

## Verordening tot 6e wijziging van de Huisvestingsverordening Zaanstad 2021

De raad van de gemeente Zaanstad;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19-06-2023;

Gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

Besluit:

de Verordening tot 6e wijziging van de Huisvestingsverordening 2021 vast te stellen:

### ARTIKEL I Wijziging verordening

De Huisvestingsverordening 2021 wordt als volgt gewijzigd:

A.

Artikel 1 'Definities' onder xx komt als volgt te luiden:

xx. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Zaanstad een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Edam-Volendam, Diemen, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad.

B.

Na artikel 2.1.1 'Werkingsgebied' tweede lid onder e wordt een nieuw onder f ingevoegd, dat als volgt komt te luiden:

f. woonruimte in de tijdelijke woonunits langs de Noorderveenweg.

C.

Artikel 2.2.3 'Woningzoekenden en inschrijving' eerste lid respectievelijk aanhef vierde lid komen als volgt te luiden (het tweede, derde, vijfde en zesde lid wijzigen niet):

1. Personen **van 18 jaar en ouder** 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.

4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde **wachtpunten** behouden:

D.

Artikel 2.3.4 a 'Aanvraag indicatie woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen' derde lid komt als volgt te luiden:

3. Burgemeester en wethouders trekken de **indicatie** in indien bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de indicatie niet zou zijn afgegeven;

E.

Artikel 2.4.2 'Experimenten met woonruimten van corporaties' tweede lid komt als volgt te luiden:

2. Een experiment heeft een maximale duur van **drie** 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.

F.

Artikel 2.7.2 'Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren' eerste lid onder b komt als volgt komt te luiden:

- b. hij ontvangt WMO ondersteuning voor ambulante zorg sinds een jaar of langer en de WMO ondersteuning loopt nog door voor een totale duur van ten minste 2 jaar;

G.

Artikel 2.8.3 'Toekenning, verval en geldigheidsduur startpunten' tweede lid komt als volgt te luiden:

2. De verklaring startpunten heeft een geldigheidsduur van twee jaar en zes maanden, **vanaf het moment dat de punten zijn verstrekt.**

H.

Artikel 3.1.1 'Werkingsgebied' eerste lid komt als volgt komt te luiden:

1. Met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt de volgende categorie woonruimte aangewezen:  
**woonruimte in de gemeente Zaanstad.**

I.

Artikel 3.1.3 'Vrijstelling van de vergunningsplicht' twee lid komt als volgt te luiden:

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 **personen** en degene die de woonruimte in gebruik geeft niet ook zelf in de woonruimte woonachtig is.

J.

Artikel 3.3.2 'Voorwaarden en voorschriften' eerste lid onder a komt als volgt komt te luiden:

- a. elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één **persoon** bewoond;

K.

Artikel 5.4 'Overgangsbepaling omzetting' komt als volgt te luiden:

#### **Artikel 5.4 Overgangsbepaling omzetting**

1. Artikel 5.4 zoals dat luidde voor de inwerkingtreding van de vierde wijziging van **de Huisvestingsverordening 2021** blijft van toepassing op de aanvragen die op grond van dat artikel zijn ingediend tot op de aanvraag onherroepelijk is beslist.
2. **In afwijking van het eerste lid geldt voor aanvragers die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van het verbod bedoeld in artikel 3.1.2 eerste lid, aantoonbaar verhuurden, en de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem op 18 april 2023 ten aanzien van het door hen ingestelde beroep een uitspraak heeft gedaan (zaaknummers HA A 22/2478, 22/2479, 22/2519, 22/2521, 22/2525, 22/2666, 22/ 2667, 22/ 2668, 22/2669, 22/2670, 22/2671, 22/2672 en 22/2673), geldt het verbod als bedoeld in artikel 3.1.2 eerste lid niet eerder dan zes maanden na inwerkingtreding van de 6e wijziging van de Huisvestingsverordening 2021.**
3. Voor aanvragers zoals omschreven in het tweede lid, 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 zoals omschreven in het tweede lid, geldt dat zij uitgezonderd worden van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 3.3.1a, tweede lid onder c of d.

## **ARTIKEL II Wijziging toelichting bij verordening**

A.

In paragraaf 1.1 'Aanleiding' van de algemene toelichting komen de volgende drie alinea's als volgt komt te luiden:

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. **Voor 16 januari 2023** werden sociale huurwoningen op basis van inschrijfduur verdeeld. Binnen dat systeem **was** 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 **moest** ook de Huisvestingsverordening worden aangepast.

