

## Verordening 4e wijziging Huisvestingsverordening Zaanstad 2021

De raad van de gemeente Zaanstad;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25-04-2022;

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 volgende 4e wijziging van de Huisvestingsverordening 2021

### ARTIKEL I

De Huisvestingsverordening 2021 wordt als volgt gewijzigd:

- A. Artikel 1 'Definities' lid yy. wordt als volgt gewijzigd:  
Woning: een zelfstandige woonruimte, of een geheel aan onzelfstandige woonruimten die onderdeel maken van hetzelfde adres;
- B. In Artikel 2.1.1 'Werkingsgebied' lid 2 wordt sub d verletterd naar sub e en een nieuw sub d ingevoegd luidende:
  - d. woonruimten in eigendom van woningcorporaties die middels intermediaire verhuur door een zorginstelling worden bemiddeld of worden verhuurd met een huurcontract dat onlosmakelijk verbonden is met een zorgcontract van een zorginstelling;
- C. In Artikel 2.2.3 'Woningzoekenden en inschrijving' wordt lid 6 vernummerd naar lid 7 en een nieuw lid 6 ingevoegd:
  6. Inschrijfduur die is verkregen op basis van de Overgangsregeling- of Coulancregeling vervallen woonduur, geldt uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
- D. Artikel 2.3.7 'Volgorde van houders van een urgentieverklaring' lid 1 wordt als volgt gewijzigd;
  1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.3.6, tweede lid aanhef en onder a tot en met d bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een urgentieverklaring indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
- E. In Artikel 2.3.11 'Reikwijdte bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek' worden de leden 1 t/m 3 vernummerd naar 2 t/m 4 en wordt een nieuw lid 1 en lid 5 ingevoegd luidende:
  1. Het bepaalde in artikel 2.3.11a is van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen particuliere huurwoningen die zijn gelegen in het gebied zoals benoemd in bijlage 2 bij deze verordening.
  5. In afwijking van het eerste en tweede lid is het bepaalde in artikel 2.3.11a en 2.3.12 niet van toepassing voor woningen voor bewoners uit Poelenburg en Peldersveld die voorafgaand aan de aanvraag van een huisvestingsvergunning zijn ingeschreven in de basisregistratie personen.

- F. Aan Hoofdstuk 2, paragraaf 2.3 'Toewijzing en vergunningverlening', worden na artikel 2.3.11 een nieuw artikel 2.3.11a toegevoegd, luidende:  
Artikel 2.3.11a Weigering op basis van sociaal-economische kenmerken
1. Overeenkomstig artikel 8 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek komen woningzoekenden slechts voor een huisvestingsvergunning in aanmerking indien zij beschikken over:
    - a. een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
    - b. een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
    - c. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
    - d. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
    - e. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de Wet op de loonbelasting 1964, of
    - f. een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
  2. Burgemeester en wethouders kunnen aan een woningzoekende die niet voldoet aan de eisen, genoemd in het eerste lid, een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in dat lid verlenen, indien het weigeren van die huisvestingsvergunning tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.
- G. Artikel 2.3.12 'Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken' lid 1 wordt als volgt gewijzigd:
1. Overeenkomstig artikel 9 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang gegeven aan woningzoekenden die beschikken over:
    - a. een inkomen uit arbeid (op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid of een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf) een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
    - b. een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
    - c. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
    - d. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
    - e. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de Wet op de loonbelasting 1964, of;
    - f. een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
- H. Artikel 3.1.1 'Werkingsgebied' aanhef wordt als volgt gewijzigd:  
Met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt de volgende categorie woonruimte aangewezen:
- I. Artikel 3.1.2 'Reikwijdte vergunningplicht' wordt als volgt gewijzigd:
1. Verbod op omzetting in onzelfstandige woonruimte/ kamergewijze verhuur zonder vergunning.  
Het is verboden om woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de wet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden, in het algemeen spraakgebruik ook wel aangeduid als kamergewijze verhuur.
  2. Verbod op woningvorming/ bouwkundig splitsen zonder vergunning  
Het is verboden om woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de wet tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in verbouwde staat te houden, in deze verordening ook wel aangeduid als woningvorming en in het algemeen spraakgebruik ook wel bekend als bouwkundig splitsen.
- J. Artikel 3.1.3 'Vrijstelling van de vergunningsplicht' wordt als volgt gewijzigd:
1. Omzetting ten behoeve van in gebruik geven aan één persoon/ hospitaalbewoning  
Voor het omzetten of gedeeltelijk omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van inwoning is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de wet vereist mits en zolang:

