

Verordening 3e wijziging Huisvestingsverordening Zaanstad 2021

De raad van de gemeente Zaanstad;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13-07-2021;

overwegende dat alle gemeenteraden in Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en de gemeente Amsterdam het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling 'Een sociale huurwoning zoeken verandert' hebben aangenomen;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de Verordening 3e wijziging Huisvestingsverordening 2021

ARTIKEL I Wijziging Huisvestingsverordening Zaanstad 2021 met betrekking tot beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling 'Een sociale huurwoning zoeken verandert'

De Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021 wordt als volgt gewijzigd:

- A. In artikel 1 worden de volgende wijzigingen aangebracht, onder verlettering van de onderdelen van de definities:
- De definitie <<inschrijfduur>> vervalt;
 - De definitie <<Woningmarktregio>> wordt als volgt gewijzigd:
<<Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Zaanstad een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, in 2020 bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Edam-Volendam, Diemen, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad.>>
 - Het volgende onderdeel wordt ingevoegd na de definitie Woonoppervlak:
<< Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal vier soorten punten: wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten en startpunten;>>
- B. Artikel 2.2.3 'Woningzoekenden en inschrijving' wordt gewijzigd en komt te luiden:
<<Artikel 2.2.3 Woningzoekenden en inschrijving
- Personen met een leeftijd van tenminste 18 jaar kunnen zich als woningzoekende inschrijven via het in artikel 2.2.2, eerste lid, bedoelde aanbodinstrument in de woningmarktregio. De inschrijving in een in de regio gebruikte aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument.
 - 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.
 - Wachtpunten die zijn verkregen op basis van de Overgangsregeling of Coullance-regeling vervallen woonduur, gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de wachtpunten zijn opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
 - In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde woonpunten behouden:
 - indien een jongere een jongerenwoning in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - indien een huurder een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271 eerste lid van boek 7 van het burgerlijk wetboek; en,

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.>>
- C. Artikel 2.2.4 'Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument' wordt als volgt gewijzigd:
1. Na <<aanbodinstrument>> wordt ingevoegd <<als bedoeld in artikel 2.2.2, eerste lid,>>
 2. <<het eerste lid>> wordt vervangen door <<artikel 2.2.3, eerste lid>>.
- D. Aan artikel 2.2.6, eerste lid, wordt na het laatste woord toegevoegd:
<<als bedoeld in artikel 2.2.5>>.
- E. In artikel 2.3.2 'Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning' komt, van het eerste lid, onderdeel b, te vervallen onder verlettering van de overige onderdelen.
- F. Artikel 2.3.3 'Intrekken vergunning' wordt als volgt gewijzigd:
1. Voor de tekst wordt de aanduiding <<1.>> geplaatst.
 2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
<< 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.>>
- G. Aan artikel 2.3.4 'Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte' wordt toegevoegd lid vijf:
<< 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 tenminste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.>>
- H. Artikel 2.3.5 'Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding' wordt gewijzigd en komt te luiden:
<< **Artikel 2.3.5 Voorrang (mede) vanwege lokale binding**
1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen komen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens in eigendom van corporaties in aanmerking voor voorrang voor woningzoekenden met lokale binding voor ten hoogste de in lid 2 gestelde limiet.
 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. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het tweede lid.>>
 4. Woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Zaanstad als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet, kunnen voorrang krijgen bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimte die voor de eerste maal te huur wordt aangeboden, tenzij dit tot gevolg heeft dat in strijd met het in het eerste of tweede lid van dit artikel bepaalde wordt gehandeld.
- I. Artikel 2.3.8 'Volgorde van de overige woningzoekenden' wordt als volgt gewijzigd:
1. In het tweede lid sub a wordt <<inschrijfduur>> vervangen door <<woonpunten>>.
 2. In het tweede lid sub a wordt <<langste inschrijfduur>> vervangen door <<meeste woonpunten>>.
- J. Aan Hoofdstuk 2, paragraaf 2.3 'Toewijzing en vergunningverlening', worden na artikel 2.3.8 'Volgorde van de overige woningzoekenden', drie nieuwe artikelen toegevoegd, luidende:
<<**Artikel 2.3.8a Toewijzing woonruimte op basis van punten**

1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.2 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 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 ingevolge artikel 2.2.3b punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.3.4 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 jaar geldig, 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.
Startpunten voor jongeren: 10 startpunten. Startpunten zijn maximaal 2,5 jaar geldig.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring startpunten. Startpunten kunnen alleen worden ingezet voor woonruimte in de eigen gemeente.

