

Verordening tot 7e wijziging van de Huisvestingsverordening Zaanstad 2021

De raad van de gemeente Zaanstad;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23-01-2024;

Gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

Besluit:

de Verordening tot 7e wijziging van de Huisvestingsverordening 2021 vast te stellen:

ARTIKEL I Wijziging verordening

De Huisvestingsverordening 2021 wordt als volgt gewijzigd:

A.

Aan artikel 1 'Definities' worden twee nieuwe leden ingevoegd onder verlettering van de leden, die als volgt komen te luiden:

- c. Adres: het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
- o. Eigenaar van een woonruimte: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden;
- ff. Oorspronkelijk hoofdgebouw: het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd;

B.

Artikel 2.2.3 'Woningzoekenden en inschrijving' vierde lid onder a, komt als volgt komt te luiden:

- a. indien een jongere een jongerenwoning in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274 eerste lid onder c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

C.

Na artikel 2.2.3 'Woningzoekenden en inschrijving' vierde lid onder b wordt een nieuw onder c ingevoegd, dat als volgt komt te luiden:

- c. indien een huurder een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274, eerste lid, onder g. van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

D.

Artikel 2.2.3 'Woningzoekenden en inschrijving' vierde lid onder e, komt als volgt komt te luiden:

- e. nadat de huurovereenkomst is ontbonden in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen.

E.

Artikel 3.2.2 'In te dienen bescheiden, tweede lid onder d. komt als volgt komt te luiden:

- d. de tekeningen van de oorspronkelijke situatie, de bestaande situatie en de beoogde situatie (op schaal) met duidelijke maatvoering, waar tevens het gebruiksoppervlak en de gebruiksfunctie per ruimte op is aangegeven;

F.

Artikel 3.3.1a 'Weigeringsgronden omzettingsvergunning' tweede lid, komt als volgt te luiden:

- 2. Overige weigeringsgronden
Burgemeester en wethouders weigeren de omzettingsvergunning indien:

- a. het per persoon beschikbare gebruiksoppervlak in de woning gemiddeld genomen kleiner is dan 25m²;
- b. de woning in gebruik wordt gegeven aan 5 of meer personen;
- c. bij woonruimten die niet behoren tot een appartementencomplex, er binnen een straal van 100 meter al een omzettingsvergunning of woningvormingsvergunning is verleend;
- d. bij appartementencomplexen voor meer dan 10% van de woningen in het complex een omzettingsvergunning of woningvormingsvergunning is verleend.

G.

Artikel 3.3.1b 'Weigeringsgronden woningvormingsvergunning', komt als volgt te luiden:

Burgemeester en wethouders weigeren de woningvormingsvergunning indien:

- a. het gebruiksoppervlak van het oorspronkelijke hoofdgebouw voor splitsing kleiner is dan 140 m² of
- b. het gebruiksoppervlak van de woonruimten na de voorgenomen splitsing kleiner is dan 50 m².
- c. bij woonruimten die niet behoren tot een appartementencomplex, er binnen een straal van 100 meter al een omzettingsvergunning of woningvormingsvergunning is verleend;
- d. bij appartementencomplexen voor meer dan 10% van de woningen in het complex een omzettingvergunning of woningvormingsvergunning is verleend.

H.

Artikel 3.4.1 'Tabel Bestuurlijke boete omzetting en woningvorming' titel van de tweede kolom, komt als volgt te luiden:

1e overtreding (per 1 januari 2022)

I.

Na afdeling II 'Toeristische verhuur van woonruimte' wordt een nieuwe afdeling III 'Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming' ingevoegd, die als volgt komt te luiden:

Afdeling III Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming

Paragraaf 3.8 Werkingsgebied, verbod en vergunningplicht opkoopbescherming

Artikel 3.8.1 Werkingsgebied

1. Als woonruimte waarvoor de vergunningplicht, als bedoeld in artikel 41 van de wet, geldt, zijn de volgende categorieën woonruimten aangewezen:
woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van onder of gelijk aan de landelijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens (€ 390.000 prijspeil 2024).
2. Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen alleen onder het werkingsgebied indien:
 - a. de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte ligt na 21 mei 2024.
 - b. de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar:
 1. vrij is van huur en gebruik;
 2. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden; of,
 3. verhuurd is met een vergunning als bedoeld in artikel 3.8.2.
3. Woonruimten zijn uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid indien, op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, sprake is van een woonruimte:
 - a. die na 21 mei 2024 is opgeleverd door nieuwbouw of transformatie met de bestemming dan wel het gebruik huurwoonruimte of waar op basis van een anterieure overeenkomst met burgemeester en wethouders is overeengekomen dat verhuur van die woonruimte is toegestaan of is verplicht;
 - b. in eigendom verkregen door een woningcorporatie ten behoeve van verhuur;
 - c. in eigendom verkregen door een zorgpartij die beschikt over een zorgcontract met de gemeente Zaanstad ten behoeve van bewoning door cliënten waaraan deze partij zorg verleent.
4. Als gebied waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de wet zijn de volgende wijken aangewezen:
 - a. Assendelft-Noord

- b. Assendelft-Zuid
- c. Kogerveldwijk
- d. Krommenie West
- e. Krommenie Oost
- f. Nieuw West
- g. Oud Koog aan de Zaan
- h. Oud Zaanwijk
- i. Oude Haven
- j. Peldersveld- en Hoornseveld
- k. Poelenburg
- l. Rooswijk
- m. Rosmolenwijk
- n. Westerkoog
- o. Westzaan
- p. Wormerveer
- q. Zaandam Noord ('t Kalf)
- r. Zaandam West
- s. Zaandam Zuid

Artikel 3.8.2 Verbod op en vergunning opkoopbescherming voor in gebruik geven van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (vergunning opkoopbescherming)

1. Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte aangewezen in artikel 3.8.1 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte als bedoeld artikel 3.8.1 tweede lid, onderdeel a.
2. De vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt verleend indien er geen sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet en er sprake is van een van de volgende situaties:
 - a. de woonruimte wordt in gebruik gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. de eigenaar heeft na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte en de eigenaar komt met een woningzoekende schriftelijk overeen dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of,
 - c. de woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
3. De vergunning is niet overdraagbaar: deze is gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.

Paragraaf 3.9 Vergunningverlening

Artikel 3.9.1 Aanvraag vergunning opkoopbescherming

1. Een vergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 3.8.2 kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. Aanvragen worden gedaan middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.9.2 Te verstrekken gegevens en bescheiden vergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.8.2 worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar(s);
 - b. het adres waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - c. bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het kadaster;
 - d. de motivering van het verzoek.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.8.2, tweede lid, onderdeel a, en indien de aanvrager en de verwant zijn ingeschreven in de Basisregistratie personen, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. het Burgerservicenummer (BSN) van de aanvrager,

- b. het Burgerservicenummer (BSN) van de betreffende verwant en
- c. de relatie tussen de betreffende verwanten.

Indien de aanvrager of de verwant niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie personen, dient de aanvrager informatie te verstrekken waaruit het verwantschap blijkt.

3. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.8.2, tweede lid, onderdeel b, wordt mede aangeleverd:
een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.8.2, tweede lid, onderdeel c, worden bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van anderen bescheiden die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten verlangen.

Artikel 3.9.3 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

Artikel 3.9.4 Beschikkingseisen

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.8.2 bevat ten minste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging van de woonruimte, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 3.9.2;
- b. de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens vergunninghouder(s); en,
- c. de mededeling dat deze vergunning alleen geldt, mits en zolang de woning in gebruik wordt gegeven.

Artikel 3.9.5 Intrekkingsoorzaken

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.8.2, intrekken indien:
 - a. de woonruimte niet (meer) in gebruik wordt gegeven;
 - 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. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of,
 - d. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven geen gebruik meer te willen maken van de vergunning.
2. Burgemeester en wethouders gaan niet tot intrekking van de vergunning over, voordat degene tegen wie het besluit tot intrekking wordt genomen, in kennis is gesteld van het voornemen tot intrekking van de vergunning, en deze in de gelegenheid is gesteld tot het geven van een zienswijze.