...  
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 **zijn** de volgorde-regels niet **veranderd**.

B.  
Paragraaf 1.7 'Experimenten' komt als volgt te luiden:

#### 1.7. Experimenten

De artikelen 2.4.1 en 2.4.2 bevatten een regeling voor experimenten op het gebied van woonruimteverdeling. Belangrijk is het om vast te stellen dat experimenten weliswaar niet mogelijk zijn op grond van de (overige) bepalingen van de HVV, maar wel, gelet op de Huisvestingswet 2014, in een huisvestingsverordening opgenomen zouden kunnen worden. Het is dus zo dat experimenten niet in strijd mogen zijn met de uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014 zelf.

Artikel 2.4.2 regelt de experimenten die corporaties en gemeenten samen kunnen organiseren. Een experiment duurt maximaal **drie** jaar en betreft ten hoogste 10% van de per jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn. Een experiment mag pas starten als burgemeester en wethouders van de gemeenten in de woningmarktregio de opzet ervan hebben goedgekeurd.

**Uit de evaluatie van de pilot beroepsgroepen bleek dat een maximale termijn van twee jaar te kort kan zijn. Het kan enige tijd duren voordat een nieuwe werkwijze op grond van een experiment bekend is en als dan ook nog binnen de termijn geëvalueerd moet worden, is er in de praktijk maar één jaar waarover geëvalueerd kan worden. De maximale termijn dat een experiment mag duren is daarom 3 jaar.**

C.  
In de artikelsgewijze toelichting van artikel 2.3.5 'Voorrang (mede) vanwege regionale en lokale binding' 4:11a komt de laatste alinea als volgt te luiden:

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, voorrang **kunnen** 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.

D.  
Artikel 2.4.2 'Experimenten met woonruimten' van de artikelsgewijze toelichting komt als volgt te luiden:

#### Artikel 2.4.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

Dit artikel regelt de experimenten die corporaties en gemeenten samen kunnen organiseren. Een experiment duurt maximaal **drie** jaar en betreft ten hoogste 10% van de per jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn. Een experiment mag pas starten als burgemeester en wethouders van de gemeenten in de woningmarktregio de opzet ervan heeft goedgekeurd.

E.  
De inleiding van de toelichting op hoofdstuk 3 'Wijziging van de woningvoorraad' Afdeling I 'Omzetting en woningvorming' komt als volgt te luiden:

#### 1. Inleiding

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.

#### **Nadere onderbouwing onevenwichtige en onrechtvaardige effecten**

**Op 18 april 2023 heeft de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, uitspraak gedaan in een dertiental beroepszaken met betrekking tot tien verleende en drie geweigerde omzettingsvergunningen. Hieruit blijkt dat niet voldoende was onderbouwd dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten die het opnemen van een verbod tot omzetting van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte, behoudens met vergunning, rechtvaardigt.**

**Het rapport 'Nadere motivering omzettings- en woningvormingsvergunning' (mei 2023, <Link toevoegen na vaststelling door raad>, Mozard zaaknummer 7567139) geeft de nadere motivering voor het instellen van een vergunningplicht voor het omzetten (lees: verkameren). Het is een noodzakelijk en geschikt middel om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden. De motivering is in lijn met de bepalingen en geeft het standpunt van de gemeenteraad weer. Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen en maakt integraal onderdeel uit van deze toelichting.**

**Met de vergunningplicht voor het omzetten en splitsen van woonruimten wordt voorkomen dat de schaarste en de onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste in de Zaanse woningmarkt door veranderingen in de woonruimten zal toenemen. Een vergunningplicht voor omzetting en splitsing voor de gehele particuliere woningmarkt is geschikt om de verdere toename van die schaarste en de negatieve effecten daarvan te voorkomen. De maatregelen zijn noodzakelijk en proportioneel.**

#### ***Onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste***

Er zijn verschillende onevenwichtige en onrechtvaardige effecten die de noodzaak van beleid voor kamerverhuur en woningsplitsing rechtvaardigen, te weten:

- Omzetting en woningvorming versterkt schaarste en verdringing op de woningmarkt;
- De doorstromingsmogelijkheden voor inwoners in de hele woningmarkt worden als gevolg van woningomzetting en splitsing verkleind;
- Het aanbod aan grotere, duurdere koopwoningen wordt minder, waardoor huishoudens met hogere inkomens wegtrekken;
- De toegankelijkheid van koop- en huurwoningen voor lage en middeninkomens wordt verder verkleind;
- Concurrentie tussen investeerders/beleggers en kopers die voor eigen bewoning willen kopen heeft een prijsopdrijvend effect.