Artikel 2.3.8b 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 2.8.1 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, 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 trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in;
 - f. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van dit artikel.

Artikel 2.3.8c Hardheidsclausule woonpunten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin regels en besluiten met betrekking tot woonpunten naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.
 >>

- K. Aan Hoofdstuk 2, Afdeling I, worden, na paragraaf 2.5 'Urgentie', drie nieuwe paragrafen ingevoegd luidende:

<< Paragraaf 2.6 Opbouw situatiepunten

Artikel 2.6.1 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 2.6.2 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 blijvend uit een inschrijving op een adres in de regio in de basisregistratie personen;
 - c. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en,
 - d. de woningzoekende staat sinds ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid, onderdeel 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 blijvend uit een inschrijving op een adres in de regio in de basisregistratie personen;
 - b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de basisregistratie personen 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 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per verstreken maand vanaf de eerste dag van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten.
2. Burgemeester en wethouders trekken opgebouwde situatiepunten in de volgende gevallen in:
 - a. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende; of,
 - b. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning;

Artikel 2.6.4 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 kan worden ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

Artikel 2.6.5 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 2.6.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen 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 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.7.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring

Op een aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren zijn de artikelen 2.6.1, 2.6.3 en 2.6.4 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.7.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

Om in aanmerking te komen voor een verklaring opbouw situatiepunten 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 beschikking voor ambulante ondersteuning, met een looptijd van ten minste 2 jaar, waarvan er één is verstreken voor de datum van aanvraag; en
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 basisregistratie personen 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 blijvend uit een inschrijving op een adres in de regio in de basisregistratie personen; en
5. Een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.6.2.

Artikel 2.7.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren

1. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de verklaring situatiepunten en de opgebouwde situatiepunten voor jongeren intrekken als de woningzoekende niet langer voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 2.6.2.

Artikel 2.7.4 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 2.7.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen 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 2.8 Tijdelijk experiment startpunten voor jongeren

Artikel 2.8.1 Aanvraag om een verklaring startpunten

1. Een verklaring opbouw startpunten 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 2.8.2 Toelatingscriteria startpunten

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

- a. de woningzoekende is een jongere met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 2.2.3, vierde lid, onderdeel a, met betrekking tot een jongerenwoning in de gemeente Zaanstad; en,

- b. de woningzoekende staat ten minste vier jaar en zes maanden, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres waarop de huurovereenkomst als bedoeld in onderdeel a, betrekking heeft; en,
- c. het huishoudinkomen van woningzoekende bedraagt maximaal € 44.655 (prijspeil 2021); en,
 - I. de woningzoekende heeft aantoonbaar maximale inspanning gepleegd om op eigen kracht andere woonruimte te vinden; of,
 - II. de woningzoekende heeft een inwonend kind of kinderen waarvan er één de leeftijd van vijf jaar nog niet heeft bereikt.

Artikel 2.8.3 Toekenning, verval en geldigheidsduur startpunten

1. Bij toekenning van de verklaring startpunten krijgt de woningzoekende tien startpunten.
2. De verklaring startpunten heeft een geldigheidsduur van twee jaar en zes maanden.
3. Startpunten kunnen alleen worden ingezet voor een woonruimte in de gemeente waar de startpunten zijn toegekend en worden in die gemeente toegevoegd aan de woonpunten als bedoeld in artikel 1, onderdeel eee.
4. Startpunten kunnen worden ingezet voor een woonruimte die wordt verhuurd voor onbepaalde tijd en voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.2.3, vierde lid, onderdeel a.
5. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende of bij een tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende worden alle startpunten ingetrokken.

