

Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2025

Gebaseerd op Regionaal model huisvestingsverordening van de vm. Stadsregio Amsterdam versie 6 september 2016,
Modelbepalingen voor verwerking gewijzigd beleid: voorstel nieuwe woonruimteverdeling, volgens het format van de: Integrale tekst Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 met ingang van 1 juli 20151, finale versie waarin nagekomen wijzigingen zijn verwerkt en
Draftbepalingen Voorrang (mede) vanwege lokale binding.
(Wijziging van) Modelbepalingen voor verwerking gewijzigd beleid: voorstel nieuwe woonruimteverdeling, volgens het format van de: Integrale tekst Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 met ingang van 1 juli 2015, 1 September 2022

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.3, 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. Adres: het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
- d. Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- e. Bed & Breakfast: verhuur van een deel van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de aanwezigheid van (de vertegenwoordiger van) de hoofdbewoner van de betreffende woonruimte, al dan niet met ontbijt;
- f. Bezettingnormen: de in artikel 2.3.4 vastgestelde voorrangregels;
- g. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.3.5 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- h. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders;
- i. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
- j. COA-voorziening: als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
- k. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de woningmarktregio;
- l. DAEB-norm: het in artikel 4, eerste lid aanhef en onder a, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting genoemde bedrag, of, als Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (kamerstuk dossiernummer 32769) in werking is getreden: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- m. Digitaal platform: degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur;
- n. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- o. Eigenaar van een woonruimte: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden;
- p. Gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlak(te) als bedoeld in NEN 2580;
- q. Hoofdbewoner: een natuurlijk persoon die blijkens een inschrijving in basisregistratie en/of een huurovereenkomst als bewoner van een woning aangemerkt wordt en daarmee onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten en/of de verschuldigde huurprijs;
- r. Hoofdverblijf: het adres waar iemand in enige periode overheersend verblijft en waar het middelpunt van diens levensbelangen ligt;
- s. Hospitaverhuur: de situatie van bewoning waarbij een huurder of eigenaar een deel van de woning waar hij zelf zijn hoofdverblijf heeft, aan één andere persoon (onder)verhuurt. De inwonende persoon woont in dit geval onzelfstandig;

- t. Huishouden: één persoon of groep van personen die een langdurige gemeenschappelijke huishouding voeren en willen voeren waarbij sprake is van een onderlinge met een gezinsverband vergelijkbare verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Een groep van kamerhuurders wordt hieronder niet begrepen;
- u. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
- v. 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;
- w. Indicatie: een beoordeling van de 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 hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
- x. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- y. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
- z. Inwoning: de situatie dat een persoon rechtmatig inwoont bij een huishouden die rechthebbende is op de woning;
- aa. Jongere: onder jongere wordt verstaan een volwassene tot een leeftijd van 28 jaar;
- bb. Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- cc. Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- dd. Mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, waarbij de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medische adviseur, conform bijlage II Besluit Omgevingsrecht;
- ee. Omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, onder c van de wet;
- ff. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.5.4, derde lid;
- gg. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, 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 sanitaire voorzieningen;
- hh. Oorspronkelijk hoofdgebouw: het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd;
- ii. Particuliere vakantieverhuur: verhuur van woonruimte bij afwezigheid van degene die de woning rechtsgeldig aanbiedt;
- jj. Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.5.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
- kk. Passendheidscriterium: passendheidscriterium op grond van artikel 2.3.4, tweede lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- ll. Peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.5.8, tweede lid;
- mm. Platform: het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad.
- nn. Rangordecriterium: een rangordecriterium als bedoeld in artikel 2.3.8;
- oo. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
- pp. 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;
- qq. Regionaal overleg Wonen: het overleg bestaande uit een vertegenwoordiging van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten;
- rr. 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;
- ss. Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
 - a. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
 - b. 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;
- tt. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.5.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentiecategorie;
- uu. Toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;

- vv. Traditionele doelgroep: de groep (degenen) die volgens de bepalingen in artikel 18 van de voormalige Woonwagewet voor een bewonersverklaring in aanmerking kon (konden) komen;
- ww. 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;
- xx. Vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;
- yy. 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;
- zz. Wet: de Huisvestingswet 2014;
- aaa. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Zaanstad een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Edam-Volendam, Diemen, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad.
- bbb. Woning: een zelfstandige woonruimte, of een geheel aan onzelfstandige woonruimten die onderdeel maken van hetzelfde adres;
- ccc. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
- ddd. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.5.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- eee. Woningvormingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, onder d van de wet;
- fff. Woonfraude: elke vorm van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en/of overbewoning.
- ggg. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte.
- hhh. Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal vier soorten punten: wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten en startpunten;
- iii. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- jjj. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- kkk. 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;
- III. Zelfredzaamheid: het naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfstandig redzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen;
- mmm. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
- nnn. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.5.3, derde lid en artikel 2.5.4;
- ooo. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.5.3, eerste lid;

Hoofdstuk 2 Woonruimteverdeling

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. In de gemeente Zaanstad worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen:
 - a. alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens in eigendom van corporaties;
 - b. de huurwoningen in eigendom van corporaties in de vrije sector, die zijn gelegen in het gebied genoemd in bijlage 2;
 - c. de particuliere huurwoningen, die zijn gelegen in het gebied genoemd in bijlage 2;
 - d. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning in huurwoningen in eigendom van corporaties in de vrije sector, die zijn gelegen in het gebied genoemd in bijlage 2;
 - e. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning in particuliere huurwoningen, die zijn gelegen in het gebied genoemd in bijlage 2.
2. In afwijking van het eerste lid sub a. is het bepaalde in deze afdeling 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. woonruimten in eigendom van woningcorporaties die middels intermediaire verhuur door een zorginstelling worden bemiddeld of worden verhuurd met een huurcontract dat onlosmakelijk verbonden is met een zorgcontract van een zorginstelling;
 - e. studentenwoningen;
 - f. woonruimte in de tijdelijke woonunits langs de Noorderveenweg.
3. In afwijking van het eerste lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
- a. woningen in voormalige verzorgingshuizen met een geïntegreerd concept voor wonen, zorg en welzijn.

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 2.2 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 I van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 2.2.2 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 2.2.3 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekende inschrijven via het in artikel 2.2.2, eerste lid, bedoelde aanbodinstrument in de woningmarktregio. De inschrijving in een in de regio gebruikte aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 eerste lid onder a. in gebruik heeft genomen, waarbij alle aan de inschrijving verbonden woonpunten vervallen.
3. Wachtpunten die zijn verkregen op basis van de Overgangsregeling of Coullance-regeling vervallen woonduur, gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de wachtpunten zijn opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde wachtpunten behouden:
 - 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;

- 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;
 - 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. voor meeverhuizende inwonende kinderen die lid zijn van een huishouden;
 - e. nadat de huurovereenkomst is ontbonden in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen.
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. Inschrijfduur die is verkregen op basis van de Overgangsregeling- of Coulancregeling vervallen woonduur, geldt uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.

Artikel 2.2.4 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.2, eerste lid, kunnen voorwaarden aan de in artikel 2.2.3 eerste lid bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via de website van het aanbodinstrument.

Artikel 2.2.5 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 Basisregistratie Personen (BRP) 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.
 - d. een bereidverklaring van de eigenaar en de hoofdhuurder waaruit blijkt dat zij instemmen met het medegebruik van de woning door de aanvrager, indien artikel 2.3.13 eerste of tweede lid van toepassing is;
 - e. een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft.
3. Indien aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.4, tweede lid, eerste kolom, zevende 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 vastgestelde medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 2.2.6 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2.5.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken.

Artikel 2.2.7 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 2.3 Toewijzing en vergunningverlening

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 2.3

De artikelen 2.3.4 t/m artikel 2.3.10 zijn uitsluitend 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 toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
 - b. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.3.6 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;
 - e. deze wordt aangevraagd voor onzelfstandige woonruimte in een woning zonder omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 lid 1, behoudens de vrijstellingen op de vergunningplicht, als genoemd is artikel 3.1.3.;
 - f. deze wordt aangevraagd voor onzelfstandige woonruimte in een woning waarvoor een omzettingsvergunning is verleend en de woning waarin de onzelfstandige woonruimte zich bevindt, reeds wordt verhuurd aan het op grond van de omzettingsvergunning maximaal aantal toegestane personen;
 - g. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.3.11a, 2.3.12 en 2.3.13 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.3.3 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 2.3.4 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.

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)
Woonruimte met een huurprijs onder de aftoppingsgrens die voor de woningzoekende geldt (voorrang lage inkomens)	Huishoudens met een inkomen tot maximaal het norminkomen van de huurtoeslag.

Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (label seniorenwoning, voorrang 55plus)	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 label seniorenwoning, voorrang 65plus)	Achtereenvolgens: - woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 65 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt - 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 label seniorenwoning, voorrang 75plus)	Achtereenvolgens: - woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 75 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt - woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 65 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt, - 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 jongeren (t/m 22)	huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 22 jaar
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren (t/m 27)	huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 23 en ten hoogste 27 jaar
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen/ aangepaste woningen	huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan medische beperkingen (zowel fysiek als psychisch) van één of meerdere leden van het huishouden
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van huishoudens zonder kinderen	Huishoudens zonder minderjarige kinderen
Door de corporatie geselecteerde woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (label 55+ voordeelregeling)	Huurders van 55 jaar of ouder die willen verhuizen naar een beter passende woning.

