg lastig om woonruimte in de regio te vinden, omdat woningen nu uitsluitend worden toegewezen op basis van inschrijfduur. Om die reden is een nieuw beleid voor woonruimteverdeling ontwikkeld. Dit heeft opengestaan voor inspraak in de zomer van 2020 en de uitkomsten daarvan worden nu verankerd. Daarvoor moet ook de huisvestingsverordening worden aangepast.

In het nieuwe systeem bouwen woningzoekenden nog steeds inschrijfduur op: de naam verandert in wachtpunten. Daarnaast kunnen zij hun kans op een woning beïnvloeden door actief te zoeken: dan worden zoekpunten opgebouwd.

Voor woningzoekenden met een urgentieverklaring veranderen de regels voor toewijzing niet, maar meer urgenten zullen worden geplaatst door directe bemiddeling. Er zijn groepen woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring maar voor wie de noodzaak om te verhuizen wel groter is dan voor anderen: in geval van echtscheiding of een relatiebreuk waarbij minderjarige kinderen betrokken zijn; woningzoekenden die in het geheel niet beschikken over eigen woonruimte en inwonen bij anderen; jongeren die nog thuis wonen en voor wie dit door de omstandigheden problematisch is geworden.

Deze woningzoekenden kunnen een aanvraag doen om situatiepunten te kunnen opbouwen. Door de versnelde opbouw van extra punten komen zij sneller in aanmerking voor een woning.

Artikelsgewijs:

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

Zoekpunten en situatiepunten zijn nieuw en kunnen worden opgebouwd vanaf het moment dat de wijzigingsverordening in werking treedt.

Zoekpunten kunnen door iedereen worden opgebouwd door actief te zoeken naar een passende woning en ten minste vier keer per maand op een aangeboden passende woning te reageren. Zo kan per maand een zoekpunt worden opgebouwd, tot een maximum van dertig punten. Per maand dat niet voldoende actief (geen enkele reactie wordt geplaatst) wordt gezocht vervalt één zoekpunt. Als er 1-3 reacties worden geplaatst blijft het aantal zoekpunten dat is opgebouwd gelijk.

Situatiepunten kunnen onder de in de artikelen 2.5.2 of 2.6.2 vermelde criteria worden opgebouwd.

Vanaf de inwerkingtreding van de gewijzigde verordening zal het effect geleidelijk intreden. Een woningzoekende die in aanmerking komt voor zoekpunten heeft ten minste twee jaar en zes maanden nodig om het maximumaantal van dertig zoekpunten te bereiken. Een woningzoekende

die zowel voor zoekpunten als voor situatiepunten in aanmerking komt kan parallel nog twaalf situatiepunten opbouwen.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

In het aanvraagformulier wordt aangegeven welke stukken en informatie een woningzoekende moet verstrekken bij de aanvraag. Dat houdt in dat alle stukken compleet aanwezig moeten zijn voordat een woningzoekende situatiepunten kan gaan opbouwen.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten

Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond het de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

In het vierde lid staat dat een woningzoekende jongere ten minste twee jaar voorafgaand aan de datum bij (een van zijn) ouders of pleegouders woont. Voor een jongere die in een pleeggezin woont kunnen dat verschillende pleeggezinnen zijn mits dat aansluitend het geval is geweest in die twee jaren.

Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren

Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de jongere de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt. Punten die tot die datum zijn opgebouwd vervallen niet.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast.

Onderbouwing invoering opkoopbescherming

Met de vaststelling van de Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022, tweede wijziging wordt paragraaf 3.1 Opkoopbescherming toegevoegd. In deze toelichting onderbouwen wij de invoering van opkoopbescherming en geven wij een nadere uitleg bij de artikelen in de toegevoegde paragraaf.

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen staat in veel gebieden in Nederland onder druk. Dit geldt vooral voor mensen met een middeninkomen en starters. Om de beschikbaarheid en betaalbaarheid te verbeteren, is het hoofdstuk Tijdelijke regeling opkoopbescherming toegevoegd aan de Huisvestingswet 2014. Dit hoofdstuk trad op 1 januari 2022 in werking. Het biedt aan de gemeenteraad de bevoegdheid om in de huisvestingsverordening regels te stellen omtrent het in gebruik geven van in die verordening aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. De gemeenteraad mag van deze bevoegdheid slechts gebruik maken indien zij dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Onze gemeente is een gebied waar de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen voor mensen met een middeninkomen en starters onder druk staat. Het aanbod goedkope en middeldure

koopwoningen is de afgelopen jaren steeds verder afgenomen. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat dit geldt voor in de prijssegmenten tot € 400.000 (prijspeil 2021), zie tabel 1.