- a. degene die de woonruimte in gebruik geeft zelf zijn hoofdverblijf in de betreffende woonruimte heeft;
  - b. er sprake is van onderverhuur aan, of inwoning door, één persoon.
2. Omzetting bij in gebruik geven aan twee personen  
Voor het omzetten of gedeeltelijk omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de wet vereist mits en zolang de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan ten hoogste twee volwassenen en degene die de woonruimte in gebruik geeft niet ook zelf in de woonruimte woonachtig is.
  3. Woningvorming ten behoeve van mantelzorgwoning  
Voor de woningvorming is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de wet vereist mits en zolang de woningvorming noodzakelijk is voor mantelzorg.
  4. Woningvorming met eerder verleende omgevingsvergunning  
Voor de woningvorming is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de wet vereist mits voor de woningvorming een omgevingsvergunning is verleend voor het aflopen van de geldigheid van het voorbereidingsbesluit t.w. 1 april 2021.
- K. In Artikel 3.2.1 'Aanvraag vergunning' vervallen de leden 3 t/m 5 en wordt lid 1 als volgt gewijzigd;
1. De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar van de woonruimte.
- L. Artikel 3.2.2 'In te dienen bescheiden' lid 2 wordt als volgt gewijzigd:
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
    - a. dagtekening;
    - b. de naam en het adres van de eigenaar;
    - c. het adres waar de aanvraag betrekking op heeft;
    - d. de tekeningen van de bestaande situatie en de beoogde situatie (op schaal) met duidelijke maatvoering, waar tevens het gebruiksoppervlak en de gebruiksfunctie per ruimte op is aangegeven;
    - e. de staat van het onderhoud;
    - f. de motivering van het verzoek.
- M. Artikel 3.2.3 'Beslistermijn' lid 2 wordt als volgt gewijzigd:
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken.
- N. Artikel 3.2.4 'In de vergunning op te nemen gegevens' sub b wordt als volgt gewijzigd:
- b. de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.2;
- O. Artikel 3.3.1 'Weigeringsgronden omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning' wordt als volgt gewijzigd:
- Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning ( algemeen )**
1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt in elk geval geweigerd indien vergunningverlening zou leiden tot strijd met het bestemmingsplan, omgevingsplan of beheersverordening.
  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 en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning;
    - b. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen;
    - c. het onderhoudsniveau onvoldoende is;
    - d. vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het bouwbesluit.