3. Als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet wordt voorts aangewezen: woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van kleine gezinnen en grote gezinnen.

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)
Woonruimte met drie of meer kamers (kleine gezinnen)	huishoudens met één of twee minderjarige kinderen
Woonruimte met vier of meer kamers (grote gezinnen)	huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen

4. Voorts wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in de tabel (bezettingsnorm) voorrang verleend. Van deze bezettingsnorm kan worden afgeweken in het belang van een snelle huisvesting van urgente woningzoekenden, label van de woning, gehorigheid van de woning en incurante maten van kamers.

Tabel Bezettingsnorm

Woning met aantal kamers	Huishoudens met minimaal	Huishoudens met maximaal
1 kamer	1 persoon	1 persoon
2 kamers	1 persoon	2 personen, geen kinderen
3 kamers of meer kleiner dan 60 m2	1 persoon	2 personen met 2 kinderen
3 kamers of meer ten minste 60 m2	1 persoon	-

4 kamers of meer ten minste 70 m2	2 kinderen	-
-----------------------------------	------------	---

5. Een minderjarig kind behoort voor de toepassing van dit artikel tot het huishouden van woningzoekende als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven in de basisregistratie personen of, in geval van co-ouderschap, aantoonbaar tenminste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.

Artikel 2.3.4 a 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. Het college trekt een indicatie in, indien uit onderzoek blijkt dat de aanvrager niet bereid is te verhuizen.
3. Burgemeester en wethouders trekken de indicatie in indien bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de indicatie niet zou zijn afgegeven;
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 2.3.5 Voorrang (mede) vanwege lokale binding

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen komen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens in eigendom van corporaties in aanmerking voor voorrang voor woningzoekenden met lokale binding voor ten hoogste de in lid 2 gestelde limiet.
2. De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van voorrang op grond van regionale en lokale binding wordt toegepast binnen de limieten als bepaald in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het tweede lid.
4. Woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Zaanstad als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet, kunnen voorrang krijgen bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimte die voor de eerste maal te huur wordt aangeboden, tenzij dit tot gevolg heeft dat in strijd met het in het eerste of tweede lid van dit artikel bepaalde wordt gehandeld.

Artikel 2.3.6 Algemene volgordebepaling

1. Indien woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3.6 tot en met 2.3.8.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
 - a. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria;
 - b. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria;
 - c. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria;
 - d. de overige woningzoekenden.

Artikel 2.3.7 Volgorde van houders van een urgentieverklaring

1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.3.6, tweede lid aanhef en onder a tot en met d bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een urgentieverklaring indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de 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. De houders van een urgentieverklaring, verleend ter indeling in één van de in artikel 2.5.6 genoemde gronden, worden geacht te voldoen aan de bindingscriteria.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden is alleen van toepassing op houders van een SV-urgentieverklaring indien het door burgemeester en wethouders voor het desbetreffende tijdvak maximaal te huisvesten aantal houders van een SV-urgentieverklaring nog niet bereikt is.
5. Burgemeester en wethouders stellen het in het vorige lid bedoelde aantal niet eerder vast dan na overleg met de overige gemeenten van de Woningmarktregio.

Artikel 2.3.8 Volgorde van de overige woningzoekenden

1. De volgorde waarin woningzoekenden, niet zijnde houders van een urgentieverklaring, die behoren tot één van de in artikel 2.3.6, tweede lid, aanhef en onder a tot en met d, bedoelde groepen, in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt bepaald aan de hand van een in de volgende leden beschreven rangordecriterium.
2. De volgende rangordecriteria kunnen worden toegepast:
 - a. woonpunten. De woningzoekende met de meeste woonpunten komt als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.
 - b. Loting. 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 ten hoogste 20 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

Artikel 2.3.8a Toewijzing woonruimte op basis van punten

1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.2 bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

Type punt en opbouw	Voorwaarden voor opbouwen inzet punten
Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximum aantal punten.	Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.
Zoekpunten: opbouw één punt per kalendermaand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan ingevolge artikel 2.2.3b punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.3.4 passende woonruimte.
Situatiepunten: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten voor jongeren'. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.

Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	
Startpunten voor jongeren: 10 startpunten. Startpunten zijn maximaal 2,5 jaar geldig.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring startpunten. Startpunten kunnen alleen worden ingezet voor woonruimte in de eigen gemeente.

Artikel 2.3.8b Opbouw en afname van zoekpunten

1. Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.8.1 passende woonruimte heeft gereageerd, tot een maximum van dertig zoekpunten.
2. Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt:
 - a. Voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt één punt aftrek;
 - b. Bij weigering van of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek;
 - c. Bij afmelding van een afgesproken bezichtiging vóór het tijdstip van de bezichtiging 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 niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
 - f. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende en bij de tweede keer niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende, zoals bedoeld onder sub d. en e. binnen twee jaar trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in;
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing dit artikel.

Artikel 2.3.8c Hardheidsclausule woonpunten

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

Artikel 2.3.9 Directe bemiddeling

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2.2, eerste lid, kan de woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden indien het betreft de huisvesting van woningzoekenden voor wie geldt dat het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval:

- a. vergunninghouders;
- b. houders van een urgentieverklaring;
- c. huishoudens bedoeld in artikel 2.3.10;
- d. doorstromers, bedoeld in artikel 2.3.10 lid 3;

en kan ook betreffen:

- e. houders van een urgentieverklaring stadsvernieuwing;
- f. geïndiceerden voor aangepaste woningen;
- g. kandidaten via coöptatie;
- h. kandidaten voor woningruil;
- i. woningzoekenden met begeleidingsplan/ begeleidingscontract die in aanmerking kunnen komen voor woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting voor mensen met persoonlijke begeleiding en/of zorgbehoefte via een zorginstelling (al dan niet met een huurcontract op naam van de cliënt) en verhuur aan zorginstellingen als sprake is van een geïntegreerd concept voor wonen, zorg en welzijn.

Artikel 2.3.10 Bijzondere gevallen en doorstroming

1. Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden: 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.
2. Het aantal huisvestingen op grond van dit artikel lid 1 bedraagt per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte.
3. 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.
4. De verhuringen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan burgemeester en wethouders.

Artikel 2.3.11 Reikwijdte bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

1. Het bepaalde in artikel 2.3.11a is van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen particuliere huurwoningen die zijn gelegen in het gebied zoals benoemd in bijlage 2 bij deze verordening,
2. Het bepaalde in artikel 2.3.12 is van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 lid aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie die zijn gelegen in het gebied zoals benoemd in bijlage 1 bij deze verordening;
3. Het bepaalde in artikel 2.3.13 is van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie inclusief vrije sector huurwoningen en particuliere huurwoningen die zijn gelegen in het gebied zoals benoemd in bijlagen 1 en 2 bij deze verordening,
4. Van deze aanwijzing worden uitgezonderd:
 - woningen die zijn gelabeld als aangepaste woningen,
 - woningen die zijn gelabeld voor mensen met persoonlijke begeleiding,
 - woningen in een complex met een geïntegreerd concept van wonen, zorg en welzijn, waaronder woningen voor verblijf in beschermd wonen worden, en
 - woningen voor stadsvernieuwingssurgenten uit Poelenburg en Peldersveld;
5. In afwijking van het eerste en tweede lid is het bepaalde in artikel 2.3.11a en 2.3.12 niet van toepassing voor woningen voor bewoners uit Poelenburg en Peldersveld die voorafgaand aan de aanvraag van een huisvestingsvergunning zijn ingeschreven in de basisregistratie personen.

Artikel 2.3.11a Weigering op basis van sociaal-economische kenmerken

1. Overeenkomstig artikel 8 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek komen woningzoekenden slechts voor een huisvestingsvergunning in aanmerking indien zij beschikken over:
 - a. een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
 - b. een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
 - c. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
 - d. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
 - e. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de Wet op de loonbelasting 1964, of
 - f. een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan een woningzoekende die niet voldoet aan de eisen, genoemd in het eerste lid, een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in dat lid verlenen, indien het weigeren van die huisvestingsvergunning tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Artikel 2.3.12 Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken

1. Overeenkomstig artikel 9 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang gegeven aan woningzoekenden die beschikken over:
 - a. een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
 - b. een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;

- c. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
 - d. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
 - e. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de Wet op de loonbelasting 1964, of;
 - f. een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
2. Indien er meer woningzoekenden voldoen aan de sociaal-economische kenmerken, wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die beschikken over:
- a. een inkomen uit non-commerciële dienstverlening (conform de definitie van het CBS) gedurende 12 maanden voorafgaand aan de aanvraag van een huisvestingsvergunning of een inkomen uit non-commerciële dienstverlening (conform de definitie van het CBS) met een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd (vaste dienst) of bepaalde tijd (aanstelling tijdelijke dienst) voor minimaal 12 maanden en voor tenminste 18 uur per week;
 - b. een startkwalificatie, (conform artikel 1 van de Leerplichtwet), waarbij het hebben van inkomen voorgaat op het hebben van een startkwalificatie.