Tabel 1 woningen verkocht door eigenaar-bewoners in Haarlemmermeer naar jaar en prijssegment (bron: Kadaster, 2022)

Jaar	t/m € 200.000	€ 200.000 t/m € 250.000	€ 250.000 t/m € 325.000	€ 325.000 t/m € 400.000	€ 400.000 t/m € 500.000	vanaf € 500.000	Totaal
2015	25%	31%	25%	11%	4%	4%	100%
2016	22%	24%	27%	12%	9%	6%	100%
2017	14%	17%	33%	17%	11%	9%	100%
2018	5%	13%	32%	24%	15%	11%	100%
2019	3%	9%	24%	30%	19%	15%	100%
2020	1%	7%	19%	31%	22%	20%	100%
1e h 2021	1%	3%	16%	25%	27%	27%	100%

Rode cijfers geven aan dat het percentage lager is dan in de voorliggende periode.

Bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022 is met een schaarsterapportage aangetoond dat koopwoningen in onze gemeente schaars zijn. Omdat het aanbod goedkope en middeldure huurwoningen tot en met € 400.000 (prijspeil 2021) terugloopt, achten wij het noodzakelijk dat deze woningen zo veel mogelijk beschikbaar blijven voor kopers die er zelf willen wonen.

Tabel 2 laat zien dat koopwoningen in toenemende mate worden opgekocht om ze daarna te verhuren. De toename vond zowel in plaats Hoofddorp en Nieuw-Vennep als in de kleinere dorpen. Gemiddeld in onze hele gemeente steeg de opkoop met 4 procentpunten van 3% in 2015 naar 7% in 2020. Door het opkopen blijven er minder woningen over voor kopers die zelf in de woningen willen gaan wonen. Om de koopwoningen zo veel mogelijk beschikbaar te houden voor kopers die er zelf willen wonen, voeren wij de opkoopbescherming in binnen onze gehele gemeente.

Tabel 2 aandeel verkochte koopwoningen dat is gekocht door beleggers (bron: Kadaster, 2022)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	toename 2015-2020 (procentpunten)
Hoofddorp	3%	3%	3%	5%	4%	7%	4
Nieuw-Vennep	1%	3%	3%	2%	2%	3%	2
Badhoevedorp/Lijnden	5%	7%	3%	6%	8%	8%	2
Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Zwanenburg	6%	6%	4%	6%	5%	12%	6
overig	3%	5%	4%	7%	4%	8%	5
Haarlemmermeer	**3%**	**4%**	**3%**	**4%**	**4%**	**7%**	**4**

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3.1.1. Werkingsgebied

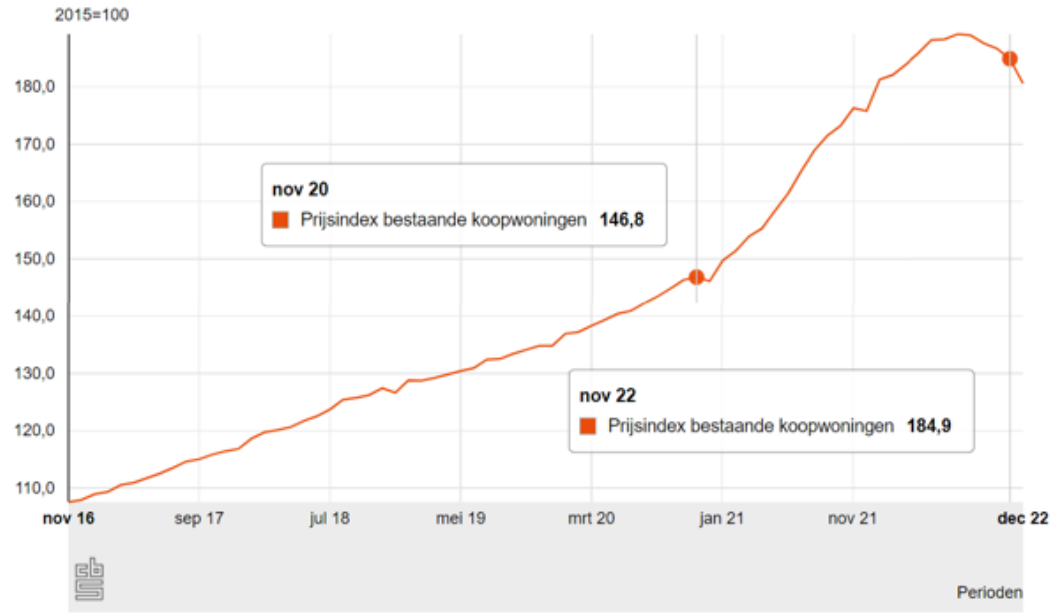
Wij voeren de opkoopbescherming in voor goedkope en middeldure koopwoningen in de bestaande voorraad en in nieuwebouw. In de bestaande voorraad geldt de opkoopbescherming voor alle koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 504.000. In de nieuwbouw geldt de opkoopbescherming voor koopwoningen met een koopprijs vrij op naam tot en met € 504.000, met uitzondering van de volgende categorieën:

