

## Huisvestingsverordening Oostzaan 2022

De gemeenteraad van Oostzaan:

gelezen het voorstel van 8 november 2022 van het college van burgemeester en wethouders;

gelet op de Huisvestingswet 2014;

besluit de Huisvestingsverordening Oostzaan 2022 vast te stellen.

### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

#### Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
- b. Aangepaste woning of een woning bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen: een woning bestemd voor huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de medische beperkingen (zowel fysiek als psychisch) van één of meerdere leden van het huishouden. Hieronder kunnen vallen aanleunwoningen, zorgwoningen, rolstoelwoningen, woningen voor mensen met een geringe ergonomische beperking;
- c. Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- d. Bezettingsnormen: de in artikel 2.3.3 vastgestelde voorrangsregels;
- e. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.7.2 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- f. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders;
- g. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
- h. COA-voorziening: als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
- i. Corporaties: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de woningmarktregio;
- j. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- k. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- l. Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- m. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren of een woongroep;
- n. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
- o. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
- p. Indicatie: een beoordeling van medische beperkingen van een woningzoekende, afgegeven door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur en overeenkomstig eventueel door hen vast te stellen wijze, ter voorbereiding van een door te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
- q. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- r. Inschrijfduur: periode dat men als woningzoekende ingeschreven staat bij een aanbodinstrument;
- s. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
- t. Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- u. Jongere: een volwassene tot een leeftijd van 28 jaar;
- v. Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- w. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- x. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
- y. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.9.4, derde lid;

- z. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet.
- aa. Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.9.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
- bb. Passendheids criterium: passendheids criterium op grond van artikel 2.7.1, tweede lid of vierde lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- cc. Peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.9.8, tweede lid;
- dd. Platform: het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad.
- ee. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
- ff. Rekenhuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
- gg. Short stay: het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden;
- hh. Splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet;
- ii. ii. Student: studenten als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij hogescholen of universiteiten gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio alsmede voltijdspromovendi bij binnen het gebied van de woningmarktregio gevestigde universiteiten;
- jj. Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
  - 1°. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
  - 2°. die woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen na overleg met de eigenaar is erkend als studentenwoning;
- kk. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.6.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentie categorie;
- ll. Traditionele doelgroep: de groep (degenen) die volgens de bepalingen in artikel 18 van de voormalige Woonwagewet voor een bewonersverklaring in aanmerking kon (konden) komen;
- mm. Urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekende in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
- nn. Vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;
- oo. Voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
- pp. Wet: de Huisvestingswet 2014;
- qq. Woning: zelfstandige woonruimte;
- rr. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Oostzaan een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, in 2022 bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad;
- ss. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
- tt. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.6.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- uu. Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit drie of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.
- vv. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte.
- ww. Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal drie soorten punten: wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten;
- xx. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- yy. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- zz. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- aaa. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
- bbb. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.9.3, derde lid en artikel 2.9.4;

ccc. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.9.3, eerste lid.

## **Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte**

### **Paragraaf 1 Werkingsgebied**

#### **Artikel 2.1.1 Werkingsgebied**

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing in de gemeente Oostzaan.
2. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens.
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:
  - a. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
  - b. Woonschepen;
  - c. Woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
  - d. studentenwoningen;
  - e. Bij besluit van burgemeester en wethouders aan te wijzen complexen.
4. De volgende bepalingen zijn niet van toepassing op de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting of een door die corporatie gebruikt aanbodinstrument:
  - a. artikel 2.4.5. eerste lid, tweede volzin;
  - b. artikel 2.4.7;
  - c. artikel 2.4.8.
  - d. Paragraaf 5
  - e. Paragraaf 6

#### **Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht**

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

### **Paragraaf 2 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt**

#### **Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria**

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

- a. tenminste één van de leden van het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de leden van het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

#### **Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad**

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot de woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 4 van toepassing is de volgende voorwaarde: het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal €43.000.
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt bij aanvang van het kalenderjaar 2016 en elk daaropvolgende kalenderjaar geacht te zijn verhoogd met het percentage waarmee in het daaraan voorafgaande kalenderjaar het Europees geharmoniseerde prijsindexcijfer voor consumentenprijzen is gestegen.

#### **Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden**

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
  - a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
  - b. een uittreksel uit de basisadministratie van de woonplaats van aanvrager; en,
  - c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende en de overige leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.