Artikel 2.3.13 Weigering op basis van onderzoek politiegegevens

1. De aanvrager komt slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien op grond van het onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 10a van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, blijkt dat er geen gegrond vermoeden is, dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in de woonruimte willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in die straat. Daarnaast is een bereidheidsverklaring vereist van de particuliere eigenaar, niet zijnde een corporatie, waaruit blijkt dat hij instemt met het gebruik van de woning door de aanvrager.
2. Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wil huisvesten, dient over een huisvestingsvergunning te beschikken. Zulk een huisvestingsvergunning wordt slechts verleend, indien op grond van het in het eerste lid bedoelde onderzoek blijkt, dat er geen gegrond vermoeden is dat zijn huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in de straat waarin de woonruimte van de houder van de huisvestingsvergunning is gelegen. Daarnaast zijn bereidheidsverklaringen vereist van de eigenaar en de hoofdhuurder van de woning, waaruit blijkt dat zij instemmen met het medegebruik van de woning door de aanvrager.
3. Bij een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid kan uitsluitend rekening worden gehouden met de volgende gedragingen uit de politiegegevens:
 - a. Het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van personen door:
 - i. Geluid of trillingen;
 - ii. Het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen;
 - iii. Het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid;
 - iv. Vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of directe omgeving ervan;
 - b. Onrechtmatig gebruik van de woning;
 - c. Gebruik van beledigende of discriminerende taal of uitingen jegens of intimidatie van omwonenden of bezoekers;
 - d. Gewelddadigheden of openlijke geweldpleging tegen, dan wel bedreiging of mishandeling van omwonenden of bezoekers;
 - e. Activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning;
 - f. Openbare dronkenschap in de omgeving van de woning;
 - g. Het plegen van vermogensdelicten met een directe relatie tot de woonomgeving;
 - h. Brandstichting, vernieling en vandalisme in de omgeving van de woning;
 - i. Radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht.
4. Een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid, wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Indien de in dat artikel bedoelde woonverklaring van de burgemeester negatief is, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd, behoudens de gevallen als bedoeld in artikel 15, lid 2 van de wet.

- Indien aan de in het vorige lid bedoelde woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning. Bij overtreding van deze voorschriften kan een bestuurlijke boete worden opgelegd.

Artikel 2.3.14 Bestuurlijke boete

- Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet of overtreding van voorschriften bedoeld in artikel 10 lid 4 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
- In afwijking van het eerste lid is de bestuurlijke boete niet van toepassing op het in gebruik geven van woonruimte door corporaties;
- De boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt maximaal € 21.750,- (per 1 januari 2020).
- De boete voor de eerste overtreding bedragen die in de tabel (bestuurlijke boete) zijn opgenomen in de kolom '1e overtreding',
- De boete voor de tweede en volgende overtreding bedragen die in de tabel zijn opgenomen in de kolommen '2e overtreding', '3e overtreding' en '4e overtreding e.v.'.
- De bedragen in tabel als bedoeld in het derde 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 (prijsspeil per 1 januari 2024)

	1 e overtreding	2 e overtreding	3 e overtreding	4 e overtreding e.v.
In gebruik <u>nemen</u> van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (huurder)	€ 515	€ 515	€ 515	€ 515
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (verhuurder) met één woonruimte in de verhuur	€ 2.575	€ 5.150	€ 10.300	€ 10.300
In gebruik <u>geven</u> van woonruimte zonder vergunning (verhuurder) met meer dan één woonruimte in de verhuur	€ 5.150	€ 10.300	€ 20.600	€ 25.750
het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften in de Huisvestingsvergunning	€ 515	€ 515	€ 515	€ 515

Paragraaf 2.4 Experimenten woonruimteverdeling

Artikel 2.4.1 Algemeen

- 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.
- 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 2.4.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

- Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
 - 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 drie jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.
 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.

Paragraaf 2.5 Urgentie

Artikel 2.5.1 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 2.5.2, eerste lid, wordt ingediend.

Artikel 2.5.2 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 urgentie categorie als bedoeld in artikel 2.5.6 inhoudt.

Artikel 2.5.3 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 2.5.4 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 2.5.8 genoemde urgentie categorie.

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 2.5.3, 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 2.5.5 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 2.5.9 of 2.5.10;
 - 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 blijkens 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 2.5.8, 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 Omgevingswet voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
3. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.5.6 tot en met 2.5.8 opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 2.5.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.5.5, 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 2.5.7 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 woningmarktregio;
 - b. geen van de in artikel 2.5.5, 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 2.5.1. en artikel 2.5.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie 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 2.5.4, 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 blijkt 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 2.5.3, tweede lid.

Artikel 2.5.8 Overige regionale urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.5.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën 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 2.5.7 bedoelde urgentiecategorie;
 - 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 urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.5.5, eerste lid aanhef en onder j en het bepaalde in artikel 2.5.3, tweede lid, niet van toepassing.

Artikel 2.5.8a Sociaal medische urgentie

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.5.5, 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 2.5.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Het bepaalde in het tweede lid, aanhef en onder b, en in het derde en vierde lid van dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.5.6, tweede lid, of artikel 2.5.7, eerste lid.
2. De urgentieverklaring vervalt:
 - a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie 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 2.5.5, eerste lid, zich niet voordoen;
 - b. de houder van de urgentieverklaring nog steeds valt in de urgentiecategorie 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 2.5.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. 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 urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.5.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoet;
 - 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.
2. 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 urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

3. 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.
4. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

Artikel 2.5.11 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 2.5.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Urgentieverklaringen die zijn verleend voor inwerkingtreding van onderhavige verordening, worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.5.1 van deze verordening te verlenen urgentieverklaringen.

Paragraaf 2.6 Opbouw situatiepunten

Artikel 2.6.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten

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

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
 - a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en die geen deel uitmaakt van het huishouden van woningzoekende; of,
 - b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken,
2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder a. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijvend uit een inschrijving op een adres in de regio in de basisregistratie personen;
 - b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en,
 - c. de woningzoekende staat sinds ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijvend uit een inschrijving op een adres in de regio in de basisregistratie personen;

- b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de basisregistratie personen op het adres van de gezamenlijke woning; en,
- c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste 1 dag per week voor ten minste één minderjarig kind.

Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per maand vanaf de eerste dag van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten.
2. Als op grond van artikel 2.3.8b tweede lid onder f. alle zoekpunten worden ingetrokken, trekken burgemeester en wethouders tevens alle opgebouwde situatiepunten in.

Artikel 2.6.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten

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

Artikel 2.6.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten

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

Paragraaf 2.7 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.7.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring

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

Artikel 2.7.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

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

1. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
 - a. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of,
 - b. hij ontvangt WMO ondersteuning voor ambulante zorg sinds een jaar of langer en de WMO ondersteuning loopt nog door voor een totale duur van ten minste 2 jaar;
2. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijftig jaar bereikt; en
3. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
4. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijkt uit een inschrijving op een adres in de regio in de basisregistratie personen; en
5. Een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.6.2.

Artikel 2.7.3 Opbouw van situatiepunten voor jongeren

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

Artikel 2.7.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.7.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 2.8 Tijdelijk experiment startpunten voor jongeren

Artikel 2.8.1 Aanvraag om een verklaring startpunten

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

Artikel 2.8.2 Toelatingscriteria startpunten

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

- a. de woningzoekende is een jongere met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 2.2.3, vierde lid, onderdeel a, met betrekking tot een jongerenwoning die wordt gehuurd van een woningcorporatie in de gemeente Zaanstad; en,
- b. de woningzoekende staat ten minste vier jaar en zes maanden, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres waarop de huurovereenkomst als bedoeld in onderdeel a, betrekking heeft; en,
- c. het huishoudinkomen van woningzoekende bedraagt maximaal het bij of krachtens artikel 48 Woningwet bepaalde; en,
- I. de woningzoekende heeft aantoonbaar maximale inspanning gepleegd om op eigen kracht andere woonruimte te vinden; of,
- II. de woningzoekende heeft een inwonend kind of kinderen waarvan er één de leeftijd van vijf jaar nog niet heeft bereikt.

Artikel 2.8.3 Toekenning, verval en geldigheidsduur startpunten

1. Bij toekenning van de verklaring startpunten krijgt de woningzoekende tien startpunten per de eerste van de kalendermaand volgend op de datum toekenning startpunten.
2. De verklaring startpunten heeft een geldigheidsduur van twee jaar en zes maanden, vanaf het moment dat de punten zijn verstrekt.
3. Startpunten kunnen alleen worden ingezet voor een woonruimte in de gemeente waar de startpunten zijn toegekend en worden in die gemeente toegevoegd aan de woonpunten als bedoeld in artikel 1, onderdeel eee.
4. Startpunten kunnen worden ingezet voor een woonruimte die wordt verhuurd voor onbepaalde tijd en voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.2.3, vierde lid, onderdeel a.
5. Als op grond van artikel 2.3.8b tweede lid onder f. alle zoekpunten worden ingetrokken trekken burgemeester en wethouders tevens alle startpunten in.

