

Verordening 2e wijziging Huisvestingsverordening Zaanstad 2021

De raad van de gemeente Zaanstad;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 09-03-2021;

Overwegende dat gebleken is dat er behoefte is het overgangsrecht voor omzetting nader te regelen en enkele technische correcties door te voeren;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de Verordening 2e wijziging Huisvestingsverordening 2021

ARTIKEL I Wijziging Huisvestingsverordening Zaanstad 2021

De Huisvestingsverordening, zoals vastgesteld op 21 januari 2021 en welk in werking treedt op 1 april 2021, wordt als volgt gewijzigd:

- A. In artikel 1, wordt aan de definitie Huishouden het volgende toegevoegd na de dubbelepunt:
<<één persoon of >>
- B. In artikel 3.1.2 lid 1 wordt na <<om te zetten>> ingevoegd <<en omgezet te houden>>
- C. In artikel 3.3.1b wordt <<omzettingsvergunning>> vervangen door <<woningvormingsvergunning>>
- D. In de tabel "Bestuurlijke boete toeristische verhuur" behorende bij artikel 3.7.1. wordt de verwijzing naar <<artikel 3.5.2 eerste lid >> bij particuliere vakantieverhuur meer dan 30 nachten, vervangen door <<artikel 3.5.3, eerste lid>>
- E. Artikel 5.4 wordt vervangen door het volgende:
 - <<1. Voor aanvragers die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van het verbod bedoeld in artikel 3.1.2 eerste lid, aantoonbaar verhuurden, geldt het verbod niet eerder dan zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening.
 2. Voor aanvragers in de gebieden, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze verordening, die voor de inwerkingtreding van het verbod zoals opgenomen in artikel 3.1.2, eerste lid, de woning aantoonbaar verhuurd hadden, geldt dat zij uitgezonderd worden van de weigeringsgrond zoals benoemd in artikel 3.3.1a, eerste lid.
 3. Voor aanvragers die voor de inwerkingtreding van het verbod zoals opgenomen in artikel 3.1.2 eerste lid, de woning aantoonbaar verhuurd hadden, geldt dat zij worden uitgezonderd van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 3.3.1a, tweede lid onder a en b, met dien verstande dat aan de vergunningverlening de voorwaarde zal worden verbonden dat zij binnen twee jaar na vergunningverlening hun verhuur in lijn hebben gebracht met de toegestane situatie.
 4. Voor aanvragers die voor de inwerkingtreding van het verbod zoals opgenomen in artikel 3.1.2, eerste lid, de woning aantoonbaar verhuurd hebben, geldt dat zij uitgezonderd worden van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 3.3.1a, tweede lid onder c of d.
 5. De uitzonderingsbepalingen uit het eerste tot en met het vierde lid zijn niet van toepassing op aanvragers die zijn aangevangen met kamerverhuur in de periode waarin dit op grond van het Voorbereidingsbesluit Woningsplitsing en kamerverhuur Zaanstad verboden was, te weten de periode 2 april 2020 tot en met 1 april 2021.>>

Artikel II Wijzigen Toelichting

De toelichting op artikel 5.4 wordt vervangen door het volgende:

<< Artikel 5.4 Overgangsbepaling omzetting

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor aanvragers die hun woonruimte al aanboden voor kamerverhuur voordat hier op grond van deze verordening een vergunningsplicht voor werd ingevoerd. Om in aanmerking te komen voor een of meerdere uitzonderingsbepalingen uit dit artikel zal de aanvrager bij zijn aanvraag aantoonbaar moeten maken dat de verhuur al plaatsvond. Hiervoor zullen bij de aanvraag huurcontracten worden opgevraagd en zal een verificatie met de Basisregistratie Personen plaatsvinden. Daarnaast zal vanzelfsprekend bij de aanvraag het eigendomsbewijs voor de woning moeten worden overlegd omdat enkel de eigenaar een vergunning kan aanvragen.

Het eerste lid bepaalt dat aanvragers die aantoonbaar al verhuurden zes maanden de tijd krijgen om aan de vergunningplicht uit artikel 3.1.2, eerste lid, te voldoen. Dit in tegenstelling tot nieuwe verhuurders, zij mogen geen kamerverhuur starten zonder in het bezit te zijn van een vergunning.

Het tweede lid bepaalt dat aanvragers die reeds voor aanvang van het verbod uit artikel 3.1.2, eerste lid, aan kamerverhuur deden in de gebieden Poelenburg, Peldersveld, Zaandam-Zuid en Russische buurt worden uitgezonderd van de weigeringsgrond uit artikel 3.3.1a, eerste lid. Zij kunnen hun verhuur daarmee voortzetten, hetgeen ook in het belang van de huurders is. Voor nieuwe verhuurders geldt het verbod op verhuur in deze buurten vanzelfsprekend wel.

Het derde lid regelt een overgangstermijn voor bestaande kamerverhuur die niet voldoet aan de eis dat er aan maximaal 4 personen verhuurd mag worden en de eis dat het gebruiksoppervlak per persoon minimaal 25 m² moet zijn. Deze aanvragers worden uitgezonderd van de weigeringsgronden uit artikel 3.3.1a, tweede lid onder a en b. Met dien verstande dat bij vergunningverlening de eis zal worden opgenomen dat zij binnen een termijn van twee jaar na afgifte van de vergunning de feitelijke situatie in lijn moeten hebben gebracht met de eisen die deze verordening stelt aan het maximale aantal personen en het minimum gebruiksoppervlak. De verhuur aan meer dan 4 personen mag in die twee jaar slechts voortduren tot het moment dat die verhuur eindigt en mag in die periode niet opnieuw een aanvang nemen. Dit zal in voorkomende gevallen ook in de vergunning worden opgenomen.

Het vierde lid bepaalt dat voor aanvragers die reeds voor aanvang van het verbod uit artikel 3.1.2, eerste lid, aantoonbaar aan kamerverhuur deden de weigeringsgronden uit artikel 3.3.1a, tweede lid onder c en d buiten beschouwing worden gelaten bij vergunningverlening. Dit houdt in dat zij hun verhuur kunnen voortzetten, ook in het geval er binnen een straal van 100 meter bij grondgebonden woningen of 10% bij appartementen ook al andere kamerverhuur plaatsvindt.

Het vijfde lid bepaalt dat de uitzonderingsbepalingen op grond van deze overgangsregeling niet van toepassing zijn op aanvragers die zijn aangevangen met kamerverhuur in de periode waarin dit op grond van het voorbereidingsbesluit verboden was, te weten de periode 2 april 2020 tot en met 1 april 2021. >>

Artikel III Inwerkingtreding

Deze wijzigingsverordening treedt in werking op 2 april 2021;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25-03-2021;

Voorzitter,

Griffier,