- P. Artikel 3.3.1a 'Weigeringsgronden omzettingsvergunning' wordt als volgt gewijzigd:
1. Geen omzettingsvergunning in aangewezen wijken  
Burgemeester en wethouders verlenen geen omzettingsvergunningen in de gebieden die zijn opgenomen in bijlage 3.
  2. Overige weigeringsgronden  
Burgemeester en wethouders weigeren de omzettingsvergunning indien:
    - a. het per persoon beschikbare gebruiksoppervlak in de woning gemiddeld genomen kleiner is dan 25m<sup>2</sup>;
    - b. de woning in gebruik wordt gegeven aan 5 of meer personen;
    - c. bij woonruimten die niet behoren tot een appartementencomplex, er binnen een straal van 100 meter al een omzettingsvergunning is verleend;
    - d. bij appartementencomplexen voor meer dan 10% van de woningen in het complex een omzettingsvergunning is verleend.
  3. Daarnaast kan de omzettingsvergunning worden geweigerd indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet.
- Q. Artikel 3.3.1b 'Weigeringsgronden woningvormingsvergunning' wordt als volgt gewijzigd:  
Burgemeester en wethouders weigeren de woningvormingsvergunning indien:
- a. het gebruiksoppervlak van de woonruimte voor splitsing kleiner is dan 140 m<sup>2</sup> of
  - b. het gebruiksoppervlak van de woonruimten na de voorgenomen splitsing kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>.
- R. In artikel 3.3.3 'Intrekken vergunning' wordt lid 2 vernummerd naar lid 3 en wordt een nieuw lid 2 ingevoegd, luidende:
2. Burgemeester en wethouders gaan niet tot intrekking van de vergunning over, voordat de-gene tegen wie het besluit tot intrekking wordt genomen, in kennis is gesteld van het voor-nemen tot intrekking van de vergunning, en deze in de gelegenheid is gesteld tot het geven van een zienswijze.
- S. Artikel 5.4 'Overgangsbepaling omzetting' wordt als volgt geheel gewijzigd:  
Artikel 5.4 zoals dat luidde voor de inwerkingtreding van de vierde wijziging van deze verordening blijft van toepassing op de aanvragen die op grond van dat artikel zijn ingediend tot op de aanvraag onherroepelijk is beslist.
- T. Artikel 5.6 'Inwerkingtreding' lid 2 wordt als volgt gewijzigd:
2. De artikelen 2.3.11 tot en met 2.3.14 zijn in werking getreden op 1 mei 2018 en blijven ook na 17 maart 2026 in werking op voorwaarde dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken akkoord is met verlenging op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

## **ARTIKEL II Wijziging van de toelichting**

De Toelichting bij de Huisvestingsverordening 2021 wordt als volgt gewijzigd:

- A. In paragraaf 1.5.5. 'Openbaar aanbod: rangordebepaling' vervalt de volgende tekst:  
De bijzondere volgordebepaling van artikel 2.3.6a is opgenomen om de specifieke volgorde-regels die gemeenten tot nu toe hanteren, en in WoningNet geprogrammeerd zijn, zo goed als mogelijk te kunnen voortzetten.
- B. In hoofdstuk 2 'Artikelsgewijze toelichting' artikel 2.3.6 vervalt de volgende tekst:  
Artikel 2.3.6a Bijzondere volgordebepaling  
Deze volgordebepaling geldt als de woonruimte te huur wordt aangeboden met toepassing het label "grote huishoudens" zoals dat is opgenomen in artikel 2.3.4, vierde lid. De volgordebepaling

treedt, wanneer de woonruimte wordt aangeboden via het aanbodinstrument, in de plaats van de algemene volgordebepaling opgenomen in artikel 2.3.6.

- C. In hoofdstuk 3 'Wijziging van de woningvoorraad', afdeling I 'Omzetting en woningvorming' wordt de inleiding als volgt gewijzigd;  
Zaanstad krijgt steeds vaker te maken met het omzetten (in onzelfstandige woonruimten) en het bouwkundig splitsen (woningvorming) van woningen. Door de lage rente en economische groei zijn woningen in de huidige tijd een geliefd beleggingsobject. Dit levert extra woonruimte op voor bijvoorbeeld studenten, jongeren en arbeidsmigranten, maar tegelijkertijd zijn er negatieve gevolgen doordat een deel van de woningvoorraad niet meer beschikbaar is voor andere huishoudens zoals gezinnen. Er is daardoor in toenemende mate sprake van verdringing op de woningmarkt. Door toename van woningen als gevolg van woningvorming en omzetting in onzelfstandige woonruimten ontstaat tevens meer druk op de fysieke leefomgeving. De druk op de openbare ruimte wordt verhoogd en de kans op overlast door parkeren en huishoudelijke afvalstoffen nemen toe. Daarnaast heeft het ontbreken van een binding met de buurt, zeker bij korte huurperiodes, een negatief effect op de omgeving. Het woonbeleid van Zaanstad is gericht op het bieden van een aantrekkelijke en diverse woningvoorraad, waarin mensen kunnen starten en een wooncarrière kunnen maken. Het onttrekken van woonruimte door woningvorming en omzetting is daarmee niet altijd in overeenstemming.