Artikel 2.8.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw startpunten

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw startpunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.8.3 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van deze paragraaf.

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

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woningvoorraad

Afdeling I Omzetting en woningvorming

Paragraaf 3.1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

1. Met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt de volgende categorie woonruimte aangewezen:
woonruimte in de gemeente Zaanstad.
2. In afwijking van het eerste lid is deze afdeling niet van toepassing op woonruimte in eigendom van corporaties.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. Verbod op omzetting in onzelfstandige woonruimte/ kamergewijze verhuur zonder vergunning

Het is verboden om woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de wet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden, in het algemeen spraakgebruik ook wel aangeduid als kamergewijze verhuur.

2. Verbod op woningvorming/ bouwkundig splitsen zonder vergunning

Het is verboden om woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder e, van de wet tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in verbouwde staat te houden, in deze verordening ook wel aangeduid als zijnde woningvorming en in het algemeen spraakgebruik ook wel bekend als zijnde bouwkundig splitsen.

3. De vergunning is niet overdraagbaar: deze is gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.

Artikel 3.1.3 Vrijstelling van de vergunningsplicht

1. Omzetting ten behoeve van in gebruik geven aan één persoon/ hospitabewoning

Voor het omzetten of gedeeltelijk omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van inwoning is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de wet vereist mits en zolang:

- a. degene die de woonruimte in gebruik geeft zelf zijn hoofdverblijf in de betreffende woonruimte heeft;
- b. er sprake is van onderverhuur aan, of inwoning door, één persoon.

2. Omzetting bij in gebruik geven aan twee personen

Voor het omzetten of gedeeltelijk omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de wet vereist mits en zolang de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan ten hoogste twee personen en degene die de woonruimte in gebruik geeft niet ook zelf in de woonruimte woonachtig is.

3. Woningvorming ten behoeve van mantelzorgwoning

Voor de woningvorming is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de wet vereist mits en zolang de woningvorming noodzakelijk is voor mantelzorg.

4. Woningvorming met eerder verleende omgevingsvergunning

Voor de woningvorming is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de wet vereist mits voor de woningvorming een omgevingsvergunning is verleend voor het aflopen van de geldigheid van het voorbereidingsbesluit t.w. 1 april 2021.

Paragraaf 3.2 Procedure aanvraag omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar van de woonruimte.
2. Een aanvraag langs elektronische weg wordt gedaan met gebruikmaking van het elektronische formulier dat op de datum van indiening van de aanvraag beschikbaar is via de gemeentelijke website.

Artikel 3.2.2 In te dienen bescheiden

1. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. dagtekening;
 - b. de naam en het adres van de eigenaar;
 - c. het adres waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - d. de tekeningen van de 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;
 - e. de staat van het onderhoud;
 - f. de motivering van het verzoek.

Artikel 3.2.3 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een woningvormings- of omzettingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken.

Artikel 3.2.4 In de vergunning op te nemen gegevens

De vergunning 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;
- b. de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.2;
- c. de mededeling dat in beginsel binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt en van de termijn in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 3.3 Vergunningverlening voorraadvergunningen

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning (algemeen)

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt in elk geval geweigerd indien vergunningverlening zou leiden tot strijd met het bestemmingsplan, omgevingsplan of beheersverordening.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan in ieder geval worden geweigerd indien:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning;
 - b. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen;
 - c. het onderhoudsniveau onvoldoende is.;
 - d. vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 3.3.1a Weigeringsgronden omzettingsvergunning

1. Geen omzettingsvergunning in aangewezen wijken

Burgemeester en wethouders verlenen geen omzettingsvergunningen in de gebieden die zijn opgenomen in bijlage 3.

2. Overige weigeringsgronden

Burgemeester en wethouders weigeren de omzettingsvergunning indien:

- a. het per persoon beschikbare gebruiksoppervlak in de woning gemiddeld genomen kleiner is dan 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.
3. Daarnaast kan de omzettingsvergunning worden geweigerd indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet.

Artikel 3.3.1b Weigeringsgronden woningvormingsvergunning

Burgemeester en wethouders weigeren de woningvormingsvergunning indien:

- a. het gebruiksoppervlak van het oorspronkelijke hoofdgebouw voor splitsing kleiner is dan 140 m², waarbij het bij hoofdgebouwen met meerdere functies gaat om de woonruimte 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 omzettingsvergunning of woningvormingsvergunning is verleend.

Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften

1. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden de volgende voorschriften:
 - a. elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één persoon bewoond;
 - b. elke bewoner staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeente Zaanstad;
 - c. de kamerverhuur mag alleen in het hoofdgebouw plaatsvinden;

2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden en voorschriften verbinden, over onder andere:
 - a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - b. de geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
 - c. de leefbaarheid;
 - d. goed verhuurderschap;
 - e. het onderhoudsniveau.

Artikel 3.3.3 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2, intrekken indien:
 - a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot omzetting of woningvorming;
 - 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 ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
 - d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of,
 - e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.
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.
3. Wanneer de omzettings- of woningvormingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 is ingetrokken, dient de woonruimte die respectievelijk is omgezet in onzelfstandige woonruimten of bouwkundig is gesplitst weer als zelfstandige woonruimte in gebruik te worden genomen. In het geval van een situatie als bedoeld in artikel 3.1.2, is daarna opnieuw een vergunning vereist.

Paragraaf 3.4 Bestuurlijke boete omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning

Artikel 3.4.1 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21 onder c en d van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. In afwijking van het eerste lid is de bestuurlijke boete niet van toepassing op het in gebruik geven van woonruimte door corporaties;
3. De boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt maximaal € 22.500 (per 1 januari 2022).
4. De boete voor de eerste overtreding staat in de 'Tabel bestuurlijke boete omzetting en woningvorming' in de kolom '1e overtreding'.
5. 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'.
6. 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 omzetting en woningvorming (prijspeil per 1 januari 2024)

Overtreden van de verboden	1e overtreding	Recidive
Omzetten van één woonruimte/ woning zonder omzettingsvergunning (artikel 3.1.2, eerste lid, obv artikel 21 onder c van de wet) en	€ 5.150	€ 10.300

Bouwkundig splitsen van één woonruimte/ woning zonder woningvormingsvergunning (artikel 3.1.2, tweede lid obv artikel 21 onder d van de wet)		
Omzetten van meerdere woonruimten/ woningen zonder omzettingsvergunning (obv artikel 21 onder c van de wet) en	€ 10.300	€ 25.750
Bouwkundig splitsen van meerdere woonruimtes/ woningen zonder woning- vormingsvergunning (artikel 3.1.2, tweede lid obv artikel 21 onder d van de wet)		

Afdeling II Toeristische verhuur van woonruimte

Paragraaf 3.5 Werkingsgebied

Artikel 3.5.1 (obv artikel 22) gewijzigde Huisvestingswet) Werkingsgebied

Met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving worden de volgende categorieën woonruimte aangewezen:

1. Woonruimte, al dan niet gedeelte van een woonruimte, in de gemeente
2. Vormen van toeristische verhuur zijn:
 - a. Particuliere vakantieverhuur en
 - b. Bed & Breakfast.

Artikel 3.5.2 (obv artikel 23a) Verbod verhuur en verbod publiceren zonder registratienummer

1. Het is verboden om een woonruimte of deel daarvan, behorend tot artikel 3.5.1, voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
2. Een registratienummer als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door degene die een woonruimte of deel daarvan aanbiedt voor toeristische verhuur.
3. Het is verboden om een aanbod tot het gebruik van een woonruimte of deel daarvan, als bedoeld in het eerste lid, voor toeristische verhuur te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.

Artikel 3.5.3 (obv artikel 23b) Verbod verhuur meer dan 30 nachten en verbod verhuur zonder melding vooraf voor particuliere vakantieverhuur

1. Het is verboden een woonruimte voor particuliere vakantieverhuur meer dan 30 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.
2. Het is verboden de woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder deze verhuur vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. Een melding als bedoeld in het tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverhuur.

Artikel 3.5.4 (obv artikel 23d) Dienstverlener informeert aanbieder over verboden

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, dient degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur te informeren over de verboden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid en artikel 23b, eerste en tweede lid.

Artikel 3.5.5 (obv artikel 23 e) Verbod op publiceren voor dienstverlener indien in kennis gesteld over verhuur woonruimte meer dan 30 nachten

Het is verboden dat degene die een dienst verleent, zoals genoemd in artikel 3.5.4, een aanbieding voor particuliere vakantieverhuur toont gedurende de rest van het kalenderjaar, indien diegene door burgemeester en wethouders ervan in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor 30 nachten in dat kalenderjaar in gebruik is gegeven voor particuliere vakantieverhuur.