Paragraaf 3.10 Bestuurlijke boete opkoopbescherming

Artikel 3.10.1 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet bedraagt maximaal € 25.750 (prijspeil 1 januari 2024).
3. De boete voor de eerste overtreding staat in de 'Tabel bestuurlijke boete opkoopbescherming' in de kolom '1e overtreding'.
4. Indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod, bedraagt de boete het bedrag in de kolom 'recidive'.
5. De bedragen in tabel als bedoeld in het derde, vierde en vijfde lid worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximum geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Tabel Bestuurlijke boete opkoopbescherming

Overtreden van de verboden	1e overtreding (prijspeil 2024)	Recidive (prijspeil 2024)
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning (artikel 41, eerste lid, 45 van de wet) Legaliseerbare overtreding (administratief): Geen vergunning, maar wel te verkrijgen voor overtreden situatie.	€ 5.150	€ 10.300
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning (artikel 41, eerste lid, 45 van de wet) Niet legaliseerbare overtreding: Geen vergunning en ook niet te verkrijgen voor overtreden situatie.	€ 10.300	€ 25.750
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte met vergunning, maar schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning is verleend (artikel 41, eerste lid, 45 van de wet) Schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning is verleend.	€ 10.300	€ 25.750

J.

Artikel 4.1.1 'Handelen zonder of in strijd met een vergunning', komt als volgt te luiden:
Hij die handelt in strijd met enig aan de vergunning als bedoeld in artikel 8, 21, 22 of 41 van de wet verbonden voorschrift, wordt geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

K.

Na artikel 5.4 'Overgangsbepaling omzetting' vierde wordt een nieuw 5 ingevoegd, dat als volgt komt te luiden:

5. Bijlage 3, behorend bij artikel 3.3.1a, zoals deze luidde voor de inwerkingtreding van de zevende wijziging van de Huisvestingsverordening 2021 blijft van toepassing op de aanvragen voor een omzettingsvergunning die voor 21 mei 2024 zijn ingediend tot op de aanvraag onherroepelijk is beslist.

L.

Bijlage 3 komt als volgt te luiden:

Gebieden waar geen omzettingsvergunningen worden verleend:

De vijf wijken van Zaanandam-Oost (Poelenburg, Pelders- en Hoornseveld, Kogerveldwijk, Rosmolenwijk en Zaanandam Zuid) en de Russische buurt (overeenkomstig de wijk- en buurtindeling van de gemeente Zaanstad).

Behorende bij artikel 3.3.1a

ARTIKEL II Wijziging toelichting bij verordening

A.

Artikel 2.2.3 'Woningzoekenden en inschrijving' komt als volgt te luiden:

Een woningzoekende kan zich vanaf het moment waarop hij de leeftijd van 18 jaar bereikt, inschrijven als woningzoekende. Dat doet hij in een aanbodinstrument. De inschrijving in één aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument. Zo wordt bewerkstelligd dat de woningzoekende in de hele woningmarktregio dezelfde inschrijfduur opbouwt.

Ingevolge het bepaalde in het tweede lid is de inschrijfduur gelijk aan de periode dat men als woningzoekende staat ingeschreven. Ingevolge het bepaalde in het derde lid eindigt de inschrijving nadat een woningzoekende als huurder aangewezen woonruimte in gebruik heeft genomen.

Als eventueel huisgenoten (niet-zijnde meeverhuizende inwonende kinderen) ook zelfstandig als woningzoekende zijn ingeschreven én hun medeverhuizing is noodzakelijk voor het verkrijgen van de huisvestingsvergunning voor de bewoning van de desbetreffende woonruimte (bijvoorbeeld: in verband met passendheid gelet op de grootte van de woning), eindigt ook hun inschrijving als woningzoekende, zo volgt uit het vierde lid.

De inschrijving eindigt niet en opgebouwde wachtpunten blijven behouden als er sprake is van in gebruik nemen van woonruimte met een jongerencontract, een contract voor bepaalde tijd of een contract voor een flexwoning met als einddatum het eindigen van de omgevingsvergunning.

B.

De eerste zin van artikel 1 van de artikelsgewijze toelichting bij hoofdstuk 3, afdeling I komt als volgt te luiden:

In artikel 1 zijn de begripsbepaling omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning opgenomen.

C.

De één na laatste alinea van artikel 3.1.1 'Werkingsgebied' van de artikelsgewijze toelichting van hoofdstuk 3 afdeling I komt als volgt te luiden:

De schaarste wordt bovendien bevestigd in het RIGO-rapport 'Schaarste op de woningmarkt, gemeente Zaanstad (d.d. 6 april 2023, Externe link:RIGO-rapport 'Schaarste op de woningmarkt, Mozard zaaknummer 7567139) en actualisatie d.d. 22 december 2023.

D.

De tweede alinea van de artikelsgewijze toelichting van artikel 3.2.2 'In te dienen bescheiden' komt als volgt te luiden:

Volgens artikel 3.2.2 moet bij de aanvraag een situatietekening worden verstrekt. Het gaat hierbij om een situatietekening, van zowel de oorspronkelijke situatie, de bestaande als de nieuwe situatie met duidelijke maatvoering en schaal aanduiding, waarop ook het gebruiksoppervlak en de gebruiksfunctie vermeld dient te staan. Bij onzelfstandige woonruimte dient voor elke ruimte het gebruiksoppervlak te worden vermeld. Indien er bij de aanvraag geen sprake is van een verbouwing/nieuwe situatie en er in het verleden geen verbouwingen zijn geweest, volstaat een tekening van de situatie waarop de aanvraag betrekking heeft.

Een belangrijk onderdeel van de staat van onderhoud is de staat van de fundering. Bij de aanvraag moet informatie over funderingsproblematiek dan ook worden verstrekt.

E.

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 is in de vijf wijken van Zaandam-Oost (Poelenburg, Pelders- en Hoornseveld, Kogerveldwijk, Rosmolenwijk en 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.

In deze gebieden wordt bovendien volop ingezet op verbetering van de leefbaarheid via uitvoering van het Pact Zaandam-Oost 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. Bij de introductie van het vergunningstelsel voor kamergewijze verhuur (omzettingsvergunning) in 2021 is voor de wijken Poelenburg, Peldersveld, Zaandam-Zuid en de Russische buurt een strenger regime ingevoerd dan voor de rest van Zaanstad. De gemeente verleent in deze gebieden geen omzet-

tingsvergunningen, omdat volop wordt ingezet op verbetering van de leefbaarheid en het tegengaan van woonfraude en ondermijning. De verbodsbepaling voor kamergewijze verhuur geldt sinds de 7e wijziging van de Huisvestingsverordening 2021 ook voor de wijken Hoornseveld, Rosmolenwijk en Kogerveldwijk. Dit betekent dat in heel Zaandam Oost en de Russische Buurt geen kamerverhuur vanaf 3 personen is toegestaan.

In heel Zaanstad is sprake van schaarste op de woningmarkt. Uit woningmarktanalyse op wijkniveau blijkt dat de schaarste in een aantal wijken sterker is dan gemiddeld. Dit is het geval in de vijf wijken in Zaandam Oost. Dit is te concluderen op basis informatie over de toegankelijkheid van het actuele aanbod, de omvang van de koopvoorraad en de druk op de koopvoorraad door opkopen en prijsstijgingen (zie rapport Schaarste op de woningmarkt d.d. 22 december 2023, pag. 37). Dit leidt tot verdringingseffecten en inperking van de mogelijkheden voor starters en middeninkomens die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning in dit gebied.