a. woningen in nieuwbouwprojecten waarvoor wij al voor invoering van de opkoopbescherming afspraken hebben gemaakt met de ontwikkelaar over het woningbouwprogramma;
b. woningen waarvoor wij met de ontwikkelaar hebben afgesproken dat de woningen als huurwoning mogen worden geëxploiteerd;

c. woonruimten waarvoor zelfbewoningsplicht is opgenomen in de akte van levering, zolang deze zelfbewoningsplicht geldt.

Toelichting bij c: In ons beleid bij nieuwbouwprojecten met meer dan 30 woningen is opgenomen dat zelfbewoningsplicht geldt voor nieuwe koopwoningen met een koopprijs tot de NHG-grens. Deze zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaar. Gedurende deze vijf jaar geldt de opkoopbescherming niet voor deze woningen. Zelfbewoningsplicht is strenger dan opkoopbescherming. Zelfbewoningsplicht verbiedt niet alleen verhuur, maar ook verkoop en gebruik als tweede woning.

De grens van € 504.000 hebben wij bepaald door het eerdergenoemde bedrag € 400.000 aan te passen met het prijsindexcijfer verkoopprijzen bestaande woningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Wij passen het bedrag jaarlijks aan met dit prijsindexcijfer. Tussen november 2020 (indexcijfer 146,8) en november 2022 (184,9) zijn de prijzen van bestaande koopwoningen in Nederland gemiddeld met 26% gestegen, zie figuur 1.



Figuur 1 Prijsindex bestaande koopwoningen (bron: CBS Statline, 23-01-2023)

In de Wet is bepaald dat opkoopbescherming kan worden ingevoerd voor woonruimte die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:

- vrij van huur en gebruik is,
- in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
- wordt verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming.

Wij voeren de opkoopbescherming in voor bestande woonruimten in al deze categorieën. Uitgezonderd zijn woningen waarvoor zelfbewoningsplicht geldt.

Artikel 3.1.2. Verbod op in gebruik geven woonruimte

Opkoopbescherming betekent dat het verboden is om een woning te verhuren, als de eigenaar geen verhuurvergunning opkoopbescherming heeft. Dit verbod geldt gedurende vier jaar vanaf het moment waarop de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar is ingeschreven in het Kadaster. Wordt de woning opnieuw verkocht en behoort de woning op dat moment tot de woningvoorraad waarvoor de opkoopbescherming geldt, dan is het opnieuw vier jaar lang verboden is om de woning te verhuren, zonder een verhuurvergunning opkoopbescherming. Burgemeester en

wethouders kunnen een ontheffing verlenen van dit verbod. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden.

Artikel 3.1.3. Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)
Wij verlenen een verhuurvergunning opkoopbescherming in de volgende situaties:

a. de woonruimte wordt in gebruik gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
b. de eigenaar verhuurt de woning ten hoogste twaalf maanden met een tijdelijke huurovereenkomst, nadat de eigenaar eerst ten minste twaalf maanden zelf in de woning heeft gewoond;
c. de woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

De genoemde situaties zijn in de Wet voorgeschreven. Wij verlenen de vergunning ook in de volgende situatie:

d. de eigenaar heeft een voorlopige koopovereenkomst voor de woning gesloten voor de datum waarop de regels voor opkoopbescherming in werking treden.

Wij verlenen de vergunning niet, als een onderzoek op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (de wet Bibob) aanleiding geeft om de vergunning te weigeren. De uitkomst van een Bibob-onderzoek kan ook aanleiding zijn om een vergunning in te trekken.

Artikel 3.1.4. tot en met artikel 3.1.8.
Deze artikelen spreken voor zich.

Artikel 5.3 Bestuurlijke boete
Wij voeren de mogelijkheid in om een boete op te leggen bij overtreding van de regels voor opkoopbescherming. Dit doen wij om de naleving van de regels te bevorderen.”