Artikel 2.8.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw startpunten

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw startpunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.8.3 genoemde eisen.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen 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. >>
- L. Aan Hoofdstuk 5, artikel 5.1 'Overgangbepalingen en beschikkingen' wordt een onderdeel toegevoegd na onderdeel c luidende:
<<d. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.2.3 tweede lid wordt bij de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.>>
- M. Aan artikel 5.2 'Overgangsbepalingen en coulancregeling omzetten woonduur naar inschrijfduur' worden twee leden toegevoegd luidende:
<< 4. Wachtpunten als gevolg van omgezette woonduur gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
5. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030. >>

ARTIKEL II Wijzigen Toelichting

- A. Aan de 'Algemene toelichting 1.1. Aanleiding' wordt na de laatste regel toegevoegd:
<<
Een nieuw regionaal woonruimteverdelingssysteem voor sociale huurwoningen van woningcorporaties
Er is schaarste in het aantal beschikbare sociale huurwoningen in de regio Amsterdam. Om die schaarse woningen eerlijk te verdelen zijn er regels voor woonruimteverdeling die regionaal gelden. Op dit moment worden sociale huurwoningen op basis van inschrijfduur verdeeld. Binnen dat systeem 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. Soms veranderen omstandigheden plotseling waardoor een spoedvraag naar een nieuwe woning ontstaat.
Om hier meer rekening mee te kunnen houden is regionaal nieuw beleid voor woonruimteverdeling ontwikkeld. Dit heeft opengestaan voor inspraak in de zomer van 2020 en de uitkomsten daarvan worden nu geïmplementeerd. Hiervoor moet ook de Huisvestingsverordening worden aangepast.

In het nieuwe systeem kunnen spoed-, zoek- en wachtpunten worden opgebouwd. Deze punten tezamen worden woonpunten genoemd en bepalen wie in aanmerking komt voor een beschikbare sociale huurwoning.

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 met kinderen 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.

Woningzoekenden kunnen daarnaast hun kans op een woning gaan beïnvloeden door actief te zoeken: dan worden zoekpunten opgebouwd. In het nieuwe systeem is tot slot inschrijfduur ook nog steeds mede bepalend, dit gaat alleen vertaald worden in wachtpunten.

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 maximum aantal van dertig zoekpunten te bereiken. Een woningzoekende die zowel voor zoekpunten als voor situatiepunten in aanmerking komt kan parallel nog één situatiepunt per maand extra opbouwen, met een maximum van twaalf situatiepunten.

Voor woningzoekenden met een urgentieverklaring veranderen de volgorde-regels niet.

In het kader van de discussie over de regionale woonruimteverdeling hebben enkele gemeenten in de woningmarktregio aangegeven bij wijze van experiment te willen voorzien in extra ondersteuning voor jongeren die na afloop van hun jongerencontract dakloos (dreigen te) worden. Zaanstad is er daar één van.

Als deze jongere woningzoekenden zelf serieuze inspanning leveren om te zoeken naar andere woonruimte kan dit worden ondersteund met extra startpunten. Als een aanvraag wordt toegekend krijgt de jongere in een keer 10 startpunten die aan de woonpunten worden toegevoegd en ingezet kunnen worden in de gemeente waar de startpunten zijn toegekend.

De startpuntenregeling wordt gemonitord en uiterlijk na twee jaar geëvalueerd.>>

B. Paragraaf 1.5.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de kop vervalt << en inschrijfduur >>
2. De eerste alinea << Bij woningen ... inschrijfduur. >> vervalt.
3. De tweede alinea wordt als volgt gewijzigd:
 - << en inschrijfduur zijn >> wordt vervangen door << is >>.
 - << 2.2.4 >> vervangen door << 2.2.3 >>.
 - De zin << De inschrijfduur ... ingeschreven. >> vervalt.
 - << inschrijfduur >> wordt vervangen door << inschrijving >>.