Aanvullend woog bij de keuze voor de gebiedsuitbreiding mee dat deze aansluit op de verbreding van het Pact Poelenburg en Peldersveld naar heel Zaandam Oost. De raad heeft in december 2023 het Pact Zaandam Oost 2023-2043 vastgesteld, waarmee de integrale, lange termijn aanpak in Poelenburg en Peldersveld om de leefbaarheid, veiligheid en kansengelijkheid te verbeteren is verbreed naar heel Zaandam Oost. Dit omdat de leefbaarheid in het gebied onder druk staat. De Leefbaarometer van 2020 laat zien dat de wijken uit Zaandam-Oost zwak tot onvoldoende scores door een opeenstapeling van problematiek (zie bijlage met indicatoren in het Pact Zaandam Oost 2023-2043).

De wijken Kogerveldwijk, Rosmolenwijk en Hoornseveld zijn toegevoegd aan de gebieden waar geen omzettingsvergunningen worden verleend. Sinds de inwerkingtreding van de 7e wijzigingsverordening kunnen ook in deze gebieden geen omzettingsvergunningen meer worden verleend. Eigenaren mogen dus niet meer starten met kamerverhuur aan meer dan 3 personen. Voor de huidige verhuur (in gebruik geven van woonruimte) was al een omzettingsvergunning vereist. Illegale situaties kunnen na de inwerkingtreding van de 7e wijzigingsverordening niet meer worden gelegaliseerd.

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 m² aan niet meer dan drie personen mag worden verhuurd, een woning van 100 m² 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 of woningvormingsvergunning 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 of woningvormingsvergunning 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.

F.

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 m2 (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 het oorspronkelijke woongebouw 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.

Voor te splitsen woningen geldt dat de woning minimaal 140 m2 groot moet zijn. Deze maatvoering is geënt op een standaardengezinswoning met uitbouw. In de praktijk blijkt dat deze regel soms tot creatief uitwijkgedrag leidt, waarbij uitbreidingen (aan- en opbouwen) worden gerealiseerd met het doel een pand uiteindelijk te splitsen. Om dit tegen te gaan wordt uitgegaan van de maatvoering van het oorspronkelijke hoofdgebouw, die minimaal 140 m2 moet zijn. Onder oorspronkelijk hoofdgebouw wordt het volgende verstaan: het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd. Van het hoofdgebouw te onderscheiden aan- en uitbouwen, die als functioneel onderdeel van het hoofdgebouw op basis van de vergunning tegelijkertijd zijn meegebouwd, worden geacht deel uit te maken van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Het moet dan gaan om aan- of uitbouwen waarin gebruik wordt gerealiseerd dat gelet op de bestemming het belangrijkste is. In bouwkundige zin van het hoofdgebouw te onderscheiden aangebouwde bouwwerken waarin slechts ondergeschikte functies plaatsvinden – zoals aangebouwde garage/berging – maken geen deel uit van het hoofdgebouw en dus ook niet van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

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 m2 (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 m2 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 m2 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.

Afstandscriterium (artikel 3.3.1b tweede lid onder c en d)

Daarnaast geldt sinds de 7e wijziging van de Huisvestingsverordening 2021 bij grondgebonden woningen en overige woningen die niet behoren tot een appartementencomplex dat binnen een straal van 100 meter geen andere omzettingsvergunning of woningvormingsvergunning 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.

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.

Woningsplitsing (woningvormingsvergunning) wordt sinds 2021 gereguleerd door zowel aan de te spitsen woning als aan de nieuw te vormen woningen minimale oppervlakte-eisen te stellen. Hierdoor is het in het overgrote deel van de Zaanse woningvoorraad niet mogelijk om woningen te splitsen en blijven meer woningen beschikbaar voor starters en middeninkomens die een woning zoeken. Het aantal vergunningaanvragen is sinds die tijd dan ook beperkt (7 gevallen in 2023). Het is echter mogelijk dat in een straat met veel grote woningen (gebruiksoppervlak vanaf 140 m²) meerdere woningen vlak bij elkaar worden gesplitst, wat tot sterke inperking van de beschikbaarheid van gewenste (grotere) woningen leidt in dat gebied. Dit omdat grote woningen juist ook bijdragen aan de mogelijkheden van doorstroming en behoud van gezinnen in de gemeente. Daarom is een extra weigeringsgrond toegevoegd om concentratie van woningsplitsing en kamergewijze verhuur tegen te gaan. Net als bij omzetting geldt ook bij woningvorming het afstandscriterium van 100 meter en het maximum van 10% in een appartementencomplex. Binnen een straal van 100 meter kan één omzetting of woningvorming plaatsvinden.

G.

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 uit Poelenburg, Peldersveld, Zaandam-Zuid en Russische buurt die hun woonruimte al aanboden voor kamerverhuur voordat hier op grond van deze verordening een vergunningsplicht voor werd ingevoerd. Om in aanmerking te komen voor een of meerdere uitzonderingsbepalingen uit dit artikel moest de aanvrager bij zijn aanvraag aantoonbaar maken dat de verhuur al plaatsvond. Het eerste lid bepaalde dat aanvragers die aantoonbaar al verhuurden zes maanden de tijd hadden na inwerkingtreding van de 2e wijzigingsverordening om aan de vergunningsplicht uit artikel 3.1.2, eerste lid, te voldoen. Dit in tegenstelling tot nieuwe verhuurders, zij mogen geen kamerverhuur starten zonder in het bezit te zijn van een vergunning.

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.

De wijken Kogerveldwijk, Rosmolenwijk en Hoornseveld zijn toegevoegd aan de gebieden waar geen omzettingsvergunningen worden verleend. Na inwerkingtreding van de 7e wijzigingsverordening op 21 mei 2024 kunnen ook in deze gebieden geen omzettingsvergunningen meer worden verleend. Eigenaren mogen dus niet meer starten met kamerverhuur. Voor de huidige verhuur (in gebruik geven van woonruimte) was al een omzettingsvergunning vereist. Verhuur (in gebruik geven van woonruimte) is alleen nog mogelijk op grond van een omzettingsvergunning die voor de inwerkingtreding van de 7e wijziging in 2024 is verleend. Illegale situaties kunnen na de inwerkingtreding van de 7e wijzigingsverordening niet meer worden gelegaliseerd.

Aan de overgangsbepaling is een vijfde lid toegevoegd voor aanvragen in de toegevoegde wijken van voor 21 mei 2024. Hiervoor geldt dat bijlage 3, behorend bij artikel 3.3.1a, zoals deze luidde voor de inwerkingtreding van de 7e wijziging van de Huisvestingsverordening 2021 van toepassing blijft tot op de aanvraag onherroepelijk is beslist.

Overgangsrecht na vastgestelde nadere onderbouwing 20 juli 2023

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.

H.

De eerste alinea van artikel 3.1 'Algemeen' van de artikelsgewijze toelichting van hoofdstuk 3 afdeling II komt als volgt te luiden:

Met het raadsvoorstel voor de 1e wijziging van de Huisvestingsverordening 2021 is gebruik gemaakt van de in de Huisvestingswet 2014 aan gemeenten geboden instrumenten om de negatieve effecten van toeristische verhuur van woonruimte te bestrijden door een effectieve handhaving van bestaande wetgeving mogelijk te maken en een uniform systeem te introduceren voor de regulering van toeristische verhuur van woonruimte. Hierdoor kan effectiever worden opgetreden tegen woonfraude.

I.

Na de 'Toelichting Hoofdstuk 3 Afdeling II 'Toeristische verhuur van woonruimte' wordt een nieuwe 'Toelichting Hoofdstuk 3 Afdeling III Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming' ingevoegd, die als volgt komt te luiden:

**Toelichting Hoofdstuk 3 Wijziging van de woningvoorraad
Afdeling III Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming**

I. ALGEMEEN

- a. *Opkoopbescherming biedt nieuwe mogelijkheden voor sturing op gebruik van bestaande koopwoningen*

Er waren tot voor kort toe geen landelijke instrumenten om bestaande koopwoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. De opkoopbescherming biedt nu deze mogelijkheid. De opkoopbescherming geldt voor woningen met een WOZ-waarde van € 390.000 en lager in alle Zaanse wijken.

De gemeenteraad heeft onderbouwd dat opkoopbescherming noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen.