In de Uitvoeringsagenda wonen 2019-2024 heeft de gemeenteraad van Zaanstad de wens uitgesproken om excessen die ontstaan door woningvorming en omzetting in onzelfstandige woonruimten te reguleren, zodat woningen worden gebruikt waarvoor ze zijn bedoeld. Een van de sturingsmogelijkheden is gebruik te maken van de mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 biedt op het gebied van wijziging van de woningvoorraad. Zaanstad heeft dit gedaan door toevoeging van het hoofdstuk voorraadontwikkeling aan de Huisvestingsverordening 2021, waarin regels zijn opgenomen voor bouwkundige woningsplitsing (woningvorming) en kamergewijze verhuur (omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte). Met deze aanvulling is een vergunningstelsel hiervoor geïntroduceerd.

- D. In de artikelsgewijze toelichting wordt de tweede zin artikel 1 als volgt gewijzigd;  
De definitie huishouden is: groep van personen die een langdurige gemeenschappelijke huishouding voeren en willen voeren.
- E. De laatste alinea van artikel 3.1.1 'Werkingsgebied' wordt als volgt gewijzigd;  
Woningen in eigendom van corporaties vallen niet onder het werkingsgebied van dit hoofdstuk. De regels zijn namelijk bedoeld om particuliere initiatieven te reguleren. Met de corporaties is een intensieve samenwerking en wordt via samenwerkingsafspraken gestuurd, zowel op gewenste vormen van betere benutting zoals Friendscontracten als op ongewenste vormen zoals illegale onderverhuur.
- F. Artikel 3.1.2 'Reikwijdte vergunningplicht' wordt als volgt gewijzigd:  
**Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht**  
In dit artikel is bepaald voor welke handelingen waarbij de woonruimtevoorraad wijzigt een vergunningsplicht geldt. Het gaat daarbij om het omzetten in onzelfstandige woonruimten en het vormen van meerdere woonruimten uit wat daarvoor één woonruimte was. Voor onttrekken (woonruimte voor een ander doel dan bewoning gebruiken) en samenvoegen (meerdere woonruimtes worden samengevoegd) is geen vergunning vereist. Voor sommige handelingen geldt een vrijstelling. Deze vormen zijn genoemd in artikel 3.1.3 en worden hieronder toegelicht. In alle andere gevallen is wel een vergunning nodig.

**Artikel 3.1.2 eerste lid Verbod op omzetting in onzelfstandige woonruimte/ kamergewijze verhuur zonder vergunning**

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, is er sprake van omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Hiervoor is conform de Huisvestingswet een omzettingsvergunning nodig. Voor bewoning voor drie of meer personen (niet zijnde een huishouden) geldt in Zaanstad een verplichte omzettingsvergunning (zie artikel 3.1.2 e.v.). Voor omzetting vanwege bewoning door twee personen geldt geen vergunningplicht. De gemeente Zaanstad wil twee vrienden die samenwonen namelijk niet anders behandelen dan

een stel. Temeer ook omdat hierbij niet verwacht wordt dat er negatieve leefbaarheidseffecten optreden.

**Artikel 3.1.2 tweede lid Verbod op woningvorming/ bouwkundig splitsen zonder vergunning**  
Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere woonruimten. Op grond van de Huisvestingswet artikel 21, onderdeel d, is hier een vergunning voor vereist. Bij woningvorming wordt doorgaans een grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd tot kleinere woonruimten voor kleinere huishoudens. Door woningvorming ontstaat een intensievere vorm van bewoning, daarom worden bij de verlening van de vergunning de effecten op de leefbaarheid meegewogen conform de weigeringsgronden uit artikel 3.3.1b.