Paragraaf 3.6 Procedure aanvraag registratie en melding

Artikel 3.6.1 (obv artikel 23f) Aanvraag registratienummer

1. Het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, kan uitsluitend via elektronische weg worden aangevraagd.
2. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van het afgeven van het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem.
3. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de aanvraag van het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, kunnen ook verwerkt worden voor:
 - a. het toezicht op de naleving van de krachtens artikel 2 van de Woningwet (of indien artikel 4.3 van de Omgevingswet in werking treedt of is getreden, de krachtens artikel 4.3 van de Omgevingswet) gegeven voorschriften vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de woonruimte, en
 - b. de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 3.6.2 Te verstrekken gegevens voor registratienummer

Bij de aanvraag van het registratienummer worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. de naam, het adres en de woonplaats en het telefoonnummer van de aanvrager in Nederland, alsmede het;
- b. e-mailadres van de aanvrager
- c. de straat, het huisnummer waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. of de aanvraag betrekking heeft op particuliere vakantieverhuur of Bed and Breakfast.

Artikel 3.6.3 (obv artikel 23g) Melding particuliere vakantieverhuur

1. De melding, bedoeld in artikel 3.5.3, tweede lid, kan uitsluitend via elektronische weg worden gedaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van de melding, bedoeld in artikel 3.5.3, tweede lid, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem.
3. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de melding, bedoeld in artikel 23b, tweede lid, kunnen ook verwerkt worden voor de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 3.6.4 Intrekking en verval registratie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de registratie intrekken, indien:
 - a. de aanvrager de in de registratie vermelde woonruimte niet meer in gebruik geeft voor toeristische verhuur;
2. Als burgemeester en wethouders een woonruimte registreert voor toeristische verhuur als men al beschikt over een registratienummer, wordt de eerdere registratie gelijktijdig ingetrokken.

Paragraaf 3.7 Sancties toeristische verhuur

Artikel 3.7.1 Bestuurlijke boete toeristische verhuur en last onder dwangsom

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 23a, 23 b, 23 d en 23 e van de wet.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op:
voor overtredingen in de zin van artikel 23a, 23 b, 23 d en 23 e van de Huisvestingswet overeenkomstig de 'Tabel Bestuurlijke boete toeristische verhuur'.
3. De bedragen in de 'Tabel Bestuurlijke boete' als bedoeld in het tweede lid worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximumbedrag geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Tabel Bestuurlijke boete toeristische verhuur (prijspeil per 1 januari 2024)

Overtreden van de verboden	Boete	Boetemaxima
Verhuur zonder registratienummer (artikel 3.5.2, eerste lid obv artikel 23a, eerste lid van de wet)	€ 10.300	Het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie , bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede lid, 23d of 23e
Publiceren zonder registratienummer (artikel 3.5.2, derde lid obv artikel 23 a, derde lid van de wet)	€ 10.300	Het bedrag voor derde categorie.
Particuliere vakantieverhuur meer dan 30 nachten per kalenderjaar (artikel 3.5.3, eerste lid obv artikel 23b, eerste lid van de wet)	€ 25.750	Het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie , bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23b, eerste lid , of artikel 23c, eerste lid, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26
Particuliere vakantieverhuur meer dan 30 nachten per kalenderjaar (artikel 3.5.3, eerste lid obv artikel 23b, eerste lid van de wet), indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.	€ 25.750	Het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie , bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21, artikel 23b , eerste lid, of artikel 23c, eerste lid, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.
Particuliere vakantieverhuur zonder melding (artikel 3.5.3, tweede lid obv artikel 23b, tweede lid van de wet)	€ 10.300	Het bedrag voor derde categorie.
Dienstverlenen gericht op publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur zonder informeren van aanbieder over verboden (artikel 3.5.4 obv artikel 23d van de wet)	€ 10.300	Het bedrag voor derde categorie.
Dienstverlenen gericht op publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur indien in kennis gesteld over verhuur woonruimte meer dan 30 nachten (artikel 3.5.5 obv artikel 23e van de wet)	€ 10.300	Het bedrag voor derde categorie.

4. Burgemeester en wethouders kunnen een last onder bestuursdwang ter handhaving van artikel 5:20, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht opleggen, voor zover het betreft de verplichting tot het verlenen van medewerking aan de krachtens artikel 4.2.2 aangewezen ambtenaren.

Artikel 3.7.2 (obv artikel 33a) Verbod toeristische verhuur en aanwijzing digitaal platform na opleggen bestuurlijke boetes

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. een verbod tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur opleggen voor ten hoogste een jaar aan een aanbieder indien binnen een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van een overtreding van de bij deze huisvestingsverordening aan toeristische verhuur gestelde eisen, ten minste twee maal een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de bij deze huisvestingsverordening aan toeristische verhuur gestelde eisen;
- b. een aanwijzing kunnen geven aan een digitaal platform om de aanbieding voor toeristische verhuur van de aanbieder aan wie een verbod tot het in gebruik geven van een woning voor toeristische verhuur als bedoeld in het eerste lid is opgelegd te blokkeren.

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 € 405.000 prijspeil 2025).
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 Zandijk
 - 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 Intrekkingsgronden

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 (prijsspeil 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 (prijsspeil per 1 januari 2024)

Overtreden van de verboden	1e overtreding	Recidive
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

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Paragraaf 4.1 Handhaving en toezicht

Artikel 4.1.1 Handelen zonder of in strijd met een vergunning

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.

Artikel 4.1.2 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college op grond van artikel 33, eerste lid van de wet aangewezen ambtenaren.

Paragraaf 4.2 Wijzigingen

Artikel 4.2.1 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de colleges van 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 4.3 Verslaglegging en monitoring

Artikel 4.3.1 Verstrekken van inlichtingen

- 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 4.4 Restbepaling

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 Overgangsbepalingen beschikkingen

- a. 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.
- b. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van onderhavige verordening blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
- c. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van onderhavige 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.
- d. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.2.3 tweede lid wordt bij de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.

Artikel 5.2 Overgangsbepalingen en coulanceregeling omzetten woonduur naar inschrijfduur

1. Indien een woningzoekende zich in de periode van 1 januari 2016 tot 1 juli 2019 als zodanig inschrijft, wordt de woonduur die hij heeft opgebouwd onmiddellijk voorafgaand aan 31 december 2015, omgezet naar inschrijfduur indien de woningzoekende bij of na die inschrijving bij de beheerder van het aanbodinstrument of bij een corporatie aangegeven heeft dat bedoelde woonduur omgezet moet worden naar inschrijfduur.
2. De in het eerste lid bedoelde omzetting van woonduur naar inschrijfduur vindt plaats in een verhouding van 1:1.
3. De inschrijfduur die met toepassing van de vorige leden is ontstaan door omzetting van woonduur vervalt op 1 juli 2030.
4. Wachtpunten als gevolg van omgezette woonduur gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
5. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

Artikel 5.3 Overgangsbepaling registratie toeristische verhuur

Voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van het verbod aanboden voor toeristische verhuur, geldt het verbod bedoeld in artikel 3.5.2 (obv artikel 23a van de wet) niet eerder dan zes maanden na de inwerkingtreding van deze Wijzigingsverordening.

Artikel 5.4 Overgangsbepaling omzetting

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

Artikel 5.5 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2025.

Artikel 5.6 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking en vervalt na 4 jaar.
2. De artikelen 2.3.11 tot en met 2.3.14 zijn in werking getreden op 1 mei 2018 en blijven ook na 17 maart 2026 in werking op voorwaarde dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken akkoord is met verlenging op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

Bijlage 1

Toepassingsgebied Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek
 Sociale huurwoningen van corporaties in Poelenburg en Peldersveld
 Behorende bij artikel 2.3.11

Artikelen 9 en 10 - Sociale huurwoningen corporaties				
Poelenburg			Peldersveld	
1503AC	1504DG	1504JJ	1503AA	1503GE
1503AD	1504DH	1504JK	1503AK	1503TB
1503AE	1504DJ	1504JL	1503AL	1503TC
1504AC	1504EA	1504KD	1503AP	1503TE
1504AD	1504EB	1504KE	1503AR	1503TG
1504AE	1504EH	1504KG	1503AS	1503TH
1504AH	1504EJ	1504KH	1503AT	1503TJ
1504AL	1504EK	1504KK	1503AV	1503TK
1504AP	1504EL	1504KL	1503AW	1503TP
1504AR	1504EN	1504KM	1503AZ	1503TR
1504AS	1504EP	1504KN	1503BA	1503TS
1504BA	1504ER	1504KP	1503BB	1503VA
1504BB	1504ES	1504LB	1503BD	1503VB
1504BH	1504ET	1504LC	1503BE	1503VH
1504BJ	1504GD	1504LD	1503BJ	1503VJ
1504BK	1504GE	1504LJ	1503BS	1503VK
1504BL	1504GG	1504LK	1503BT	1503VL
1504BM	1504GH	1504LL	1503BV	1503VM
1504BN	1504GJ	1504LM	1503BW	1503VN
1504BP	1504GK	1504LN	1503BX	1503VP
1504BR	1504GL	1504NC	1503BZ	
1504CA	1504HC	1504ND	1503CA	
1504CB	1504HD	1504NE	1503CB	
1504CC	1504HE	1504NG	1503CC	
1504CD	1504HG	1504NH	1503CD	
1504CE	1504HK	1504NJ	1503CE	
1504CG	1504HL	1504NK	1503EA	
1504CM	1504HM	1504NL	1503EB	
1504CN	1504HN	1504NM	1503EC	
1504CS	1504HP	1504NN	1503ED	
1504CT	1504JC	1504NP	1503EE	
1504CV	1504JD	1504NR	1503GA	
1504CW	1504JE	1504NS	1503GB	
1504CX	1504JG	1504NT	1503GC	
1504DA	1504JH		1503GD	