- b. *Actualisatie van de schaarsteonderbouwing*

Onderzoek laat zien dat er een groot tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen is en dat de toegankelijkheid van dit marktsegment voor woningzoekenden met een laag of middeninkomen gering is. De gemeente heeft eerder het rapport 'Schaarste op de woningmarkt (2023) laten opstellen door RIGO. Voor de opkoopbescherming is hier een aanvulling op gemaakt 'Schaarste op de woningmarkt d.d. 22 december 2023'. Hierin is nogmaals onderbouwd dat nog steeds sprake is van schaarste op de koopwoningmarkt. Het kopen van een woning in Zaanstad is de afgelopen jaren steeds duurder geworden. Die prijsstijging wordt tevens ondersteund door de cijfers over de WOZ-waardenontwikkeling. De krapte is het grootste voor tussenwoningen en appartementen. Ook neemt het aandeel transacties in de goedkopere segmenten overal af, terwijl het aandeel in de duurdere segmenten in elke wijk groeide. De gegevens van de NVM-makelaars laten zien dat de koopwoningenmarkt in Zaanstreek en Zaanstad de afgelopen jaren krappere is geworden: er is een duidelijk trend van minder aanbod en kortere verkooptijden. Vanaf 2022 is te zien dat prijzen minder snel stijgen en er zelfs een kleine daling is te zien, maar die lijkt in het derde kwartaal van 2023 weer te stagneren. Tenslotte versterkt het actuele aanbod het beeld van schaarste op de koopwoningmarkt, met name in de betaalbare prijsklassen is er weinig aanbod.

De gemeente dient bij de invoering van de opkoopbescherming zowel schaarste in het goedkope en middeldure segment, als de negatieve invloed van beleggers op die schaarste aan te tonen. Hiervoor

zijn verschillende analyses gedaan (rapport Schaarste op de woningmarkt d.d. 22 december 2023 en rapport Analyse buy to Let en WOZ-waarden). Deze analyses onderbouwen dat alle goedkope en middeldure woningen die de komende jaren vrijkomen voor verkoop beschermd moeten worden tegen commerciële verhuur. Gezien het rendement dat behaald kan worden krijgen deze woningen een hogere beleggingswaarde dan kopers die er zelf in willen gaan wonen kunnen financieren. Gezien de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen leidt dit tot het onevenwichtige gevolg dat potentiële kopers die een woning willen kopen om zelf in te wonen en op dit segment zijn aangewezen te weinig kans maken. De gemeente vindt de bescherming van de beschikbaarheid voor startende kopers, gelet op de schaarste aan koopwoningen en hun geringere financiële positie, van groot belang.

Ook wordt in het schaarsterapport onderbouwd dat als gevolg van deze schaarste het noodzakelijk is een vergunningstelsel in te voeren voor opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden. De analyses naar de toegankelijkheid van de koopsector versterken namelijk de conclusies over schaarste. De mogelijkheden van woningzoekenden met een laag of middeninkomen in de koopsector zijn gering.

c. Door de opkoopbescherming komen er meer koopwoningen voor eigen bewoning beschikbaar

Uit analyse van Kadastergegevens (rapport 'Analyse buy-to-let markt en WOZ-waarden') blijkt dat er in de periode 2015 tot en met de eerste helft van 2021 in Zaanstad jaarlijks 85 koopwoningen zijn verkocht aan bedrijfsmatige en particuliere investeerders (buy to let). Dit is 5% van alle verkopen door eigenaren en 3% van alle transacties op de woningmarkt. In 2019 en 2020 is een groei te zien in het aantal aankopen door investeerders ten opzichte van de periode 2015-2018, maar in eerste helft van 2021 is juist een forse daling te zien. Deze daling van het aantal aankopen door investeerders ten gunste van koopstarters is een landelijke trend, die het Kadaster toeschrijft aan aanpassingen in de overdrachtsbelasting. Recentere transactiegegevens van de Zaanse NVM-makelaars bevestigen het beeld dat zo'n 5% van de woningen wordt gekocht door een belegger. Een daling in aantallen is in deze bron te zien vanaf 2020, naar zo'n 70 woningen per jaar.

Tussen de wijken is er enig verschil te zien. Bovengemiddeld is het aandeel aankopen door beleggers in Zaandam-Zuid, Poelenburg, Rosmolenwijk, Kogerveldwijk, Oude Haven, Zaandam-West, Oud Koog aan de Zaan en Krommenie-Oost, hoewel het aandeel nergens boven de 8% stijgt.

Al met al is te concluderen dat aankopen van woningen met als doel deze te verhuren voorkomt in Zaanstad en dat er door invoering van de opkoopbescherming meer woningen op de koopmarkt beschikbaar komen voor eigen bewoning.

d. Onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste

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

- Omzetting van koopwoningen in verhuurwoningen versterkt schaarste en verdringing op de woningmarkt;
- De doorstromingsmogelijkheden voor inwoners in de hele woningmarkt worden als gevolg van het opkopen van woningen voor verhuur verkleind;
- De toegankelijkheid van koopwoningen voor lage en middeninkomens wordt verder verkleind;
- Concurrentie tussen investeerders/beleggers en kopers die voor verhuur willen kopen heeft een prijsopdrijvend effect.

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

e. De betaalbaarheidsgrens van WOZ-waarde € 390.000 geeft een effectieve bescherming die past bij de Zaanse woningmarkt

De wet opkoopbescherming is gericht op betaalbare woningen, waarbij de gemeente zelf de prijsgrens mag vaststellen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren waarom de gekozen waarde proportioneel is en er niet toe leidt dat er onnodig koopwoningen onder deze regulering komen te vallen. De grens heeft betrekking op de WOZ-waarde.

De VNG heeft verschillende manieren aangereikt aan om een passende grens te bepalen. Die kan liggen in een objectieve lokale, regionale of landelijke norm. Een andere manier is om een bepaald deel van de woningmarkt af te schermen, waarbij veel gemeenten ervoor kiezen om 60% van de koopwoningen voorraad onder de opkoopbescherming te laten vallen.

Voorgesteld wordt om voor het vaststellen van de WOZ-grens te kiezen voor een objectieve norm, die past bij de marktsituatie en woningprijzen in Zaanstad.

Voor Zaanse nieuwbouw ligt de prijsgrens op € 270.000 voor betaalbare koop en op € 355.000 voor bereikbare koop (prijspeil 2023). Deze laatste is de landelijke grens van betaalbare nieuwbouw, die inmiddels € 390.000 bedraagt. Dit zien we als een passende Zaanse grens voor de opkoopbescherming. Het betekent dat 68% van de Zaanse koopwoningen wordt beschermd (zie analyse Buy to let en WOZ-

waarden). Dit percentage sluit tevens goed aan bij de methode die VNG heeft aangereikt om 60% van de woningvoorraad af te schermen. Verder moet bedacht worden dat het in de landelijke definities gaat om de koopsom van een woning. Door de stijging van huizenprijzen is de WOZ-waarde vrijwel altijd lager dan de marktwaarde.

- f. *Brede invoering van de opkoopbescherming sluit aan bij schaarste in heel Zaanstad en bevordert een gelijke behandeling van huiseigenaren in verschillende gebieden*

De wet spreekt uitdrukkelijk van een gebieden-aanwijzing en een onderbouwing per gebied. Desalniettemin houdt de wet het wel voor mogelijk dat het hele grondgebied wordt aangewezen. Om de volgende redenen is de opkoopbescherming voor alle Zaanse wijken ingevoerd.