**Prijsstijging, verminderde doorstroming en selectieve toegankelijkheid zijn de onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste op de Zaanse woningmarkt.**

#### ***Noodzaak vergunningplicht***

Met de vergunningplicht voor omzetting en woningvorming wordt voorkomen dat de schaarste en de hiervoor genoemde onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste in Zaanstad door veranderingen in de woonruimten zal toenemen (noodzaak).

Een vergunningstelsel voor woonruimte-voorraadbeheer is een geschikt instrument om de hiervoor genoemde onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste aan woningen te bestrijden (opportunity). Via een vergunningstelsel wordt de bestaande woningvoorraad beschermd, zodat de kansen voor woningzoekenden (huurders en kopers) niet te veel worden beperkt (geschiktheid). Als de bestaande woningvoorraad niet wordt beschermd met het vergunningstelsel, kunnen de kansen voor gewone woningzoekenden (kopers en huurders) verder onder druk komen te staan. Een vergunningstelsel betekent nadrukkelijk niet dat gemeente Zaanstad geen oog heeft voor tekorten aan andere vormen van verblijf, zoals kamerverhuur. Kamerverhuur en splitsing van woningen zijn voor diverse woningzoekenden een manier om ondanks de gespannen woningmarkt toch voor korte of langere tijd woonruimte te vinden. Het is van belang dat zo'n mogelijkheid blijft bestaan. Echter, de gemeente wil voorkomen dat kamerbewoning en splitsing een dusdanige vlucht neemt dat het een negatief effect

op de samenstelling van de woningvoorraad heeft. Kamerbewoning en splitsing blijft daarom nog wel mogelijk, maar tegelijkertijd stelt de gemeente een aantal regels om ongewenste effecten te voorkomen. De Huisvestingsverordening is het enige instrument voor gemeenten om in te grijpen in de samenstelling van de woningvoorraad vanuit het oogpunt van het bestrijden van schaarste en de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van deze schaarste. De aangetoonde schaarste en de verdringingseffecten hierdoor rechtvaardigen het instellen van een vergunningplicht. Daarnaast voert de gemeente een woningbeleid om te zorgen voor meer evenwicht in slaagkansen voor woningzoekenden op de woningmarkt. Deze maatregelen zijn op zich echter niet voldoende om de ongewenste effecten van de schaarste op de woningmarkt op dit moment structureel op te lossen. De vergunningplicht voorziet in het reguleren van kamerverhuur en splitsing, niet in het verbieden. Er blijven nog mogelijkheden voor kamerverhuur en splitsing mogelijk, zij het met voorwaarden gericht op het tegengaan van concentratie om zo leefbaarheidsproblemen te voorkomen. Dit omdat uit peilingen en klachten van bewoners blijkt dat ongereguleerde vormen leidt tot diverse vormen van overlast.

F.

Artikel 1 van de artikelsgewijze toelichting van hoofdstuk 3 afdeling I komt als volgt te luiden:

#### **Artikel 1**

In artikel 1 worden de begripsbepaling omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning opgenomen.

De definitie huishouden is: **één persoon of** groep van personen die een langdurige gemeenschappelijke huishouding voeren en willen voeren. **Indien sprake is van een groep personen** moet sprake zijn van onderlinge, met een gezinsverband vergelijkbare, verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. - Een groep van kamerhuurders wordt hieronder niet begrepen.

**Een woongroep, woningdelen, verhuur met een friendscontract zijn allemaal vormen van verhuur van onzelfstandige woonruimte, in het algemeen spraakgebruik ook wel aangeduid als zijnde kamergewijze verhuur. Huurders die niet behoren tot een huishouden zijn in die gevallen huurders van onzelfstandige woonruimte/ kamerhuurders. De vorm van het huurcontract (één huurcontract voor de hele woning of meerdere huurcontracten per kamer / huurder) is daarbij niet van belang.**

G.

Artikel 3.1.1 'Werkingsgebied' van de artikelsgewijze toelichting van hoofdstuk 3 afdeling I komt als volgt te luiden:

#### Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Dit artikel geeft aan welke woonruimte in het werkingsgebied valt van het derde hoofdstuk 'Wijziging van de woningvoorraad', afdeling I 'Omzetting en woningvorming'. Op deze aangewezen voorraad kan de gemeente sturen.