Bijlage 2

Toepassingsgebied Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Vrije sector huurwoningen corporatie en particuliere huurwoningen in Poelenburg en Peldersveld
 Behorende bij artikel 2.3.11

Artikel 10 - Vrije sector huurwoningen corporatie en particuliere huurwoningen					
Poelenburg					
1503AC	Particulier	1504CR	Particulier	1504KN	Particulier
1503AE	Particulier	1504CS	Vrije sector	1504LB	Particulier
1503AG	Particulier	1504DA	Particulier	1504LC	Particulier
1503AH	Particulier	1504DE	Particulier	1504LD	Particulier
1503AJ	Particulier	1504DG	Particulier	1504LE	Particulier
1503KW	Particulier	1504EC	Particulier	1504LG	Particulier
1504AG	Particulier	1504EE	Particulier	1504LH	Particulier
1504AH	Part/vrije sector	1504EG	Particulier	1504LJ	Vrije sector
1504AL	Particulier	1504EJ	Particulier	1504LN	Vrije sector
1504AM	Particulier	1504EM	Particulier	1504NA	Particulier
1504AN	Particulier	1504GB	Particulier	1504NB	Particulier
1504AR	Vrije sector	1504GC	Particulier	1504ND	Vrije sector
1504AS	Part/vrije sector	1504GG	Particulier	1504NE	Particulier
1504AT	Particulier	1504HA	Particulier	1504NH	Particulier
1504AV	Particulier	1504HB	Particulier	1504NP	Particulier
1504AW	Particulier	1504HC	Vrije sector	1504NV	Particulier
1504BA	Particulier	1504HD	Vrije sector	1504NW	Particulier
1504BC	Particulier	1504HH	Particulier	1504NX	Particulier
1504BD	Particulier	1504HJ	Particulier	1504NZ	Particulier
1504BE	Particulier	1504HK	Particulier		
1504BG	Particulier	1504HN	Particulier		
1504BH	Particulier	1504JA	Particulier		
1504BN	Particulier	1504JB	Particulier		
1504BZ	Particulier	1504JC	Particulier		
1504CB	Part/vrije sector	1504JE	Vrije sector		
1504CC	Particulier	1504JJ	Particulier		
1504CH	Particulier	1504JM	Particulier		
1504CJ	Particulier	1504KA	Particulier		
1504CK	Particulier	1504KB	Particulier		
1504CL	Particulier	1504KC	Particulier		
1504CM	Particulier	1504KD	Vrije sector		
1504CP	Particulier	1504KJ	Particulier		
Peldersveld					
1503AA	Vrije sector	1503BL	Particulier	1503TA	Particulier
1503AB	Particulier	1503BM	Particulier	1503TB	Vrije sector
1503AK	Vrije sector	1503BN	Particulier	1503TC	Part/vrije sector
1503AL	Particulier	1503BP	Particulier	1503TD	Particulier
1503AM	Particulier	1503BS	Vrije sector	1503TE	Particulier
1503AN	Particulier	1503BW	Particulier	1503TG	Particulier
1503AP	Vrije sector	1503BX	Vrije sector	1503TH	Particulier
1503AR	Particulier	1503BZ	Part/vrije sector	1503TJ	Particulier
1503AS	Particulier	1503CA	Particulier	1503TK	Particulier

1503AV	Vrije sector	1503EA	Particulier	1503TM	Particulier
1503AW	Part/vrije sector	1503EB	Particulier	1503TN	Particulier
1503AX	Particulier	1503EC	Particulier	1503TP	Part/vrije sector
1503AZ	Part/vrije sector	1503ED	Particulier	1503TR	Part/vrije sector
1503BA	Vrije sector	1503EE	Particulier	1503TS	Part/vrije sector
1503BB	Particulier	1503GA	Particulier	1503VB	Vrije sector
1503BC	Particulier	1503GB	Particulier	1503VD	Particulier
1503BG	Particulier	1503GC	Particulier	1503VE	Particulier
1503BH	Particulier	1503GD	Particulier	1503VH	Particulier
1503BK	Particulier	1503GE	Particulier	1503VR	Particulier

Bijlage 3

Gebieden waar geen omzettingsvergunningen worden verleend:

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

Behorende bij artikel 3.3.1a

Toelichting

1. Algemene toelichting

1.1. Aanleiding

Als gevolg van de Wet afschaffing plusregio's is de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 vervallen per 1 januari 2016. Dit betekende dat voor die datum nieuwe regels over de verdeling van woonruimte en, desgewenst, over woonruimtevoorraadbeheer door de gemeenteraden van de regiogemeenten vastgesteld moesten zijn.

In regionaal verband is er toen voor gekozen om de gemeenteraden van de afzonderlijke regiogemeenten te verzoeken de woonruimteverdelingsregels uit de meest recente versie van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 vast te stellen. Stadsregio Amsterdam. Dit model was de basis voor de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2016 (HVV)

Deze toelichting is in belangrijke mate gebaseerd op de toelichting uit 2013.

Een nieuw regionaal woonruimteverdelingssysteem voor sociale huurwoningen van woningcorporaties

Er is schaarste in het aantal beschikbare sociale huurwoningen in de regio Amsterdam. Om die schaarse woningen eerlijk te verdelen zijn er regels voor woonruimteverdeling die regionaal gelden. Voor 16 januari 2023 werden sociale huurwoningen op basis van inschrijfduur verdeeld. Binnen dat systeem was het voor huishoudens met een dringende behoefte of noodzaak om in de regio te komen wonen of binnen de regio te verhuizen nu erg lastig om woonruimte in de regio te vinden. Soms veranderen omstandigheden plotseling waardoor een spoedvraag naar een nieuwe woning ontstaat. Om hier meer rekening mee te kunnen houden is regionaal nieuw beleid voor woonruimteverdeling ontwikkeld. Dit heeft opengestaan voor inspraak in de zomer van 2020 en de uitkomsten daarvan worden nu geïmplementeerd. Hiervoor moest ook de Huisvestingsverordening worden aangepast. In het nieuwe systeem kunnen spoed-, zoek- en wachtpunten worden opgebouwd. Deze punten tezamen worden woonpunten genoemd en bepalen wie in aanmerking komt voor een beschikbare sociale huurwoning.

Er zijn groepen woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring maar voor wie de noodzaak om te verhuizen wel groter is dan voor anderen: in geval van echtscheiding of een relatiebreuk waarbij minderjarige kinderen betrokken zijn; woningzoekenden met kinderen die in het geheel niet beschikken over eigen woonruimte en inwonen bij anderen; jongeren die nog thuis wonen en voor wie dit door de omstandigheden problematisch is geworden.

Deze woningzoekenden kunnen een aanvraag doen om situatiepunten te kunnen opbouwen. Door de versnelde opbouw van extra punten komen zij sneller in aanmerking voor een woning.

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

Vanaf de inwerkingtreding van de gewijzigde verordening zal het effect geleidelijk intreden. Een woningzoekende die in aanmerking komt voor zoekpunten heeft ten minste twee jaar en zes maanden nodig om het maximum aantal van dertig zoekpunten te bereiken. Een woningzoekende die zowel voor zoekpunten als voor situatiepunten in aanmerking komt kan parallel nog één situatiepunt per maand extra opbouwen, met een maximum van twaalf situatiepunten.

Voor woningzoekenden met een urgentieverklaring zijn de volgorde-regels niet veranderd.

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

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

De startpuntenregeling wordt gemonitord en uiterlijk na twee jaar geëvalueerd.

Het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling is vastgesteld door de raad op 25 maart 2021. De belangrijkste wijziging is dat naast inschrijfduur ook rekening wordt gehouden met de omstandigheden van de woningzoekende en het zoekgedrag. De wijziging van de Huisvestingsverordening is op 16 september 2021 vastgesteld door de raad, maar een definitieve ingangsdatum was toen nog niet bekend. Deze is bepaald op 16 januari 2023.