3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
4. Indien aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.7.1, tweede lid, eerste kolom, vijfde rij, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de geïndiceerde medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

#### **Artikel 2.2.4 Beslistermijn**

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

#### **Artikel 2.2.5 Gegevens op vergunning**

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

### **Paragraaf 3 Vergunningverlening particuliere huurvoorraad**

#### **Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3**

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

#### **Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning**

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
  - a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2;
  - b. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;
  - c. het huishouden op grond van artikel 2.3.3 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
  - d. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

#### **Artikel 2.3.3 Bezettingnormen**

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt overeenkomstig het bepaalde in Bijlage 1 voorrang verleend.

#### **Artikel 2.3.4 Intrekken vergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

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

### **Paragraaf 4 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen**

#### **Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4**

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

#### **Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning**

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
  - a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;

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

#### **Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning**

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

#### **Artikel 2.4.4 Aanbieden van woonruimte**

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

#### **Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving**

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

#### **Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument**

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

#### **Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten**

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

<i>type punt en opbouw</i>	<i>voorwaarden voor opbouw punten en inzet punten</i>
Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximumaantal punten.	Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.
Zoekpunten: opbouw één punt per kalendermaand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.8.1 passende woonruimte.
Situatiepunten: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie 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.

#### **Artikel 2.4.8. Opbouw en intrekking van zoekpunten**

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

#### **Artikel 2.4.9. Nadere regels en hardheid.**

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

### **Paragraaf 5 Opbouw situatiepunten**

#### **Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten**

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

#### **Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten**

1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
  - a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en die geen deel uitmaakt van het huishouden van woningzoekende; of,

- b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken.
2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder a. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio;
  - b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en,
  - c. de woningzoekende staat ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder b. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio;
  - b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de gezamenlijke woning; en,
  - c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste 1 dag per week voor ten minste één minderjarig kind.
4. Een verklaring opbouw situatiepunten kan voorwaardelijk worden toegekend als een aanvrager nog niet alle vereiste gegevens kan overleggen.
5. Een voorwaardelijk afgegeven verklaring opbouw situatiepunten wordt uiterlijk bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning omgezet in een definitieve verklaring opbouw situatiepunten dan wel ingetrokken.

#### **Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten**

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

#### **Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten**

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

#### **Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten**

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

#### **Paragraaf 6 Opbouw situatiepunten voor jongeren**

##### **Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring**

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

##### **Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren**

1. Om in aanmerking te komen voor een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
    - 1°. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of,

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

### Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren

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

### Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

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

### Paragraaf 7 Passendheidscriteria, bindingscriteria en volgorde bij toewijzing van woonruimte.

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

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimte wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

<i>Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)</i>	<i>Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)</i>
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (55 plus)	Woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 55 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (75plus)	Woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 75 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren (t/m 22 jaar)	Huishoudens bestaande uit tenminste een persoon met een leeftijd van tenminste 18 jaar en ten hoogste 22 jaar, die geen student zijn.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren (t/m 27 jaar)	Huishoudens bestaande uit tenminste een persoon met een leeftijd van tenminste 23 jaar en ten hoogste 27 jaar, die geen student zijn.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen	Huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de medische beperkingen (zowel fysiek als psychisch) van één of meerdere leden van het huishouden.

3. Als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Wet wordt voorts aangewezen: woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van grote huishoudens.
4. Voorts is bij het verlenen van een huisvestingsvergunning het bepaalde in Bijlage 1 van overeenkomstige toepassing.



### **Artikel 2.7.1a Aanvraag indicatie woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen**

1. De belanghebbende die op grond van de huisvestingsverordening een indicatie aanvraagt is verplicht aan het college desgevraagd de medewerking te verlenen die redelijkerwijs nodig is voor de beoordeling van de aanvraag. Meewerken aan een sociaal/medisch onderzoek, alsmede een huisbezoek, kan van de belanghebbende redelijkerwijs gevergd worden.
2. Burgemeester en wethouders trekken een indicatie in, indien uit onderzoek blijkt dat de aanvrager niet bereid is te verhuizen.
3. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring 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;
4. De indicatie vervalt na verloop van een termijn van 52 weken na verlening van de indicatie.
5. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat de indicatie een langere termijn dan die bedoeld in het vierde lid geldig blijft, indien de houder van de indicatie zich nog steeds bevindt in de situatie die aanleiding was voor verlening van de indicatie.
6. Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een indicatie na het verstrijken van een periode van 2 maal 52 weken na het moment waarop zij verleend is.
7. Het college kan aan de indicatie aangepaste woning de status "urgent"; "zeer urgent" of "acuut" verbinden
8. Het college kan bij de indicatie aangepaste woning aangeven dat deze in het bijzonder ziet op bemiddeling naar een woning in een aangewezen deel van de gemeente.