C. De artikelsgewijze toelichting paragraaf 1.5.3 'Bindingscriteria' wordt als volgt gewijzigd:

1. << In artikel 2.3.5, eerste lid, van de HVV is bepaald ... woningzoekenden met lokale binding.>> wordt vervangen door << In artikel 2.3.5, tweede lid is bepaald dat voor het verlenen van huisvestingsvergunningen met voorrang op grond van regionale en lokale binding, de limieten gelden als bepaald in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 en artikel 6s van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. >>
3. Na de vervangende tekst van punt 1 wordt toegevoegd:

<<
De gemeenten in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland hebben een aanvraag ingediend bij het ministerie in het kader van een experiment op de crisis en herstelwet. In dit experiment is ruimte gevraagd om de ruimte voor lokale voorrang op basis van de Huisvestingswet 2014 tijdelijk op te hogen van 25% naar 30%. Daarnaast is ruimte gevraagd om regionaal afspraken te maken om het percentage lokale voorrang, 30%, uit te middelen over de gemeenten in de regio. Achtergrond is dat tegen de groeiende schaarste en de toegenomen vraag uit het sociaal domein (extramuralisering) gemeenten meer behoefte hebben om lokale en buurtgerichte voorrang toe te passen.

Het Rijk heeft ingestemd met de aanvraag voor dit experiment. Op 23 april is artikel 6s van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet in werking getreden. Dat betekent dat vanaf die datum gemeenten kunnen werken met de nieuwe percentages en afspraken.

Jaarlijks kunnen gemeenten een verzoek indienen aan de regio voor extra afwijking naar boven (boven de 30%) van het percentage lokale voorrang. Hiertoe dienen zij in het derde kwartaal een verzoek in bij het Bestuurlijk Overleg van de regio. Als het BO dit verzoek goedkeurt, treedt het in werking vanaf ingang van het jaar daarop, voor de duur van een kalenderjaar.

Door de toegenomen schaarste op de woningmarkt willen de gemeenten in het samenwerkingsverband met regiogemeenten meer rekening houden met verschillen per gemeente in deze regio. In de regio verschilt de woningmarkt per gemeente in omvang van de sociale huurwoningvoorraad, het aandeel lokale woningzoekenden dat een sociale huurwoning krijgt toegewezen en de behoefte om gebruik te maken van de ruimte om woningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een binding aan de regio of de gemeente.

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten in woningmarktregio's met schaarste de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio of de gemeente. In artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014, is opgenomen dat het voorrang geven aan deze woningzoekenden is toegestaan voor ten hoogste 50% van de toegewezen woningen die onder de werking van de huisvestingsverordening vallen. Daarvan mag ten hoogste 50% worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern. Dit betekent dat maximaal 25% van het aantal woningen kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk zijn gebonden aan een gemeente. Met het experiment wordt aan de regio flexibiliteit geboden om schaarste in de markt beter aan te pakken. Het maximum voor toewijzingen waarbij voorrang gegeven wordt aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de regio blijft 50%. Dit percentage wordt in dit experiment niet gewijzigd, omdat er een reële mogelijkheid moet zijn voor woningzoekenden die geen economische of maatschappelijke binding hebben met de regio om zich er te vestigen. Dit vloeit voort uit het recht op vrijheid van vestiging, zoals dit onder meer is vastgelegd in artikel 2 van het Tweede Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

De wijziging van de Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche) betekent dat gemeenten in afwijking van artikel 14, tweede lid, tweede volzin, van de Huisvestingswet meer ruimte krijgen/ hebben om voorrang te geven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn.

Dit maakt het mogelijk om bij ten hoogste 30% van het aantal toegewezen woningen aan woningzoekenden voorrang te geven met maatschappelijke of economische binding aan een gemeente. Dit komt overeen met 60% van de helft van het aantal toegewezen woningen in de huisvestingsverordening. Dit is een verruiming ten opzichte van het huidige percentage van 25%. Dit percentage geldt daarnaast niet meer per gemeente, maar voor de gehele woningmarktregio. Dit betekent dat dit percentage niet voor elke afzonderlijke gemeente geldt, maar voor de gehele woningmarktregio in totaal. Hierdoor kan het voorkomen dat in gemeenten een hoger percentage mogelijk is dan 30% onder de voorwaarde dat dit hogere percentage in andere gemeente(n) gecompenseerd wordt. Er is flexibiliteit in de woningmarktregio om lokaal maatwerk toe te passen. Toepassing van het experiment om af te wijken van het maximale percentage van 30% is pas mogelijk nadat alle gemeenten in de regio het eens zijn geworden over de verdeling van het percentage over de woningmarktregio. Er is overeenstemming bereikt dat in eerste instantie wordt gestart met 30% lokale ruimte. Het voorkomen van een overschrijding is een verantwoordelijkheid van de gemeenten zelf, net zoals nu het geval is bij de huidige percentages van de Huisvestingswet 2014. Er zijn afspraken gemaakt over monitoring en evaluatie van de verdeling.