1.2. Waarom regels over woonruimteverdeling?

Binnen de woningmarktregio die gevormd wordt door het gebied van de voormalige Stadsregio Amsterdam overschrijdt de vraag naar sociale huurwoningen elk jaar het aanbod in ruime mate. Dit wordt veroorzaakt door het grote beroep dat woningzoekenden op dit deel van de voorraad doen en de gemiddeld lage mutatiegraad in dit deel van de voorraad. Als gevolg van deze schaarste zitten diverse groepen woningzoekenden in de knel. Om in termen van de Huisvestingswet 2014 - en in zekere zin ook in termen van de oude Huisvestingswet - te spreken: zij ervaren de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste aan goedkope woonruimte.

De lokale overheid kan proberen de schaarste aan goedkope woonruimte te beperken door te sturen op beschikbaarheid. Daarvoor kan zij planologische instrumenten inzetten, maar ook de in de HVV opgenomen regels over woonruimtevoorraadbeheer. Verder kan de overheid samen met corporaties in de prestatieafspraken afspraken maken over de omvang van de voorraad aan betaalbare huurwoningen.

Net als de oude Huisvestingswet biedt de Huisvestingswet 2014 daarnaast de mogelijkheid om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden door in een huisvestingsverordening regels te stellen over de verdeling van woonruimte. Deze regels beschrijven, kort gezegd, welke groepen woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor welke categorieën betaalbare huurwoningen. Ook kan een huisvestingsverordening regels bevatten over de wijze waarop verhuurders hun betaalbare huurwoningen te huur aanbieden. Voor een verdere toelichting op de aan de HVV ten grondslag liggende beleidsmatige keuzes wordt verwezen naar het Beleidsvoorstel actualisatie regels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad en het raamwerk woonruimteverdeling van de vm. Stadsregio.

1.3. De regionale Intentieovereenkomst betaalbare voorraad

De Huisvestingswet 2014 stelt dat de regels over woonruimteverdeling gesteld in een verordening tijdelijk van aard zijn. De regels kunnen de schaarste aan sociale huurwoningen niet oplossen, zij kunnen alleen tijdelijk nadelige effecten hiervan beperken. Bij de onderbouwing van nut en noodzaak wordt daarom opgenomen welke maatregelen genomen worden om schaarste op te heffen. In de Woningmarktregio is hierbij verwezen naar o.a. de intentieovereenkomst betaalbare voorraad uit 2014.

In deze overeenkomst hebben partijen de gezamenlijke intentie vastgelegd om te zorgen voor beschikbaarheid van een substantiële betaalbare voorraad. De omvang van de betaalbare voorraad is geen vast gegeven, maar afhankelijk van een aantal factoren, waaronder de doelgroep die daarop is aangewezen, de doelmatige benutting van de voorraad, de mate van doorstroming in die betaalbare voorraad en de kansen van andere groepen op de markt, waaronder de huishoudens met een (lager) middeninkomen. Daarbij is betaalbaarheid van woonlasten voor de minima een aandachtspunt. Uitgangspunt bij de overeenkomst is een evenwichtige spreiding van het aanbod sociale huurwoningen over de woningmarktregio, waarbij de verschillen in de omvang tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de woningmarktregio niet verder toe zullen nemen.

De schaarste rechtvaardigt de regels in de Huisvestingsverordening. Sinds het vaststellen van de Huisvestingsverordening 2018 is de schaarste helaas niet afgenomen. Ondanks alle inspanningen is de druk op de Zaanse woningmarkt heel groot. De vraag naar woningen is enorm en er is een tekort in elk segment. Deze schaarste in Zaanstad en in de regio wordt bevestigd door regionaal onderzoek. In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is in 2019 een regio breed onderzoek onder de bevolking verricht naar hun woonsituatie en verhuiscriteria (Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA 2019 en WiMRA 2019 rapportage Zaanstad van RIGO).

1.4. De huisvestingsvergunningplicht

In artikel 2.1.1. van de verordening is het deel van de huurmarkt aangewezen dat onder de huisvestingsvergunningplicht valt. In alle regiogemeenten geldt de huisvestingsvergunningplicht in ieder geval voor de zelfstandige huurwoningen van corporaties, met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens.

Rekenhuur is 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. De liberalisatiegrens is het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag (het maximale huurbedrag waarvoor, als het huishoudinkomen daartoe aanleiding geeft, huurtoeslag kan worden verkregen).

Als een woning onder de huisvestingsvergunningplicht valt, is het verboden deze woning in gebruik te geven of te nemen zonder een door burgemeester en wethouders af te geven huisvestingsvergunning. Dat verbod, in de verordening opgenomen in artikel 2.1.2, richt zich tot zowel de verhuurder van de woning (die geeft immers in gebruik) als de bewoner/huurder (die neemt immers in gebruik). Om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen, moet de woningzoekende achtereenvolgens aan een aantal eisen voldoen.

1.5. Huurwoningen van corporaties en de huisvestingsvergunningplicht

Betreft het een huisvestingsvergunningplichtige huurwoning van corporaties, dan gelden de volgende eisen:

- a. de woningzoekende moet toegelaten worden tot het deel van de woningmarkt waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt. Om toegelaten te kunnen worden, moet de woningzoekende voldoen aan de toelatingscriteria opgenomen in artikel 2.2.1 van de HVV;
- b. de woningzoekende moet op grond van de regels opgenomen in paragraaf 2.3 van hoofdstuk 2 de HVV als eerste voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen;
- c. de corporatie moet bereid zijn om met de woningzoekende een huurovereenkomst te sluiten;
- d. er moeten zich geen andere (dan de bovenstaande) weigeringsgronden voordoen.

ad a.

De toelatingscriteria zijn opgenomen in artikel 2.2.1 van de HVV. Deze criteria houden in dat tenminste één van de leden van het huishouden bevoegd is een huurovereenkomst te sluiten (het onder a van artikel 2.2.1 genoemde criterium) en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven (het onder b van artikel 2.2.1 genoemde criterium). Voldoet een kandidaat-woningzoekende niet aan de toelatingscriteria, dan kan hij geen huisvestingsvergunning krijgen. Anders dan de passendheids- of bindingscriteria zijn de toelatingscriteria daarmee weigeringsgronden en geen voorranggronden.

ad b.

Paragraaf 2.3 van hoofdstuk 2 van de HVV bevat de regels aan de hand waarvan kan worden bepaald of een woningzoekende inderdaad als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Er zijn twee routes waarlangs dat bepaald wordt:

1. de route van het openbaar aanbod. Deze route houdt in dat de corporatie een huurwoning adverteert op een aanbodinstrument (bijvoorbeeld: WoningNet). Woningzoekenden die zich in een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument hebben ingeschreven, reageren vervolgens op een via een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument aangeboden huurwoning. Vervolgens wordt beoordeeld wie van hen als eerste voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt. Daarbij wordt altijd getoetst aan een algemeen volgordecriterium (inschrijfduur of loting) en eventueel ook op de desbetreffende woning van toepassing zijnde passendheidscriteria en bindingscriteria.
2. de route van de directe bemiddeling, zie de artikel 2.4.9 van de HVV. Deze route houdt in dat de corporatie een huurwoning rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aanbiedt, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een aanbod van de woning op een aanbodinstrument. Vaak wordt in dat geval een woning niet eens aangeboden op een aanbodinstrument. Ook bij directe bemiddeling kunnen passendheidscriteria en bindingscriteria van toepassing zijn op een woning.

ad c.

Het is belangrijk dat de woningzoekende met wie de corporatie een huurovereenkomst wil sluiten, dezelfde woningzoekende is aan wie een huisvestingsvergunning verleend kan worden. Artikel 2.3.2, eerste lid, aanhef en onder e bevat daarom een grond waarop de vergunning geweigerd kan worden als de corporatie om goede redenen niet bereid is om de huurovereenkomst aan te gaan. Het kan daarbij gaan om de volgende situaties:

- de woningzoekende heeft een overlast verleden of heeft zich in zijn vorige woning gevaarlijk gedragen (bijvoorbeeld door wiet te telen). Op deze situatie slaat de zinsnede "gelet (...) op haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de overige huurders en de waarborging van het woongenot";
- de corporatie kan, gelet op de met de aanstaande wijziging van de Woningwet, in te voeren passendheidstoets voor corporaties redelijkerwijs niet gehouden worden met deze woningzoekende een huurovereenkomst te sluiten omdat het huishoudinkomen te hoog is. Op deze situatie slaat de zinsnede "gelet op haar taak als toegelaten instelling";
- de woningzoekende heeft een huurschuld en daarvoor geen betalingsregeling getroffen of een getroffen betalingsregeling niet nageleefd.

ad d.

Artikel 2.3.2 bevat naast de hiervoor behandelde weigeringsgronden nog andere weigeringsgronden. Zie daarvoor de artikelsgewijze toelichting.

1.5.1. Inschrijving als woningzoekende

Inschrijving als woningzoekende is geregeld in artikel 2.2.3. Iedereen van 18 jaar en ouder kan zich als woningzoekende inschrijven. Die inschrijving vindt plaats in een aanbodinstrument (bijvoorbeeld: WoningNet). De inschrijving eindigt:

- nadat een woningzoekende als huurder een corporatiewoning waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt in gebruik heeft genomen; of
- wanneer men huisgenoot (niet-zijnde een meeverhuizende inwonend kind) is van zo'n woningzoekende, maar dan alleen als voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor de betrokken woning het meeverhuizen noodzakelijk was. Dit slaat op de situatie dat een huishouden een minimale omvang moet hebben om met voorrang voor een woning van een bepaalde grootte in aanmerking te komen. In dat geval verliest een meerderjarig, inwonend persoon (niet-zijnde een kind) zijn of haar inschrijving als de nieuwe woning is betrokken.