### **Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of 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 bij 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.

### **Artikel 2.7.3 Algemene volgordebepaling**

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

### **Artikel 2.7.4 Bijzondere volgorde voor houders van een SV-urgentieverklaring**

1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.7.1 bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8 tweede lid, indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een SV-urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de SV-urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.
3. In afwijking van artikel 2.7.3 gaan de houders van een SV-urgentieverklaring voor op woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2.

### **Artikel 2.7.5 Bijzondere volgorde in geval van loting**

1. In afwijking van artikel 2.7.3 kan de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting.
2. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt in de gehele regio op ten hoogste 15 % en per gemeente op ten hoogste 20 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten loting toegepast.

### **Artikel 2.7.6 Directe bemiddeling**

1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 9, met uitzondering van houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, onderdeel c, krijgen een woning toegewezen via directe bemiddeling.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure bij directe bemiddeling.

### **Artikel 2.7.7 Bijzondere gevallen**

Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden:

- a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
- b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel bedraagt per regiogemeente per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
- c. Corporaties kunnen bepalen dat doorstromers in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Onder doorstromer wordt verstaan: een huishouden dat een voor verhuur bestemde zelfstandige huurwoning die eigendom is van een corporatie achterlaat om te verhuizen naar een beter passende woning, met als uitgangspunt van groot naar beter.
- d. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan burgemeester en wethouders.

## **Paragraaf 8 Experimenten woonruimteverdeling**

### **Artikel 2.8.1 Algemeen**

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

### **Artikel 2.8.2 Experimenten met woonruimten van corporaties**

1. Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
  - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
  - b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
  - c. de tijdsduur van het experiment; en,
  - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
  - e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.
3. Een experiment vangt pas aan nadat goedkeuring is verkregen van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de woningmarktregio. Bij de beslissing tot goed- dan wel afkeuring van het experiment worden de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht genomen.

### **Artikel 2.8.3 Experiment met overige aangewezen woonruimten**

1. Andere verhuurders dan corporaties kunnen in samenwerking met één of meer regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 2.8.2, eerste lid, is hierop van overeenkomstige toepassing.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en vangt pas aan nadat goedkeuring is verkregen van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de woningmarktregio. Bij de

beslissing tot goed- dan wel afkeuring van het experiment worden de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht genomen.

## **Paragraaf 9 Urgentie**

### **Artikel 2.9.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring**

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

### **Artikel 2.9.2 Aanvraag om een urgentieverklaring**

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

### **Artikel 2.9.3 Inhoud van de urgentieverklaring**

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
  - a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;
  - b. de geboortedatum van aanvrager;
  - c. het dossiernummer van de aanvraag;
  - d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

### **Artikel 2.9.4 Het zoekgebied**

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

### **Artikel 2.9.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring**

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:

- a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;
  - b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
  - c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
  - d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
  - e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden;
  - f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;
  - g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.9.9 of 2.9.10;
  - h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
  - i. de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkt diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was;
  - j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt.
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
  3. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.9.6 tot en met 2.9.8 opgenomen urgentiecategorieën.

#### **Artikel 2.9.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders**

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
  - a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
  - b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door het college van burgemeester en wethouders waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de woningzoekende is niet door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers bij een andere gemeente voorgedragen voor huisvesting; en,
  - b. de woningzoekende heeft niet eerder aangeboden woonruimte geweigerd.

#### **Artikel 2.9.7 Urgentiecategorie uitstroom**

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, indien:
  - a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkt de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de woningmarkt-regio;
  - b. geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
  - c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.

2. Indien een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de woningmarktregio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.1. en artikel 2.9.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentie categorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied de regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stelt het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid.