Verder draagt de verruiming van de lokale ruimte eraan bij om binnen de krappe woningmarkt, waarvan in het bijzonder sprake is in deze regio, woningzoekenden die werken in deze regio (zoals politieagenten, onderwijzend personeel, verpleegkundigen en brandweerlieden) voorrang te geven bij het verkrijgen van een woning in de gemeente waar ze werkzaam zijn. Het wonen en werken in een gemeente draagt bij aan de versterking van de economische structuur en de duurzame ontwikkeling van deze regio. Ook kan meer en beter maatwerk geleverd worden voor woningzoekenden met een maatschappelijke binding. Met dit maatwerk is het mogelijk dat starters en ouderen hun woon carrière kunnen (blijven) voortzetten in de eigen gemeente en hierdoor makkelijker aan woonruimte geholpen worden.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels uitwerken, bijvoorbeeld aan hoeveel woningen voorrang wordt gegeven voor de betreffende doelgroep en eventueel nadere criteria.>>

5. De volgende zin vervalt: << De in artikel 2.3.5 opgenomen percentages zijn maximumpercentages: bindingseisen mogen dus altijd in mindere mate toegepast worden. >>
- D. De artikelsgewijze toelichting 'Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding' wordt als volgt aangepast:
1. 'Artikel 2.3.5 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding>> wordt vervangen door <<Artikel 2.3.5 Voorrang (mede) vanwege regionale en lokale binding>>
 2. De 4e alinea wordt als volgt gewijzigd:
 - na << Huisvestingswet 2014 >> wordt ingevoegd << en de wijziging van de Crisis- en herstellwet (eenentwintigste tranche) >>,
 - << de helft >> wordt vervangen door << 60% >>,
 - << 25% >> wordt vervangen door << 30% >> en
 - na << met lokale binding.>> wordt de volgende zin toegevoegd: << Zie ook paragraaf 1.5.3 van deze toelichting. >>
- E. Aan de artikelsgewijze toelichting van artikel 2.3.5 wordt na de laatste regel toegevoegd:
<<
In het vierde lid wordt expliciet benoemd dat woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Zaanstad als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet, kunnen voorrang krijgen bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimte die voor de eerste maal te huur wordt aangeboden, tenzij dit tot gevolg heeft dat in strijd met het in het eerste of tweede lid van dit artikel bepaalde wordt gehandeld. >>
- F. Aan de 'Artikelsgewijze toelichting' wordt na artikel 2.3.8 'Volgorde van de overige woningzoekenden' toegevoegd:
<< Artikel 2.3.8a 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 paragraaf 2.6 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.>>
- G. Aan de 'Artikelsgewijze toelichting' wordt na artikel 2.5.12 'Overgangsrecht urgentieverklaringen' toegevoegd:
<< Artikel 2.6.2 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 2.6.5 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 2.7.2 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 2.7.3 Opbouw en verval 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 2.7.4 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.

Artikel 2.8.2 Toelatingscriteria startpunten

Het is van belang dat jongeren met een tijdelijke huurovereenkomst tijdig starten met zoeken naar andere woonruimte. Jongeren met een tijdelijke huurovereenkomst worden daarover geïnformeerd bij het aangaan van de tijdelijke huurovereenkomst, na twee jaar, na twee jaar en zes maanden en daarna jaarlijks. Als woningzoekende jongeren daadwerkelijk actief zoeken bouwen zij zoekpunten op. Aan de hand van het opgebouwde aantal zoekpunten kan worden beoordeeld of de woningzoekende jongere zelf actief genoeg heeft gezocht.