De schaarste aan betaalbare koopwoningen is in alle wijken merkbaar. Zo is het aantal transacties met een transactieprijs tot € 350.000 in de periode 2017-2021 in elke wijk sterk afgenomen. Ook de sterke stijging van de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen doet zich in elke wijk voor. In de periode 2019-2022 steeg deze van minstens 10% gemiddeld per jaar in Assendelft Noord en Zuid oplopend naar 15% Kogerveldwijk. Kijkend naar het actuele woningaanbod per wijk is te zien dat maar in een paar wijken de gemiddelde vraagprijs onder de € 400.000 ligt, namelijk in Krommenie-Oost, Pelders- en Hoornseveld, Poelenburg en Zaandam West. Met name door de samenstelling van de woningvoorraad zijn betaalbare koopwoningen in sommige wijken per definitie schaars. Het gebrek aan goedkope woningen speelt met name in Assendelft-Noord en Westzaan, dat ontoegankelijk is voor huishoudens met een jaarinkomens onder de € 60.000. Ook in de wijken Oude Haven, Wormerveer, Zaandam West en Zaandam Zuid is het aanbod voor inkomensgroepen tot 1,5 modaal gering. Wat opvalt is dat wijken met een WOZ-waarde lager dan het Zaanse gemiddelde de WOZ-waardeontwikkeling juist hoger ligt. Deze effecten van schaarste zijn zichtbaar in alle wijken van Zaanstad. Wel zijn er verschillen te zien op het gebied van de toegankelijkheid van het actuele aanbod, de druk op de koopvoorraad door opkopen en prijsstijgingen. Op basis hiervan komen Rosmolenvijk, Kogerveldwijk, Nieuw West, Oud Koog aan de Zaan, Oude Haven, Pelders- en Hoornseveld, Poelenburg en Zaandam Noord naar voren als wijken die de meest negatieve effecten van schaarste ondervinden.

Bovendien is het lastig een onderbouwing te vinden dat in het ene gebied wel verkocht mag worden aan beleggers, en in de andere niet, omdat de problematiek in alle Zaanse wijken speelt.

Tegelijkertijd werkt de regeling, vanwege het feit dat woningen tot en met een WOZ-waarde van € 390.000 zijn aangewezen, weldegelijk gebiedsgericht omdat het prijsniveau van koopwoningen per wijk sterk verschilt. In Kogerveldwijk heeft deze bijvoorbeeld een veel groter effect (92% beschermd) dan in Assendelft-Noord (47%). In de wijken van Zaandam Oost gezamenlijk is 79% van de woningen beschermd. De opkoopbescherming werkt het zwaarst in gebieden waar relatief veel betaalbare woningen zijn te vinden. Dit zijn tegelijkertijd ook veelal de gebieden waarin beleggers het meest actief zijn, omdat zij zich vaak richten op betaalbare woningen.

- g. *Er is sprake van een evenwichtige balans tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang*

Opkoopbescherming beperkt het eigendomsrecht van een woningeigenaar. Daarom moet er sprake zijn van een evenwichtige balans tussen dit eigendomsrecht en het algemeen belang.

Noodzakelijk

Om te kunnen spreken van een evenwichtige balans geldt voor de opkoopbescherming in eerste plaats dat de gemeente bij de invoering moet onderbouwen dat deze maatregel in bepaalde buurten en voor bepaalde categorieën van woningen noodzakelijk is vanwege de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of leefbaarheid van de betreffende buurt. Omdat er in de hele stad schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen wil de gemeente Zaanstad voor alle gebieden in de stad een opkoopbescherming invoeren voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 390.000. Er is in heel Zaanstad een tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen. Tevens is een analyse gemaakt van de activiteit en invloed van beleggers op de Zaanse woningmarkt. De analyse laat zien dat, al hoewel er verschillen zijn tussen de wijken, in alle wijken beleggers woningen opkopen. De aankoop door verhuurders gaat ten koste van kopers die zelf in een woning willen wonen. Zonder de opkoopbescherming valt niet te verwachten dat deze trend zich zal keren. De Opkoopbescherming is daarom een noodzakelijke maatregel om goedkope en middeldure koopwoningen te kunnen behouden in het koopsegment.

Geen alternatieve minder beperkende maatregel

In de tweede plaats dienen er, om te kunnen spreken van een evenwichtige balans, geen alternatieve minder beperkende maatregelen te bestaan die het probleem op een gelijke manier kunnen oplossen. Zoals genoemd is de schaarste afgelopen jaren alleen maar verergerd ondanks de vele genomen maatregelen. Zaanstad probeert via regulering van kamerverhuur, woningvorming en toeristische

verhuur en woonruimteverdeling om de schaarste aan betaalbare woningen een halt toe te roepen. Helaas is er ondanks al deze maatregelen nog steeds sprake van enorme schaarste, en de verwachting is niet dat dit op korte termijn afneemt. Via het nieuwbouwprogramma wordt volop ingezet op het toevoegen van betaalbare koopwoningen, waarbij ook een zelfbewoningsplicht geldt. Maar dit biedt onvoldoende soelaas om het woningtekort te dichten en de kansen voor starters en middeninkomens voldoende te vergroten. Voor bestaande bouw was tot nu toe geen instrument beschikbaar om dat zelfbewoning bevordert. Voor het beschermen van de koopmarkt in totale zin, met inbegrip van bestaande bouw, is daarmee geen minder vergaand alternatief voor handen dan het invoeren van de opkoopbescherming.

Proportioneel

Tot slot dient de opkoopbescherming in verhouding te zijn met het beoogde doel gelet op de mate en ernst van de problematiek (proportionaliteit). Voor de kopers van een woonruimte die onder de opkoopbescherming valt is er slechts een beperkte regulering van hun eigendomsrecht omdat het verhuurverbod slechts van toepassing is voor vier jaar. Bovendien vindt er geen onteigening plaats, maar regulering in overeenstemming met het algemeen belang. De eigenaar kan er na vier jaar voor kiezen om de woning te verhuren zonder dat hij daar een vergunning voor nodig heeft. Zo ontstaat er volgens de wetgever een balans tussen het tegengaan van opkoop voor verhuur en de inperking van het eigendomsrecht. Daarnaast kan de woning onder voorwaarden in de tussentijd alsnog met een vergunning verhuurd worden. Indien de eigenaar reeds in het bezit was van de woning voor de invoering van de opkoopbescherming is de opkoopbescherming niet van toepassing. En ook indien de woning minstens zes maanden in gebruik of in verhuurde staat was, voorafgaand aan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woning aan de nieuwe eigenaar, is de opkoopbescherming niet van toepassing. In die zin geldt de maatregel alleen voor nieuw te verkopen woningen waar niet reeds een huurder in zit voor langer dan zes maanden. Dat maakt de maatregel zeer gericht. Bovendien is het de bedoeling van de landelijke wetgever geweest om de opkoopbescherming in te voeren mits deze noodzakelijk blijft. In de wet is daarom ook een evaluatieverplichting opgenomen. Daarnaast zal de gemeente, als de omstandigheden op de woningmarkt veranderen en er aanleiding is om de opkoopbescherming niet langer toe te passen, het beleid aanpassen. Dit komt tevens de proportionaliteit van de maatregel ten goede.

h. Uitzonderingen

In de landelijke regeling zijn drie wettelijke uitzonderingen op de opkoopbescherming opgenomen, te weten verhuur aan naaste familie, tijdelijke verhuur in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken en wanneer een woning onderdeel is van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. In dergelijke gevallen is B&W verplicht om op een aanvraag een verhuurvergunning te verlenen. Aanvullend daarop maakt Zaanstad enkele extra uitzonderingen. Woningen die worden gekocht door een woningcorporatie of een zorginstelling waarmee de gemeente een contract heeft zijn buiten het werkingsgebied van de opkoopbescherming geplaatst. Woningcorporaties kopen soms op verzoek van de gemeente woningen terug, bijvoorbeeld in Zaandam Oost. Zorgorganisaties worden gevraagd zorg te bieden aan diverse doelgroepen, waarbij soms ook huisvesting nodig is. Sturing vindt plaats via de contracten met deze partijen. Hoewel de wet bedoeld is om op de bestaande bouw te kunnen sturen, valt ook de nieuwbouw eronder wanneer deze niet expliciet wordt uitgesloten. In de verordening wordt nieuwbouw die is bedoeld als huurwoning uitgesloten.