- G. Artikel 3.1.3 'Vrijstellingen van de vergunningplicht' wordt als volgt gewijzigd;  
In dit artikel worden situaties genoemd waarvoor geen voorraadvergunning nodig is.

Verhuur aan één persoon/ hospitaalbewoning is onder voorwaarden uitgezonderd van deze vergunningplicht. Het gaat hier om inwoning van één persoon. De verhuurder kan de huurder aanspreken mocht er sprake zijn van overlast. Als de verhuurder niet woonachtig is in de woning, is verhuur aan 2 volwassenen niet vergunning plichtig.

Ook voor splitsing ten behoeve van mantelzorgwoningen wordt een uitzondering gemaakt. Dergelijke initiatieven dragen bij aan de wens om meer vormen van seniorenhuisvesting in Zaanstad te realiseren. Bij toetsing wordt aangesloten bij de regels voor mantelzorg in het omgevingsrecht.

- H. De toelichting op artikel 3.2.1 'Aanvraag vergunning' vervalt;

- I. Artikel 3.2.2 'In te dienen bescheiden' wordt als volgt gewijzigd:  
De aanvrager moet bij een vergunningaanvraag onder meer adresgegevens en hoofdvverblijf van eigenaar en bewoners aanleveren. Ook moet de aanvrager de voorgenomen handeling motiveren. Bij een aanvraag moeten verschillende bescheiden worden overgelegd. Het gaat onder andere om tekeningen waarmee burgemeester en wethouders inzicht krijgen in de situatie. Mocht dit voor de aanvraag noodzakelijk zijn, dan kunnen nadere gegevens of stukken worden gevraagd.

Volgens artikel 3.2.2 moet bij de aanvraag een situatietekening worden verstrekt. Het gaat hierbij om een situatietekening, van zowel de bestaande als de nieuwe situatie met duidelijke maatvoering en schaal aanduiding, waarop ook het gebruiksoppervlak en de gebruiksfunctie vermeld dient te staan. Bij onzelfstandige woonruimte dient voor elke ruimte 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.

Indien degene die de woonruimte in gebruik geeft zelf ook in het pand woonachtig is, wordt zijn gebruiksoppervlak eerst in mindering gebracht op het gebruiksoppervlak dat beschikbaar is voor de omzetting.

- J. De toelichting op artikel 3.2.3 'Beslistermijn' vervalt;

- K. Artikel 3.3.1 'Weigeringsgronden' wordt als volgt gewijzigd;  
Dit artikel bevat de algemene weigeringsgronden voor de omzettings- en woningvormingsvergunningen.

Het gaat hierbij om een belangenafweging tussen het belang van de aanvrager enerzijds en het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid anderzijds. Is het belang van de aanvrager even groot als, of groter dan, het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad, dan wordt de vergunning verleend. Is het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad groter, maar kan dit belang door het stellen van voorwaarden en voorschriften bij de vergunning voldoende worden gediend, dan wordt de ver-

gunning ook verleend. Is het waarborgen van het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad niet mogelijk door het stellen van voorwaarden of voorschriften, dan wordt de vergunning geweigerd.

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt geweigerd indien vergunningverlening zou leiden tot strijd met het bestemmingsplan, omgevingsplan of beheersverordening. In de praktijk houdt dit in dat men eerst een vergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan of de beheersverordening moet aanvragen voordat de omzetting- of woningvormingsvergunning kan worden aangevraagd.