Om hiervan gebruik te maken moet de gemeente aantonen dat er schaarste op de woningmarkt is. In Zaanstad is in alle marktsegmenten aantoonbaar schaarste. Een uitgebreide onderbouwing van deze schaarste is te vinden in het RIGO-rapport Schaarste op de Zaanse woningmarkt (2020, documentpreview.aspx (raadsinformatie.nl), **Verseon 2020/30227**). Conclusie van dit onderzoek is dat de vraag naar koopwoningen in alle prijklassen groter is dan het aanbod uit de voorraad en ook hoger dan het aantal recent betrokken woningen. Dit aanbodtekort geldt voor grondgebonden woningen en appartementen. Alleen in de middeldure huursector is sprake van een potentieel aanbodoverschot aan grondgebonden woningen, hierbij aangetekend dat er meer vraag is dan dat er woningen zijn betrokken in dit segment. Daarnaast vormt dit marktsegment een alternatief voor de vraag naar betaalbare koopwoningen, waarin ook sprake is van schaarste. Ook dit segment is daarmee als schaars te benoemen. Hiermee is er een grondslag om deze onevenwichtigheid als gevolg van schaarste met regulering te bestrijden.

**Op 18 april 2023 heeft de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, uitspraak gedaan in een dertiental beroepszaken met betrekking tot tien verleende en drie geweigerde omzettingsvergunningen<sup>1</sup>. De eisers hebben de bevindingen van het RIGO-rapport in algemene zin betwist. Aan de betwisting van die bevindingen is de rechtbank voorbij gegaan. Het RIGO-rapport laat zien dat er sprake is van schaarste aan woonruimte op alle onderdelen van de woonruimtevoorraad in Zaanstad. Ook in het segment middeldure (grondgebonden) huurwoningen – hetgeen (voor een deel) het segment zou kunnen zijn, waartoe de woonruimten van de eisers behoren – is het daadwerkelijk aantal betrokken (huur)woningen duidelijk lager dan het aantal gevraagde woningen. RIGO heeft er voorts onbestreden op gewezen dat dat marktsegment een alternatief vormt voor koopwoningen, waarvan de schaarste evident is, waardoor er in dat marktsegment van middeldure huur toch sprake is van schaarste. Uit de uitspraak blijkt dat de schaarste voldoende is onderbouwd.**

**De schaarste wordt bovendien bevestigd in het RIGO-rapport 'Schaarste op de woningmarkt, gemeente Zaanstad (d.d. 6 april 2023, <Link toevoegen na vaststelling door raad>, Mozard zaaknummer 7567139).**

1) <https://jure.nl/ECLI:NL:RBNHO:2023:3445> en <https://jure.nl/ECLI:NL:RBNHO:2023:3447>

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.

H.

Artikel 3.1.3 'Vrijstellingen van de vergunningplicht' van de artikelsgewijze toelichting van hoofdstuk 3 afdeling I komt als volgt te luiden:

#### **Artikel 3.1.3 Vrijstellingen van de vergunningplicht**

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 **twee personen** niet vergunningplichtig.

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.

I.

Artikel 3.3.1a 'Weigeringsgronden omzettingsvergunning' van de artikelsgewijze toelichting van hoofdstuk 3 afdeling I komt als volgt te luiden:

#### **Artikel 3.3.1a Weigeringsgronden omzettingsvergunning**

##### ***Verbod op kamergewijze verhuur vanaf drie personen in een aantal gebieden (artikel 3.3.1a eerste lid)***

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.

**Kamergewijze verhuur vanaf 3 personen wordt in Poelenburg/Peldersveld, Zaandam-Zuid en de Russische Buurt niet toegestaan, omdat de leefbaarheid en veiligheid in die gebieden al zodanig onder druk staat dat er geen ruimte is voor de extra belasting door kamerverhuur op die algemene waarden voor de leefomgeving. Het zijn volgens de CBS-indeling op basis van adressendichtheid stedelijke (Poelenburg en Peldersveld) tot sterk verstedelijkte (Zaandam-Zuid, Russische Buurt) wijken, waar de kans op druk op de fysieke leefomgeving groter is dan in ruim opgezette buurten. In de wijkenmonitor zijn scores opgenomen over leefbaarheid en veiligheid. Zaandam-Zuid en de Russische Buurt hebben de meest negatieve score. Ook de score in Poelenburg en Pelders/Hoornseveld ligt ruim onder het gemiddelde.**