#### **Artikel 2.9.8 Overige urgentie categorieën**

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

#### **Artikel 2.9.8a Sociaal medische urgentie**

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

#### **Artikel 2.9.9 Geldigheid van de urgentieverklaring**

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 2.9.6, tweede lid, of artikel 2.9.7, eerste lid.
2. De urgentieverklaring vervalt:

- a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentie categorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
  - b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft indien:
    - a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.9.5, eerste lid, zich niet voordoen;
    - b. de houder van de urgentieverklaring nog steeds valt in de urgentie categorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
  4. Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

#### **Artikel 2.9.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring**

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

#### **Artikel 2.9.11 Hardheidsclausule**

1. Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:
  - a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,
  - b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.
2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat tenminste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring.

#### **Artikel 2.9.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen**

Urgentieverklaringen die zijn verleend voor inwerkingtreding van onderhavige verordening, worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.9.1 van deze verordening te verlenen urgentieverklaringen.

### **Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad**

#### **Paragraaf 1 Werkingsgebied**

##### **Artikel 3.1.1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

1. Zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens in eigendom van woningbouwcorporaties mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:
  - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;

- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet.

## **Paragraaf 2 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning**

### **Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning**

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
  - a. naam en adres van de eigenaar;
  - b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - e. de maximaal redelijke huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - f. in geval van samenvoeging: de naam van de toekomstige bewoner, de omvang van diens huishouden en de maximaal redelijke huurprijs van de samen te voegen woonruimte;
  - g. de motivering van het verzoek.

### **Artikel 3.2.2 In te dienen bescheiden**

Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:

- a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
- b. een situatietekening waaruit de situering blijkt van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
- c. een compensatievoorstel;
- d. de laatste WOZ-waardebeschikking;
- e. bescheiden betreffende eventueel verleende subsidies ten behoeve van woningverbetering.

### **Artikel 3.2.3 Samenloop onttrekking en bouwen**

1. Indien voor het gebouw of de gebouwgedeelten waarop de aanvraag betrekking heeft, tevens een omgevingsvergunning is aangevraagd, kan bij de aanvraag voor overeenkomstige gegevens en bescheiden worden verwezen naar de coördinatiebepaling voor vergunningaanvragen uit de gemeentelijke bouwverordening voor zover die is opgenomen.
2. In de situatie als bedoeld in het eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders de beslissing over een aanvraag voor de onttrekkingsvergunning aanhouden.
3. De aanhouding eindigt uiterlijk twee weken na de beslissing op de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

### **Artikel 3.2.4 Beschikkingsvereisten**

De onttrekkingsvergunning bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 3.2.2; en
- b. de geboden reële compensatie of de verlangde financiële compensatie;
- c. de overige opgelegde voorwaarden genoemd in artikel 3.3.2, eerste lid;
- d. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel de termijn in geval van een tijdelijke vergunning.

## **Paragraaf 3 Vergunningverlening**

### **Artikel 3.3.1 Criteria voor vergunningverlening**

1. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang dat met de onttrekking, samenvoeging of omzetting is gediend even groot is als of groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, wordt de vergunning verleend.
2. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang wordt de vergunning verleend onder het stellen van voorwaarden en voorschriften behoudens het bepaalde in het derde lid.

3. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang en dit belang niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, wordt de vergunning geweigerd.
4. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat met de onttrekking, samenvoeging of omzetting geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

### **Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften**

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften verbinden:
  - a. het toevoegen van een of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad (reële compensatie);
  - b. het betalen van een financiële compensatie bij onttrekking van ten hoogste 12% van de WOZ-waarde van de woonruimte waarvoor de onttrekkingsvergunning is aangevraagd;
  - c. de samenvoeging levert een woonruimte op met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens;
  - d. een te krap wonend huishouden woont na de samenvoeging van woonruimte overeenkomstig artikel 2.7.1, lid 5 passend;
  - e. het waarborgen van een geordend woon- en leefmilieu waaronder in ieder geval wordt verstaan een veilige woon- en leefomgeving.
2. Indien burgemeester en wethouders de voorwaarde genoemd in het eerste lid onder b. aan een vergunning willen verbinden, stellen zij de hoogte van de financiële compensatie vast.
3. Burgemeester en wethouders kunnen beslissen tot:
  - a. geheel of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie zoals bedoeld in het eerste lid onder b.;
  - b. het verlenen van een vrijstelling bij samenvoeging indien door de eigenaar-bewoner een investering is gedaan ten behoeve van noodzakelijk bouwkundig herstel.
4. Indien op grond van het derde lid onder b vrijstelling wordt verleend hangt de vrijstelling af van de hoogte van de investering in relatie tot de economische waarde van de kleinste woning.
5. De te ontvangen compensatie als bedoeld in eerste lid onder b., wordt gestort in het lokale volkshuisvestingsfonds, dat wordt gebruikt voor het realiseren van nieuwe woonruimte.