Verhouding Eigendomsrecht

Artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens bevat het recht op ongestoord genot van eigendom. Het artikel beschermt de burger tegen ontneming van zijn eigendom, maar staat regulering daarvan onder voorwaarden toe. De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht. Immers, men mag de woning gewoon behouden en kan de woning ook verkopen aan een eigenaar-bewoner. Slechts is bepaald dat de woning na aankoop niet kan worden verhuurd. Een dergelijke regulering is toelaatbaar indien deze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet worden aan de volgende drie voorwaarden:

- a. De maatregel moet bij wet zijn voorzien.

De bevoegdheid tot het instellen van de opkoopbescherming en de mogelijkheden en contouren ervan zijn neergelegd in Hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet. Het werkingsgebied en de voorwaarden zijn in de Huisvestingsverordening Zaanstad 2021, 7e wijziging toegespitst op de Zaanse woningmarkt. De maatregel is hiermee voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar.

- b. De beperking moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang.

Het doel van het invoeren van de opkoopbescherming is om goedkope en middeldure koopwoningen te kunnen behouden als koopwoning wanneer er door de opkoop van deze woningen voor verhuur sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten door schaarste aan deze woningen of de leefbaarheid van de betreffende buurt wordt aangetast. Zaanstad wil de opkoopbescherming inzetten om schaarste aan goedkope en middeldure woningen tegen te gaan. Ondanks dat er volop wordt ingezet op nieuwbouw van betaalbare koopwoningen, is er nog steeds grote schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, zeker in de bestaande bouw. Voor mensen die op zoek zijn naar dit type koopwoningen, zoals starters en mensen met een middeninkomen, is het dan ook erg lastig om een passende koopwoning in de stad te vinden. Daar waar de opkoop van deze koopwoningen voor verhuur leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten door schaarste, is het noodzakelijk dat er maatregelen worden genomen om de mogelijkheden voor deze doelgroep te verbeteren.

De gemeente dient zowel schaarste in het goedkope en middeldure segment, als de negatieve invloed van beleggers op die schaarste aan te tonen. Hiervoor zijn verschillende analyses gedaan. Naar aanleiding hiervan concludeert de gemeente dat alle goedkope en middeldure woningen die de komende jaren vrijkomen voor verkoop beschermd moeten worden tegen commerciële verhuur. Gezien het rendement dat behaald kan worden krijgen deze woningen een hogere beleggingswaarde dan kopers die er zelf in willen gaan wonen kunnen financieren. Gezien de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen leidt dit tot het onevenwichtige gevolg dat kopers die in hun eigen woningen willen wonen en op dit segment zijn aangewezen te weinig kans maken. De gemeente vindt de bescherming van de beschikbaarheid voor startende kopers, gelet op de schaarste aan koopwoningen en hun geringere financiële positie, van groot belang.

Naast het zorgen voor voldoende woningen is het ook van belang dat buurten leefbaar zijn. Een betere leefomgeving is namelijk essentieel voor het hebben van een prettig huis. Daar waar de opkoop van woningen die leefbaarheid aantast, kan de opkoopbescherming ervoor zorgen dat er meer koopwoningen behouden blijven in dit segment. Doordat eigenaar-bewoners veelal een grotere binding hebben met de buurt kan dit de leefbaarheid verbeteren.

De beperking van het eigendomsrecht – het niet meer kunnen kopen van bepaalde woningen om deze vervolgens te verhuren – is om deze redenen noodzakelijk in het algemeen belang.

- c. Er moet sprake zijn van een evenwichtige balans tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang

Om te kunnen spreken van een evenwichtige balans geldt voor de opkoopbescherming in eerste plaats dat de gemeente bij de invoering moet onderbouwen dat deze maatregel in bepaalde buurten en voor bepaalde categorieën van woningen noodzakelijk is vanwege de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of leefbaarheid van de betreffende buurt. Hierdoor is het niet mogelijk om zomaar lukraak alle woningen in een gemeente aan te wijzen voor de opkoopbescherming. Er is echter bewust gekozen om geen prijsgrenzen op te nemen in de landelijke Huisvestingswet, omdat woningmarkten verschillen per gemeente. Gemeenten hebben zelf goed zicht op hun lokale situatie. Daarom moeten zij zelf op basis van hun lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Omdat er in de hele stad schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen wil de gemeente Zaanstad voor alle gebieden in de stad een opkoopbescherming invoeren voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 390.000. Uit het onderzoek Schaarste op de woningmarkt, d.d. 22 december 2023, blijkt er in heel Zaanstad een tekort is aan goedkope en middeldure koopwoningen. Dat beperkt zich niet tot enkele gebieden. Tevens is in het kader van een eventuele invoering van de opkoopbescherming een analyse gemaakt van de activiteit en invloed van beleggers op de Zaanse woningmarkt. De analyse laat zien dat, al hoewel er verschillen zijn tussen de wijken, in alle wijken beleggers woningen opkopen. De aankoop door verhuurders gaat ten koste van kopers die zelf in een woning willen wonen. Zonder de opkoopbescherming valt niet te verwachten dat deze trend zich zal keren. De Opkoopbescherming is daarom een noodzakelijke maatregel om goedkope en middeldure koopwoningen te kunnen behouden in het koopsegment.

In de tweede plaats dienen er, om te kunnen spreken van een evenwichtige balans, geen alternatieve minder beperkende maatregelen te bestaan die het probleem op een gelijke manier kunnen oplossen. Zoals genoemd is de schaarste afgelopen jaren alleen maar verergerd ondanks de vele genomen maatregelen. Zaanstad probeert via regulering van kamerverhuur, woningvorming en toeristische verhuur en woonruimteverdeling om de schaarste aan betaalbare woningen een halt toe te roepen. Helaas is er ondanks al deze maatregelen nog steeds sprake van enorme schaarste, en de verwachting is niet dat dit op korte termijn afneemt. Daarnaast wordt er voor nieuwbouw gewerkt met een zelfbewoningsplicht, maar is dit niet mogelijk voor bestaande bouw. Voor het beschermen van de koopmarkt in totale zin, met inbegrip van bestaande bouw, is daarmee geen minder verregaand alternatief voor handen dan het invoeren van de opkoopbescherming.

Tot slot dient de opkoopbescherming in verhouding te zijn met het beoogde doel gelet op de mate en ernst van de problematiek (proportionaliteit). Voor de kopers van een woonruimte die onder de opkoopbescherming valt is er slechts een beperkte regulering van hun eigendomsrecht omdat het verhuurverbod slechts van toepassing is voor vier jaar. Bovendien vindt er geen onteigening plaats, maar regulering in overeenstemming met het algemeen belang. De eigenaar kan er na vier jaar voor kiezen om de woning te verhuren zonder dat hij daar een vergunning voor nodig heeft. Zo ontstaat er volgens de wetgever een balans tussen het tegengaan van opkoop voor verhuur en de inperking van het eigendomsrecht. Daarnaast kan de woning onder voorwaarden in de tussentijd alsnog met een vergunning verhuurd worden. Indien de eigenaar reeds in het bezit was van de woning voor de invoering van de opkoopbescherming is de opkoopbescherming niet van toepassing. En ook indien de woning minstens zes maanden in gebruik of in verhuurde staat was, voorafgaand aan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woning aan de nieuwe eigenaar, is de opkoopbescherming niet van toepassing. In die zin geldt de maatregel alleen voor nieuw te verkopen woningen waar niet reeds een huurder in zit voor langer dan zes maanden. Dat maakt de maatregel zeer gericht. Bovendien is het de bedoeling van de landelijke wetgever geweest om de opkoopbescherming in te voeren mits deze noodzakelijk blijft. In de wet is daarom ook een evaluatieverplichting opgenomen voor over vijf jaar. Daarnaast zal de gemeente, als de omstandigheden op de woningmarkt veranderen en er aanleiding is om de opkoopbescherming niet langer toe te passen, het beleid aanpassen. Dit komt tevens de proportionaliteit van de maatregel ten goede. Tot slot kan er in individuele gevallen waar het eigendomsrecht van de eigenaar dusdanig wordt beperkt dat dit leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard of wanneer vaststaat dat er sprake is van een dusdanig maatschappelijk gewenste vorm van verhuur, een ontheffing worden verleend. De gemeente acht hierom dat de opkoopbescherming een proportionele maatregel is.