Woningzoekende jongeren die niet in de gelegenheid zijn actief te zoeken, bv door ziekte of zwangerschap hoeven onder omstandigheden niet of in mindere mate aan de zoek eis te voldoen. Hiervoor wordt een maatwerkbeoordeling ontwikkeld.

ARTIKEL III Technische wijzigingen m.n. met betrekking tot afdeling I omzetting en woningvorming

- A. In artikel 2.2.5 'Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden', vierde lid wordt <<vijfde rij>> vervangen door <<zevende rij>>
- B. In artikel 2.3.2 'Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning' lid c vervalt <<en 2.3.6a>>.
- C. In artikel 2.3.8 'Volgorde van de overige woningzoekenden' eerste lid vervalt << of tot één van de in artikel 2.3.6a, tweede lid aanhef en onder a tot en met i bedoelde groepen, >>
- D. In artikel 3.1.2. 'reikwijdte vergunningplicht', eerste lid wordt << en omgezet te houden>> vervangen door << of omgezet te houden>>
- E. Artikel 3.1.3. 'vrijstelling van de vergunningsplicht' wordt als volgt gewijzigd:
 - 1. In het eerste en tweede lid wordt <<verhuur>> vervangen door <<in gebruik geven>>.
 - 2. In het eerste lid sub a. en tweede lid wordt <<de verhuurder>> vervangen door <<degene die de woonruimte in gebruik geeft>>.
 - 3. In het tweede lid wordt <<de verhuurder verhuurt>> vervangen door <<de woonruimte in gebruik wordt gegeven>>
- F. Artikel 3.2.3. 'beslistermijn' wordt als volgt gewijzigd:
 - 1. In het eerste lid wordt <<huisvestingsvergunning>> vervangen door <<woningvormings- of omzettingsvergunning>>.
 - 2. In het tweede lid wordt <<vier weken>> vervangen door <<zes weken>>.
 - 3. Het derde lid komt te vervallen.
- G. Artikel 3.3.1 'Weigeringsgronden omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning' wordt als volgt gewijzigd:
 - 1. In de aanhef wordt << kan worden geweigerd in het geval >> vervangen door << wordt in elk geval geweigerd als>>.
 - 2. Onder verlettering van de overige leden vervallen de leden b, c en e.
 - 3. Voor de tekst wordt de aanduiding <<1.>> geplaatst.
 - 4. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
<< 2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan in ieder geval worden geweigerd indien:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid;
 - b. het onder a genoemde negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning;
 - c. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet.
 - d. het onderhoudsniveau onvoldoende is. >>
- H. Artikel 3.3.1a 'weigeringsgronden omzettingsvergunning' wordt als volgt gewijzigd:
1. Het tweede lid onder a. wordt vervangen door << het per persoon beschikbare gebruiksoppervlak in de woning (kamer plus deel gemeenschappelijke ruimte) gemiddeld genomen kleiner is dan 25m2>>.
 2. In het tweede lid sub b wordt <<verhuurd wordt>> vervangen door <<de woning in gebruik wordt gegeven>>
 3. In het tweede lid sub c wordt <<vergunning voor kamerverhuur>> vervangen door <<omzettingsvergunning>>
- I. Artikel 3.3.1b 'weigeringsgronden woningvormingsvergunning' wordt als volgt gewijzigd:
1. In de aanhef wordt <<omzettingsvergunning>> vervangen door <<woningvormingsvergunning>>.
 2. Sub c. <<het onderhoudsniveau onvoldoende is>> komt te vervallen.
- J. In artikel 3.3.2 'voorwaarden en voorschriften', eerste lid onder c, komt het eerste woord <<plaatsvinden>> te vervallen.
- K. In artikel 3.6.3 '(obv artikel 23g) Melding particuliere vakantieverblijf', tweede lid, komt het eerste woord <<artikel>> te vervallen.
- L. In artikel 5.2 'Overgangsbepalingen en coulanceregeling omzetten woonduur naar inschrijfduur' vervalt in het tweede lid <<en tweede>>.
- M. In artikel 5.6 'Inwerkingtreding' wordt voor de tekst << De artikelen 2.3.11 ...>> de aanduiding <<2.>> geplaatst.