### **Artikel 3.3.3 Intrekken vergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.

### **Artikel 3.3.4 Tijdelijke onttrekking**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. Een tijdelijke onttrekkingsvergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voor tijdelijke onttrekking de voorwaarde van financiële compensatie verbinden.
4. Deze compensatie bedraagt ten hoogste 1,2 % van de WOZ-waarde van de betreffende woonruimte.

### **Artikel 3.3.5 Weigeringsgronden**

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.



## Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

### Paragraaf 1 Wijzigingen

#### Artikel 4.1.1 Overleg bij wijziging

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

### Paragraaf 2 Verslaglegging en monitoring

#### Artikel 4.2.1 Verstrekken van inlichtingen

1. Burgemeester en wethouders verstrekken burgemeester en wethouders van de andere gemeenten in de woningmarktregio de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.
2. Jaarlijks, in de eerste helft van het jaar, dragen corporaties die werkzaam zijn in Zaanstad er zorg voor dat op heldere en toegankelijke wijze aan burgemeester en wethouders de gegevens kenbaar worden gemaakt over de verhuringen, waaronder de in deze verordening genoemde doelgroepen en voorrangskandidaten.

### Paragraaf 3 Handhaving en toezicht

#### Artikel 4.3.1 Handelen zonder of in strijd met een vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 of 21 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. De bestuurlijke boete voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
  - a. voor de eerste overtreding en voor een herhaalde overtreding na een periode van 12 maanden: € 405,-;
  - b. voor een herhaalde overtreding binnen een periode van 12 maanden: € 405,-.
3. De bestuurlijke boete voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet bedraagt:
  - a. voor de eerste overtreding en voor een herhaalde overtreding na een periode van 12 maanden: € 6000,-;
  - b. voor een herhaalde overtreding binnen een periode van 12 maanden: € 9000,-.
4. De bestuurlijke boete voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 21 van de wet, of voor handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:
  - a. voor de eerste overtreding en voor een herhaalde overtreding na een periode van 12 maanden: € 12000,-;
  - b. voor een herhaalde overtreding binnen een periode van 12 maanden: € 18500,-.

### Paragraaf 4 Restbepalingen

#### Artikel 4.4.1 Hardheidsclausule

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

## Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

### Artikel 5.1 Intrekking verordening en overgangsbepalingen

1. Onverkort het hierna bepaalde overgangsrecht, wordt de Huisvestingsverordening Oostzaan 2020 ingetrokken met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening Oostzaan 2022.
2. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze verordening blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning, een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.

4. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze verordening blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
5. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd. Overall waar verwezen wordt naar de Huisvestingsverordening Oostzaan 2020 dan wel de regionale huisvestingsverordening dient de onderhavige verordening te worden gelezen.
6. Aanvragen tot vergunningen, urgentieverklaringen en toestemmingen op basis van de Huisvestingsverordening Oostzaan 2020 voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Oostzaan 2020.
7. De inschrijfduur van een woningzoekende wordt bij de inwerkingtreding van deze verordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
8. Het zevende lid is niet van toepassing op de inschrijfduur van een woningzoekende bij een aanbodinstrument van de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting.
9. In afwijking van het zevende lid wordt de inschrijfduur van een woningzoekende bij een aanbodinstrument van de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting op 1 januari 2024 omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
10. 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.
11. De woonpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

#### **Artikel 5.2 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Oostzaan 2022.

#### **Artikel 5.3 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op 16 januari 2023 en vervalt op 15 januari 2027.

*Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad der gemeente Oostzaan,*

*gehouden op 15 december 2022*

*de griffier,*

*M. van Engelshoven-Huls*

*de voorzitter,*

*M.D. Polak*

**Bijlage 1**  
**Behorende bij artikel 2.3.3 en artikel 2.7.1. lid 5**

<b>Woning met aantal kamers</b>	<b>Huishouden met minimaal</b>
1	1 persoon
2	1 persoon
3	1 persoon
4	2 personen
5	3 personen