In deze gebieden wordt bovendien volop ingezet op verbetering van de leefbaarheid via uitvoering van het Pact Poelenburg Peldersveld en het tegengaan van woonfraude en ondermijning. Hier doen zich regelmatig situaties voor van overbewoning, splitsing in kleine panden en kamerverhuur met meldingen van overlast en onveilige situaties. In het Pact heeft de gemeente met partners afgesproken in te zetten op fijn en veilig wonen: criminele activiteiten en fraude met wonen worden aangepakt, en bewoners worden opgeroepen meldingen te doen bij onveilige situaties. De gemeente is langere tijd in gesprek met bewoners van de Zuiddijk (onderdeel van Zaandam-Zuid) en de Russische Buurt vanwege klachten over illegaliteit, onveiligheid en verslechterde leefbaarheid en zet hier handhavingscapaciteit op in.

**De ernst van de situatie blijkt ook het feit dat de gemeenten toestemming heeft van het Rijk om de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) in te zetten voor toewijzing en screening.**

Aan een omzettingsvergunning zijn daarnaast weigeringsgronden verbonden:

##### ***Regelgeving over maximum aantal personen (artikel 3.3.1a tweede lid onder a en b)***

Omzetting is beperkt tot het omzetten van zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten met een gebruiksoppervlak, **inclusief gemeenschappelijke ruimten**, 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 is beperkt tot het toestaan van ingebruikname van onzelfstandige woonruimten aan maximaal 4 personen.



Dit betekent dat een woning van 75 m<sup>2</sup> aan niet meer dan drie personen mag worden verhuurd, een woning van 100 m<sup>2</sup> aan niet meer dan vier personen. De regeling beoogt te voorkomen dat kleinere, meer betaalbare woningen worden verkamerd, die voor koopstarters bereikbaar zijn. Deze norm voorkomt bovendien overbewoning en past bij het beleid van Zaanstad om de woonkwaliteit te verbeteren. Door verkamering van kleine woningen is de kans aanwezig dat door extra kamerbewoning de beschreven druk op de omgeving (overlast, parkeren, huisvuil e.d.) toeneemt en er geen sprake meer kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. De minimummaat vormt daarmee een extra waarborg om te voorkomen dat kamerbewoning de leefbaarheid in de omgeving aantast.

***Afstandscriterium (artikel 3.3.1a tweede lid onder c en d)***

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.

**Deze voorwaarde is een operationalisering van het meewegen van bescherming van de leefbaarheid. Het is een norm waarmee concentratie in buurten en straten wordt tegengegaan. Concentratie heeft immers een disproportionele negatieve impact op de leefomgeving in de wijk of buurt, waartegen de bestaande bewoners bescherming verdienen.**

J.

Artikel 3.3.1b 'Weigeringsgronden woningvormingsvergunning' van de artikelsgewijze toelichting van hoofdstuk 3 van afdeling I komt als volgt te luiden:

**Artikel 3.3.1b Weigeringsgronden woningvormingsvergunning**

***Te splitsen woning minimaal 140 m<sup>2</sup> (artikel 3.3.1b onder a)***

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.

**Uit de rapportages Schaarste op de woningmarkt (2020 en 2023) blijkt dat er schaarste is in alle koopsegmenten, waaronder een tekort aan betaalbare en middeldure woningen: de vraag naar woningen tot ca. 4 ton betreft 6.400 woningen, het aanbod slechts 4.450 woningen. Door prijsstijgingen de afgelopen vijf jaar is er minder aanbod, waardoor de Zaanse koopvoorraad steeds minder toegankelijk is voor woningzoekenden met een laag en middeninkomen. De prijs van kleine en middelgrote woningen ligt over het algemeen lager dan die van grotere woningen.**

**Daarnaast weegt de leefbaarheidsproblematiek mee: kleinere woningen zijn met name in krappe straten in oudere delen van de stad te vinden, waar ook de ruimtelijke impact van splitsen het grootst is, bv. vanwege parkeerproblematiek.**

***Gesplitste woning minimaal 50 m<sup>2</sup> (artikel 3.3.1b onder b)***

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 voorkomt dat een woning in te veel eenheden wordt gesplitst en er op straatniveau te veel druk op de openbare ruimte en daarmee op de algehele leefomgeving ontstaat. De gehanteerde norm van minimaal 50 m<sup>2</sup> per wooneenheid, sluit aan bij de richtlijnen die de gemeente Zaanstad meegeeft aan ontwikkelaars bij de bouw van middeldure huurwoningen vanwege woonkwaliteit. De eis van 50 m<sup>2</sup> geldt ook voor nieuw te vormen woningen in het geval van gemengde bestemmingen.**

Bovenstaande weigeringsgronden zijn een operationalisering van het meewegen van bescherming van de leefbaarheid.