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel 3.8.1 Werkingsgebied

Het eerste lid bepaalt voor welke categorieën woonruimten een verbod voor het in gebruik geven van de woning geldt zoals neergelegd in artikel 41 van de Huisvestingswet. De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor goedkope en middeldure woonruimten. Er is bewust gekozen om geen prijsgrenzen op te nemen in de Huisvestingswet, omdat woningmarkten verschillen per gemeente. Gemeenten hebben zelf goed zicht op hun lokale situatie. Daarom moeten zij zelf op basis van hun lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen.

In de gemeente Zaanstad is gekozen voor een objectieve methodiek voor het vaststellen van de WOZ-grens die past bij de marktsituatie en de woningprijzen in Zaanstad. Deze is gevonden in de landelijke prijsgrens voor een betaalbare koopwoning. € 390.000 is de grens voor 2024. Zaanstad volgt de landelijke (geïndexeerde) grens.

Het tweede lid specificeert het werkingsgebied van de opkoopbescherming nader. Woonruimten vallen alleen onder het werkingsgebied als is voldaan aan de voorwaarden uit het tweede lid:

Zo vallen alleen woonruimten binnen het werkingsgebied indien de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimten aan de nieuwe eigenaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de regels met betrekking tot opkoopbescherming ligt, zijnde 21 mei 2024; Daarnaast vallen alleen de woonruimten binnen het werkingsgebied die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:

1. vrij zijn van huur en gebruik;

Woonruimten die langer dan zes maanden zijn verhuurd of in gebruik gegeven vallen hiermee buiten het werkingsgebied. Onder in gebruik geven wordt verstaan: elke vorm van in gebruik geven voor bewoning, dus ook vormen als antikraak, om niet, en andere vormen van in gebruik geven. Dit artikel laat onverlet dat voor woningen die onder de opkoopbescherming vallen, met inachtneming van de algemene toeristische verhuurregels, kunnen worden verhuurd aan toeristen.

2. in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden; of,

Woonruimten die korter dan zes maanden zijn verhuurd of in gebruik gegeven vallen hiermee binnen het werkingsgebied.

3. verhuurd is met een vergunning als bedoeld in artikel 3.8.2.

Dit is de vergunning om een woning die onder de opkoopbescherming valt met inachtneming van de regels toch in gebruik te mogen geven aan derden. De bedoeling van de landelijke wetgever is hier dat

zodra een woning van een eigenaar - die in het bezit is van een vergunning inzake opkoopbescherming – wordt verkocht aan een opvolgende eigenaar, de vergunning niet kan worden doorgegeven. De woning valt hiermee na de levering opnieuw onder de regels van de opkoopbescherming en de nieuwe eigenaar zal dan zelf weer een vergunning aan moeten vragen.

De bovengenoemde voorwaarden volgen rechtstreeks uit de Huisvestingswet en betreffen geen invulling vanuit de gemeente Zaanstad.

In het derde lid staan de woonruimten die zijn uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid van dit artikel. Dit zijn woonruimten die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering kunnen worden aangemerkt als een woonruimte die:

- a. die na 21 mei 2024 is opgeleverd door nieuwbouw of transformatie met de bestemming huurwoning of waar op basis van een anterieure overeenkomst met burgemeester en wethouders is overeengekomen dat verhuur van die woonruimte is toegestaan;

Woonruimten die worden ontwikkeld als huurwoningen moeten gewoon verhuurd kunnen worden. Het betreft dan bijvoorbeeld sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen waarover in de anterieure overeenkomst afspraken zijn gemaakt over het verhuren van deze woonruimten. Daarnaast wordt woonruimte die wordt verkregen door een woningcorporatie of door een zorgpartij uitgesloten van de werking ten behoeve van verhuur. De uitsluiting van een zorgpartij geldt alleen als er een zorgcontract is met de gemeente Zaanstad en ten behoeve van bewoning door cliënten waaraan deze partij zorg verleent.

In het vierde lid zijn de gebieden aangewezen waarvoor de vergunningplicht uit artikel 41 Huisvestingswet geldt. De opkoopbescherming is van toepassing op alle woonruimten die binnen het werkingsgebied vallen én die zich in deze gebieden van de gemeente Zaanstad bevinden. De aanwijzing van alle gebieden is gemotiveerd in de algemene toelichting.

Artikel 3.8.2 Verbod op in gebruik geven woonruimte

In dit artikel wordt het verbod gegeven om zonder vergunning een woonruimte als bedoeld in artikel 3.8.1 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar. Dit betekent dat nieuwe eigenaren voor een periode van vier jaar de nieuw aangekochte woonruimte in principe niet mogen verhuren. Het verbod betekent dat alle vormen van verhuur zijn verboden en dat ook andere vormen van in gebruik geven, waaronder bruikleen, niet zijn toegestaan. Het verbod beoogt niet toe te zien op het in gebruik geven voor toeristische verhuur. Dit blijkt uit de toelichting van de wet waarin staat dat de opkoopbescherming bedoeld is om aankoop van een woning om deze te verhuren voor bewoning te kunnen voorkomen. Daarnaast blijkt uit het feit dat de opkoopbescherming in Huisvestingswet in een ander hoofdstuk is opgenomen dan toeristische verhuur dat er voor deze onderwerpen aparte regels gelden. Dit betekent dus wel dat toeristische verhuur op zichzelf uiteraard louter is toegestaan binnen de daarvoor geldende regels.

Het tweede lid bepaalt dat voor woonruimten binnen het werkingsgebied een vergunning opkoopbescherming kan worden verleend. Hiermee kan toch worden verhuurd.

Deze vergunning wordt verleend indien:

- a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar. Zo is het voor bijvoorbeeld ouders nog steeds mogelijk om een woonruimte voor hun kinderen aan te schaffen en deze aan hen te verhuren. Onder eerste of tweede graad bloed- of aanverwantschap wordt verstaan:
Eerste graad: (adoptie)ouders, (adoptie)kinderen
Tweede graad: Grootouders, kleinkinderen, broers en zussen
- b. de woonruimte voorafgaand ten minste een jaar door de eigenaar is bewoond en daarna wordt verhuurd met een huurovereenkomst waarmee de woonruimte tijdelijk in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende, met een maximum van twaalf maanden gedurende de periode dat het verhuurverbod actief is.
De eigenaar moet na afloop van die termijn de woonruimte zelf weer opnieuw willen betrekken. Daarnaast is toeristische verhuur van de woonruimte in de tussenperiode niet toegestaan. De ratio achter het toestaan van de verhuur van de woonruimte voor maximaal twaalf maanden is dat er zich situaties kunnen voordoen waarbij een eigenaar tijdelijk voor zijn werk of andere bezigheden elders moet verblijven en het in een woningmarkt met schaarste onwenselijk is dat de

woonruimte gedurende die tijd leeg zou blijven staan. Bij toeristische verhuur van een woonruimte wordt de woonruimte voor erg hoge bedragen verhuurd, waardoor het een stimulans zou kunnen zijn voor de eigenaar om tijdelijk elders te verblijven. Om dit te voorkomen is in de wettekst opgenomen dat voor toeristische verhuur geen vergunning wordt verleend. Dit om ontduiking van het doel van de maatregel te voorkomen. Dit artikel laat onverlet dat voor woningen die onder de opkoopbescherming vallen in andere gevallen dan de hierboven beschreven situatie, met inachtneming van de algemene toeristische verhuurregels, wel kunnen worden verhuurd aan toeristen.

- c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte. Het gaat hier niet om appartementen waarbij in de plint een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte is, maar om gebouwen waarin de woonruimte een onlosmakelijk deel vormt van de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Een indicatie hiervoor is bijvoorbeeld dat de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte. Indien de winkel-, kantoor of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zijn gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal de vergunning geweigerd worden.

Voor bovenstaande vergunningsopties geldt dat zij rechtstreekse voortvloeiën uit de landelijke Huisvestingswet en dat dit geen invulling betreft van de gemeente Zaanstad.