ARTIKEL IV Wijzigen Toelichting met betrekking tot technische wijzigingen

- A. Aan de artikelsgewijze toelichting van artikel 3.2.2 wordt na de laatste regel toegevoegd:
<< Volgens artikel 3.2.2 moet bij de aanvraag een situatietekening (schaal 1:500) worden verstrekt. Het gaat hierbij om een situatietekening, van zowel de bestaande als de nieuwe situatie (schaal 1:500) met duidelijke maatvoering en schaal aanduiding, waarop ook het gebruiksoppervlak en de gebruiksfunctie vermeld dient te staan. Bij onzelfstandige woonruimte dient voor elke ruimte (slaapkamer, keuken en sanitaire voorzieningen) het gebruiksoppervlak te worden vermeld. Indien er bij de aanvraag geen sprake is van een verbouwing/nieuwe situatie volstaat een tekening van de situatie waarop de aanvraag betrekking heeft.
Een belangrijk onderdeel van de staat van onderhoud is de staat van de fundering. Bij de aanvraag moet informatie over funderingsproblematiek dan ook worden verstrekt. >>
- B. In de artikelsgewijze toelichting van artikel 3.2.3 'Beslistermijn' vervalt:
<<Het is niet wenselijk dat, bij niet tijdig beslissen, van rechtswege een omzettingsvergunning ontstaat, omdat burgemeester en wethouders altijd het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en een negatief effect op de leefbaarheid voor derden moet afwegen.>>
- C. De artikelsgewijze toelichting van artikel 3.3.1 'weigeringsgronden' wordt als volgt gewijzigd:

1. In de tweede alinea wordt <<(onder d)>> vervangen door <<(onder b)>>.
 2. Na de laatste regel wordt de volgende alinea toegevoegd:
<<
Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan verder worden geweigerd wanneer bijvoorbeeld sprake is van:
Een, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, negatief effect heeft op de leefbaarheid als gevolg van de omzetting of woningvorming;
Hierbij is van belang dat in deze gevallen het belang van behoud en samenstelling, dan wel het negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning;
Een andere reden om de vergunning te weigeren kan erin zijn gelegen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet of dat het onderhoudsniveau onvoldoende is. Het onderhoudsniveau is in ieder geval onvoldoende als er sprake is van funderingsproblematiek. Dit kan een reden zijn om de vergunning te weigeren of om nadere voorschriften aan de vergunning te verbinden. Op grond van artikel 3.3.2 kan aan de vergunning de voorwaarde worden gekoppeld dat de fundering moet worden hersteld. >>
- D. De artikelsgewijze toelichting van artikel 3.3.1a 'weigeringsgronden omzettingsvergunning' wordt als volgt gewijzigd:
1. Voor << ten minste 25 vierkante meter per persoon >> wordt toegevoegd:
<< gemiddeld >>.
 2. Na de laatste regel wordt toegevoegd:
<< Indien degene die de woonruimte in gebruik geeft zelf in het pand woonachtig is, wordt zijn gebruiksoppervlak niet mee genomen in de berekening voor het per persoon beschikbare gebruiksoppervlak. >>
- E. In de artikelsgewijze toelichting van artikel 3.3.1b, komt << c. Daarnaast moet het onderhoudsniveau voldoende zijn.>> te vervallen.
- F. Aan de artikelsgewijze toelichting van artikel 3.3.2 wordt na de laatste regel de volgende zin toegevoegd:
<<Op grond van het tweede lid kunnen aan een vergunning aanvullende voorwaarden en voorschriften worden verbonden. >>

Artikel V Inwerkingtreding

1. Artikel I en II van deze wijzigingsverordening treden in werking op een nader door het college te bepalen datum;
2. Artikel III en IV van deze wijzigingsverordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16-09-2021.

voorzitter

griffier