K.

De tweede zin van artikel 3.3.2 'Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning' van de artikels-gewijze toelichting van hoofdstuk 3 afdeling I komt als volgt te luiden:

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

L.

Artikel 5.4 'Overgangsbepaling Omzetting' van de artikelsgewijze toelichting van hoofdstuk 3 afdeling I komt als volgt te luiden:

#### **Artikel 5.4 Overgangsbepaling Omzetting**

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 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.

**Ook bij verhuurders die reeds verhuurden voordat de regelgeving in werking was getreden bestond noodzaak voor regulering. Ook deze woningen zijn onttrokken aan de koopmarkt, wat tot schaarste en verdringing leidt, met name voor kopers met een middeninkomen.**

Het is niet zo dat bestaande huurders worden gedwongen om te verhuizen. Zij kunnen zich beroepen op het huurrecht. Voor verhuurders die voor inwerkingtreding van de nieuwe regels verhuurden aan meer dan vier personen, gold dat zij een vergunning moeten aanvragen waarbij een vergunning werd verleend onder voorwaarde dat het aantal kamers/huurders moest worden teruggebracht naar maximaal vier. Voor het meerdere is aan de verhuurder een uitsterfconstructie opgelegd, hetgeen inhoudt dat het aantal kamers/ huurders door natuurlijk verloop moet worden teruggebracht naar vier. Wordt vervolgens een huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurder waardoor het aantal hoger wordt of blijft dan vier, dan kan daartegen handhavend worden opgetreden.

Voor deze aanvragers wordt aan de vergunningverlening de voorwaarde verbonden dat zij binnen twee jaar na vergunningverlening hun verhuur in lijn hebben gebracht met de toegestane situatie. Gezien het verloop van de tijdelijke verhuur is een periode van twee jaar een redelijke termijn om het aantal kamers/ huurders door natuurlijk verloop terug te brengen naar vier.

#### ***Nieuw overgangsrecht***

Op 18 april 2023 heeft de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, uitspraak gedaan in een dertiental beroepszaken met betrekking tot tien verleende en drie geweigerde omzettingsvergunningen. Hieruit bleek dat met het RIGO-rapport wel onderbouwd is dat er sprake is van schaarste, maar niet dat een omzettingsvergunningstelsel noodzakelijk en geschikt is om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste bestrijden. Nu de gemeenteraad op 20 juli 2023 de nadere onderbouwing heeft vastgesteld, is bevestigd dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten die het opnemen van een verbod tot omzetting van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte, behoudens met vergunning, rechtvaardigt.

In de toelichting is de nadere motivering opgenomen waaruit blijkt dat het instellen van een vergunningplicht voor het omzetten (lees: verkameren) een noodzakelijk en geschikt middel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden (zie algemene toelichting bij hoofdstuk 3 Afdeling I Omzetting en woningvorming ). Dit is in lijn met de bepalingen en geeft het standpunt van de gemeenteraad weer.

Voor de eigenaren waarvoor de rechtbank een uitspraak heeft gedaan, zijn de verleende vergunningen gebaseerd op bepalingen die buiten toepassing moesten worden gelaten. De rechtbank heeft niet uitgesloten dat de gemeenteraad met nader onderzoek alsnog toereikend kan motiveren dat er wel grond is voor het instellen van het in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014 geregelde verbod tot omzetting van zelfstandig in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning. Met de nadere onderbouwing is hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening, zoals die luidde en gold per 24 september 2021, en voor zover dat hoofdstuk ziet op de omzettingsvergunningplicht als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014, voor de betreffende eigenaren niet meer buiten toepassing.

Voor deze eigenaren geldt een nieuwe overgangsbepaling. Artikel 5.4 regelt het overgangsrecht. Het tweede lid bepaalt dat deze aanvragers die aantoonbaar al verhuurden zes maanden de tijd hebben na inwerkingtreding van de 6e wijzigingsverordening om aan de vergunningplicht uit artikel 3.1.2, eerste lid, te voldoen.

#### **ARTIKEL III Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.



**ARTIKEL IV Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening tot 6e wijziging van de Huisvestingsverordening 2021.

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zaanstad in de vergadering 05-07-2023.*

*De raad van de gemeente Zaanstad,*

*de griffier,*

*de voorzitter,*