Als sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

Net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet kan de gemeente ook voor de vergunning inzake opkoopbescherming gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Deze wet is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Zaanstad indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide burgers beschermd.

Tot slot bepaalt het derde lid dat de vergunning niet overdraagbaar is en verbonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte is. De vergunning wordt immers verleend voor een specifieke situatie van een (rechts)persoon. Wanneer iemand een vergunning krijgt om te verhuren aan een familielid in eerste of tweede graad, maakt de familierelatie dat verhuur is toegestaan. Wanneer de eigenaar de woning verkoopt, dient voor de nieuwe eigenaar een legitimatie te bestaan om af te wijken van het verbod om te verhuren. Die is niet gegeven met de vergunning van de vorige eigenaar.

Paragraaf 3.9 vergunningverlening

Artikel 3.9.1 Aanvraag vergunning opkoopbescherming

Dit artikel bepaalt dat de vergunning opkoopbescherming alleen kan worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte middels een door het college voorgeschreven elektronisch formulier. Dit elektronisch formulier kan men vinden op de website van de gemeente Zaanstad.

Artikel 3.9.2 Te verstrekken gegevens en bescheiden vergunning opkoopbescherming

Dit artikel regelt welke gegevens en bescheiden een eigenaar van een woonruimte moet verstrekken bij een aanvraag van de vergunning opkoopbescherming.

Het eerste lid bepaalt dat de aanvrager bij een aanvraag in ieder geval de naam (of namen) van de eigenaar(s) en het adres van de woonruimte moet aanleveren.

Het tweede lid bepaalt dat in het geval dat de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een eerste of tweede graad bloed- of aanverwantschap, de aanvrager naast zijn eigen Burgerservicenummer (BSN), het BSN van de betreffende verwant en de relatie tussen de betreffende verwanten moet verstrekken. Door middel van het BSN kan de gemeente nagaan of er daadwerkelijk sprake is van een eerste of tweede graad bloed- of aanverwantschap. Indien de aanvrager en/of verwant niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie personen, dient de aanvrager informatie te verstrekken waaruit het verwantschap blijkt.

Het derde lid bepaalt dat in het geval een aanvraag ziet op het in gebruik geven van een woonruimte voor ten hoogste twaalf maanden, er een schriftelijke overeenkomst aangeleverd moet worden waaruit

blijkt dat de woonruimte voor een termijn van maximaal twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven. Dit kan bijvoorbeeld het schriftelijke huurcontract zijn.

Het vierde lid bepaalt dat in het geval een vergunning wordt aangevraagd omdat een woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte, er bescheiden aangeleverd moeten worden waaruit dit blijkt.

Het vijfde lid bepaalt tot slot dat het college aanvullende bescheiden kan verzoeken aan de aanvrager indien het college dit nodig acht.

Artikel 3.9.3 Beslistermijn

De beslistermijn op de aanvraag is acht weken, met een mogelijke verlenging van zes weken. Indien het college niet tijdig op de aanvraag beslist, is de vergunning van rechtswege gegeven. Dit is voorgescreven in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.9.4 Beschikkingsvereisten

Dit artikel schrijft voor wat in een vergunning opkoopbescherming wordt opgenomen. Het moet duidelijk zijn om welke woonruimte(n) het gaat en wat de naam van zowel de eigenaar(s) van de woonruimte(n), als de vergunninghouder(s) is. Tevens moet ook duidelijk in de vergunning staan dat deze geldig is zolang de woning wordt verhuurd.

Artikel 3.9.5 Intrekkingsgronden

Dit artikel geeft de gronden waarop een vergunning opkoopbescherming kan worden ingetrokken.

Als sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

Net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet kan de gemeente ook voor de vergunning opkoopbescherming gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Deze wet is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Zaanstad indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide burgers beschermd

Artikel 3.10.1 Bestuurlijke boete

Het eerste lid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtredingen van artikel 41 van de Huisvestingswet.

Overtreding in de zin van artikel 41 van de Huisvestingswet is het kopen van woonruimte die onder de opkoopbescherming valt en deze zonder vergunning te verhuren.

Bestuurlijke boetes moeten worden onderscheiden van de last onder dwangsom. Een last onder dwangsom kan worden opgelegd op grond van de Gemeentewet (artikel 125) in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht (artikel 5:32) en behoeft geen grondslag in de Huisvestingsverordening. Bestuurlijke boetes wel, daarom zijn deze opgenomen in dit artikel. Het opleggen van boetes blijkt in sommige situaties effectiever dan het enkel opleggen van een last onder dwangsom. De bestuurlijke boetes kunnen altijd in combinatie met een last onder dwangsom worden opgelegd.

Indien burgemeester en wethouders besluiten een overtreding van artikel 41 van de Huisvestingswet te beboeten is in de tabel 'Bestuurlijke boete opkoopbescherming', de hoogte van de boete vastgesteld. In artikel 45 van de Huisvestingswet zijn maximale boetebedragen vastgesteld. De nationale wetgever licht verder toe: "Er zal in de praktijk weinig voor de beboeting relevante variatie in de geconstateerde overtredingen zijn. Daarom is het verantwoord om de gemeenteraad vaste bedragen voor de boetes te laten vaststellen." De boetebedragen zijn opgenomen in de tabel 'Bestuurlijke boete opkoopbescherming' bij afdeling III.

Voor alle boetes geldt dat deze in acht zijn genomen met door het ministerie van Justitie en Veiligheid uitgegeven Boetewijzer voor het bepalen van de maximumboete in wetgeving. De boetes die op basis van de Huisvestingswet mogelijk zijn gaan maximaal tot de vijfde categorie. De wetgever heeft een boete van de vijfde categorie mogelijk gemaakt waarbij aangegeven wordt dat bij de hoogte van de

boete rekening gehouden kan worden met schaarste, leefbaarheid en de samenstelling van woningvoorraad. De schaarse en bedreigde woningvoorraad en de leefbaarheid in Zaanstad is urgente problematiek. Er is echter vooralsnog niet gekozen voor de hoogste categorie.

Doorgaans heeft de bestuurlijke boete tot doel (nieuwe) overtredingen te voorkomen, zowel bij de individuele dader (speciale preventie) als bij de rest van de doelgroep (generale preventie). Burgers en bedrijven moeten worden afgeschrikt van het plegen van overtredingen.

In het geval van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, die door de overtreder aannemelijk zijn gemaakt, is een lagere boete mogelijk. Dit artikel bevat de algemene bevoegdheid voor overheden, zoals de gemeente, om boetes in individuele situaties te matigen als er sprake is van bijzondere omstandigheden. Hoewel er dus vaste boetebedragen staan in de tabel 'Bestuurlijke boete opkoopbescherming', wordt elke zaak op zijn eigen inhoud beoordeeld. Als er redenen zijn om een lagere of helemaal geen boete op te leggen vanwege bijzondere omstandigheden, dan doet de gemeente dat.

Tabel Bestuurlijke boete opkoopbescherming (artikel 3.10.1)

In de tabel bestuurlijke boete opkoopbescherming zijn de boetes opgenomen voor het in gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning. De bescherming van de beschikbaarheid van koopwoningen voor onder meer startende kopers is, gelet op de schaarste aan betaalbare koopwoningen en de vaak relatief geringe financiële positie van bepaalde groepen zoals starters, van groot belang. Het schenden van de vergunningplicht kwalificeert de gemeente daarom als een overtreding die een boete rechtvaardigt. Bij een legaliseerbare overtreding is de boete lager evenals bij recidive. Hiermee wordt aangesloten bij de administratieve boetes uit de Huisvestingsverordening die worden opgelegd voor toeristische verhuur en omzetting en woningvorming.

ARTIKEL III Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 21 mei 2024.

ARTIKEL IV Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening tot 7e wijziging van de Huisvestingsverordening 2021.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zaanstad in de vergadering 25-04-2024.

De raad van de gemeente Zaanstad,

de griffier,
de voorzitter,