Daarnaast is de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) hier van belang. Voor alle aanvragen van een omzettings- of woningvormingsvergunning geldt dat deze kunnen worden geweigerd als er sprake is van een situatie die valt onder Wet Bibob. De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Wanneer een ernstig gevaar dreigt dat een vergunning bijvoorbeeld zal worden misbruikt voor criminele doeleinden, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. Door het uitvoeren van een Bibob-toets wordt voorkomen dat de gemeente Zaanstad indirect criminele activiteiten faciliteert

Verder kan een vergunning worden geweigerd wanneer 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 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. Tot slot kan de vergunning geweigerd worden indien vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het bouwbesluit.

- L. Artikel 3.3.1a 'Weigeringsgronden omzettingsvergunning' wordt als volgt gewijzigd:  
Het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en leefbaarheid waarnaar in de toelichting op artikel 3.3.1 wordt verwezen is in ieder geval groter dan het belang dat gediend is bij de omzetting in de aangewezen gebieden uit artikel 3.3.1a, eerste lid, (Poelenburg/Peldersveld, Zaandam-Zuid en de Russische Buurt). Hier doen zich regelmatig situaties voor van overbewoning, splitsing in kleine panden en kamerverhuur met meldingen van overlast en onveilige situaties. In het Pact Poelenburg heeft de gemeente met partners afgesproken in te zetten op fijn en veilig wonen: criminele activiteiten en woonfraude worden aangepakt, en bewoners worden opgeroepen meldingen te doen bij onveilige situaties.

Aan een omzettingsvergunning zijn daarnaast de volgende weigeringsgronden verbonden:

Omzetting wordt beperkt tot het omzetten van zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten met een gebruiksoppervlak van gemiddeld ten minste 25 vierkante meter per persoon. Zo kan het zijn dat de ene persoon meer vierkante meters aan onzelfstandige woonruimte heeft en de ander minder.

Indien degene die de woonruimte in gebruik geeft zelf ook in het pand woonachtig is, wordt zijn gebruiksoppervlak eerst in mindering gebracht op het gebruiksoppervlak dat beschikbaar is voor de omzetting.

Omzetting wordt beperkt tot het toestaan van ingebruikname van onzelfstandige woonruimten aan maximaal 4 personen.

Daarnaast geldt bij grondgebonden woningen en overige woningen die niet behoren tot een appartementencomplex dat binnen een straal van 100 meter geen andere omzettingsvergunning mag zijn verleend. Bij het bepalen van de minimale afstand van 100 meter tussen grondgebonden woningen wordt een cirkel met een straal van 100 meter getrokken vanuit het midden van het

pand waar de aanvraag betrekking op heeft. Binnen deze cirkel mag nog geen omzettingsvergunning zijn verleend.

Bij appartementencomplexen geldt een maximum van 10% in het complex. Op deze manier wordt concentratie in buurten en straten tegengegaan.

- M. Artikel 3.3.1b 'Weigeringsgronden woningvormingsvergunning' wordt als volgt gewijzigd; Het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en leefbaarheid waarnaar in de toelichting op artikel 3.3.1 wordt verwezen is in ieder geval groter dan het belang dat gediend is bij de woningvorming indien woningen voor de woningvorming kleiner zijn dan 140 vierkante meter. (artikel 3.3.1b sub a).

Om te voorkomen dat de schaarste in deze categorie woningen verder toeneemt doordat woningen in dit segment worden gesplitst in kleinere woningen, is bouwkundige splitsing alleen nog toegestaan als de woonruimte voor splitsing een oppervlak van minstens 140 vierkante meter heeft. Dit is een redelijke grens omdat dit betekent dat in ca. 85% van de particuliere voorraad splitsing niet mogelijk is en de negatieve impact daarvan op de algehele leefomgeving wordt voorkomen. Deze 85% van de particuliere voorraad is met name te vinden in de oudere delen van de stad, waar ook de ruimtelijk impact van het splitsen het grootst is.

Bij woningvorming wordt een woning verbouwd naar meerdere zelfstandige woningen. Om overlap tussen woningvormen en omzetten te voorkomen is expliciet gemaakt dat woningvormen alleen is toegestaan voor het verbouwen tot zelfstandige woonruimten. Voor de woningvormingsvergunning geldt daarnaast de volgende weigeringsgrond: Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan 50 vierkante meter is niet toegestaan. Dit is om te voorkomen dat er te veel kleine woningen ontstaan. Het is voor de gemeente belangrijk dat te hoge druk op de leefomgeving wordt vermeden en dat er een gevarieerde woonruimtevoorraad beschikbaar blijft.

- N. Artikel 3.3.2 'Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning' wordt als volgt gewijzigd; Het eerste lid van dit artikel bevat de voorwaarden die gelden voor een omzettingsvergunning.

Er is bepaald dat een kamer maximaal door één volwassene kan worden bewoond. Dit voorkomt dat in woningen overbewoning plaatsvindt en daarmee een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid.

Ook is bepaald dat elke bewoner moet staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeente Zaanstad en dat kamerverhuur alleen mag plaatsvinden in het hoofdgebouw.

Op grond van het tweede lid kunnen aan een vergunning aanvullende voorwaarden en voorschriften worden verbonden. Deze zien bijvoorbeeld op leefbaarheid, goed verhuurderschap en het behouden van een voldoende onderhoudsniveau. Voldoet een vergunninghouder hier niet aan dan kan de vergunning worden ingetrokken op basis van artikel 3.3.3, eerste lid, sub c.

- O. Artikel 3.3.3 'Intrekking vergunning' wordt als volgt gewijzigd: Dit artikel geeft de gronden waarop een voorraadvergunning kan worden ingetrokken. Deze zijn tevens in de Huisvestingswet vastgelegd. De vergunning kan worden ingetrokken indien deze niet binnen één jaar in gebruik wordt genomen. Daarnaast kan de vergunning worden ingetrokken als deze is verleend op basis van foutieve gegevens, als er sprake is van een Bibob-situatie situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob of als de vergunninghouder geen gebruik meer maakt van de vergunning. Vergunninghouders wordt uitdrukkelijk verzocht kenbaar te maken indien zij geen gebruik meer maken van de vergunning. Tot slot kan de vergunning worden ingetrokken als niet (langer) wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften worden bij de artikelen over de specifieke vergunning nader toegelicht. Het tweede lid bepaalt dat wanneer een omzettings- of woningvormingsvergunning is ingetrokken dat de woonruimte waarop deze vergunning betrekking had, weer als zelfstandige woonruimte in gebruik moet worden genomen. Voor afwijkend gebruik is dan opnieuw een vergunning vereist.



In lid 2 is het voornemen tot intrekking opgenomen.

- P. Artikel 5.4 'Overgangsbepaling Omzetting' wordt als volgt gewijzigd;  
Voor de vierde wijzigingsverordening van de Huisvestingsverordening 2021 regelde dit artikel 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 moest de aanvrager bij zijn aanvraag aantoonbaar maken dat de verhuur al plaatsvond. Het eerste lid bepaalde dat aanvragers die aantoonbaar al verhuurden zes maanden de tijd hadden na inwerkingtreding van de 2e wijzigingsverordening om aan de vergunningsplicht 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.
- Q. Artikel 3.5.2 '(obv artikel 23a van de wet)' wordt als volgt gewijzigd;  
Door het invoeren van een registratieplicht wordt inzichtelijk door wie op welke adressen woonruimte voor toeristische verhuur wordt aangeboden. De registratieplicht houdt in dat de aanbieder van woonruimte voor toeristische verhuur het registratienummer bij iedere aanbieding moet vermelden. In het tweede lid wordt bepaald dat het registratienummer wordt aangevraagd door degene die de woonruimte wil aanbieden voor toeristische verhuur. Het registratienummer wordt verstrekt aan eenieder die een woonruimte wil aanbieden in Zaanstad. Er zijn geen weigeringsgronden voor de verlening van het registratienummer.

### **Artikel III Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24-05-2022,

voorzitter,  
griffier,