Het aanbodinstrument wordt door of onder verantwoordelijkheid van een corporatie beheerd. Aan de inschrijving als woningzoekenden kunnen door of namens die corporatie voorwaarden worden verbonden zoals de betaling van inschrijfgeld en een periodieke verlengingsvergoeding. Artikel 2.2.5 bevat hier een regeling voor.

1.5.2. Passendheidscriteria (labels inzake passendheid)

Passendheidscriteria zijn een instrument waarmee woningzoekenden die aan bepaalde eisen voldoen, voorrang krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woning die in het bijzonder voor hen geschikt is. Een voorbeeld is: een woningzoekende met medische beperkingen kan voorrang krijgen bij de verlening van een huisvestingsvergunning voor een gelijkvloers, met een lift toegankelijk, appartement.

In de Huisvestingswet 2014 biedt artikel 11 de juridische grondslag voor de toepassing van passendheidscriteria in de huisvestingsverordening. Blijkens het artikel moet het gaan om passendheid in verband met "de aard, grootte of prijs" van een woning.

In artikel 2.3.4, tweede lid, is beschreven welke categorieën woningen (het artikel spreekt in navolging van de oude Huisvestingswet en de Huisvestingswet 2014 over "woonruimte") gelet op hun aard, grootte of prijs met voorrang aan welke categorieën woningzoekenden moeten worden aangeboden.

Passendheidscriteria zijn voorrangsregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde passendheidseis (die de vorm heeft van een "label" dat bij het te huur aanbieden van de woning kenbaar wordt gemaakt), ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen met voorrang in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een passendheidseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de passendheidseis voldoen.

1.5.3. Bindingscriteria

Artikel 2.3.5 van de HVV bevat een voorrangsregeling voor woningzoekenden met lokale of regionale binding. Aan de hand van het bepaalde in artikel 14, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 kan nagegaan worden wanneer een woningzoekende lokale of regionale binding heeft:

- een woningzoekende is economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen.
- een woningzoekende is maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:
 - 1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
 - 2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

In artikel 2.3.5, tweede lid is bepaald dat voor het verlenen van huisvestingsvergunningen met voorrang op grond van regionale en lokale binding, de limieten gelden als bepaald in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten in woningmarktregio's met schaarste de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. In artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014, is opgenomen dat het voorrang geven aan deze woningzoekenden is toegestaan voor ten hoogste 50% van de toegewezen woningen die onder de werking van de huisvestingsverordening vallen.

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

Het ligt voor de hand om per kalenderjaar te sturen op het niet-overschrijden van deze percentages. In uitzonderingssituaties kan een langere periode gekozen worden, waarbij het, gelet op de maximale levensduur van een huisvestingsverordening, voor de hand ligt om deze periode niet langer dan vier jaar te laten zijn. Een uitzonderingssituatie is bijvoorbeeld een grote herstructureringsopgave waarbij het wenselijk wordt geacht om de als gevolg daarvan te herhuisvesten huishoudens nabij hun oorspronkelijke woonomgeving te huisvesten. In die situatie kan het voorkomen dat de percentages in een bepaald kalenderjaar overschreden worden, maar dat deze overschrijding in de daarop volgende kalenderjaren gecompenseerd wordt.

Bindingscriteria zijn, net als passendheidscriteria, voorrangregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bindingseis (die de vorm heeft van een "label" dat bij het te huur aanbieden van de woning kenbaar wordt gemaakt), ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen met voorrang in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bindingseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bindingseis voldoen.

Opgemerkt wordt dat de woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuis of vergunninghouders (statushouders) die de gemeente gelet op de taakstelling moet huisvesten, de bindingscriteria niet tegengeworpen mogen krijgen, zie lid 3 van artikel 2.3.7 van de HVV en artikel 16 van de Huisvestingswet 2014.

Woningcorporaties labelen op grond van de voorrangregeling voor woningzoekenden met lokale binding voor Zaanse starter en Zaanse doorstromer:

Voorrang voor Zaanse starters

- Men laat bij verhuizing geen zelfstandige huur- of koopwoning leeg achter en men is ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene dan wel was gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Zaanstad of,
- Men laat bij verhuizing geen zelfstandige huur- of koopwoning leeg achter en men werkt bij een bedrijf in de gemeente Zaanstad. Men moet voldoen aan de voorwaarden dat men een arbeidscontract heeft voor minimaal 1 jaar en voor tenminste 18 uur per week.

Voorrang voor Zaanse doorstromers

- Men laat een zelfstandige huur- of koopwoning leeg achter in de gemeente Zaanstad.

1.5.4. Openbaar aanbod via een aanbodinstrument

Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woningen aan via een aanbodinstrument of eventueel via meerdere aanbodinstrumenten. Artikel 2.2.2 lid 1 van de HVV bepaalt dat dit eenduidig en transparant dient te gebeuren. Bij het aanbod moet worden vermeld aan welke eisen de woningzoekenden moet voldoen. Het gaat daarbij in ieder geval om de op de woning van toepassing zijnde passendheidscriteria en bindingscriteria en of loting dan wel inschrijfduur wordt toegepast als algemeen volgordecriterium.

Het is denkbaar dat de corporatie zelf ook nog aanvullende eisen kan en mag stellen. Ook die moeten vermeld worden bij de aanbieding van de woning via het aanbodinstrument. Het gaat bijvoorbeeld om de situatie dat een woningzoekende moet verklaren dat hij zich aan de in een complex geldende huisregels zal houden.

1.5.5. Openbaar aanbod: rangordebepaling

Op een via een aanbodinstrument aangeboden woning reageren woningzoekenden. Op grond van de regels in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de HVV wordt bepaald welke woningzoekende als eerste voor een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte in aanmerking komt. Dat gebeurt, met uitzondering van woningen die met voorrang voor grote huishoudens (het passendheids criterium bedoeld in artikel 2.3.4, derde lid) te huur worden aangeboden, door een aantal stappen te doorlopen:

Stap 1: verdeel de woningzoekenden in groepen

De woningzoekenden worden in vier groepen verdeeld, zie artikel 2.3.5 van de HVV:

- groep 1 bestaat uit de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria.
- groep 2 bestaat uit woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria.
- groep 3 bestaat uit woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria.
- groep 4 bestaat uit de overige woningzoekenden.

Opgemerkt wordt dat de woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuis of vergunninghouders (statushouders) die de

gemeente gelet op de taakstelling moet huisvesten, de bindingscriteria niet tegengeworpen mogen krijgen, zie lid 3 van artikel 2.3.7 van de HVV.

Stap 2: voorrang van de houders van een urgentieverklaring

Uitgangspunt is dat eerst de woningzoekenden uit groep 1 in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, dan die uit groep 2, dan die uit groep 3 en tot slot die uit groep 4.

Vaak bestaat een groep uit meerdere woningzoekenden. In dat geval komen eerst de houders van een urgentieverklaring in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, zie artikel 2.3.7, eerste lid, van de HVV. Echter, dit geldt alleen als de aangeboden woning voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.

Zitten er in één groep meer houders van een urgentieverklaring die op grond van artikel 2.3.7, eerste lid, van de HVV als eerste in aanmerking zouden komen voor de huisvestingsvergunning, dan komt als eerste in aanmerking de woningzoekende:

- waarvan de urgentieverklaring als eerste is verleend; of
- waarvan de huisvesting naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.

Stap 3: rangorde van de overige woningzoekenden

Zijn er geen houders van een urgentieverklaring die (omdat zij een urgentieverklaring hebben) met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, dan wordt aan de hand van loting of inschrijfduur bepaald welke andere woningzoekende in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Dit volgt uit artikel 2.3.8 van de HVV.

Een groot gezin bestaat (mede) uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar, een klein gezin bestaat (mede) uit één of twee inwonende kind jonger dan 18 jaar.

1.5.6. Directe bemiddeling

Bij directe bemiddeling biedt de corporatie een huurwoning rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aan, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een aanbod van de woning op een aanbodinstrument. Vaak wordt in dat geval een woning niet eens aangeboden op een aanbodinstrument.

Ook bij directe bemiddeling kunnen passendheidscriteria en bindingscriteria van toepassing zijn op een woning. Als passendheidscriteria of bindingscriteria (of beide) van toepassing zijn op een woning, moet een corporatie de woning aanbieden aan een woningzoekende die aan de passendheidscriteria of bindingscriteria voldoet, tenzij zo'n woningzoekende er niet is. De toelatingscriteria zijn altijd van toepassing bij directe bemiddeling.

Directe bemiddeling is op grond van artikel 2.3.9 toegestaan voor de huisvesting van woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval:

- a. vergunninghouders;
- b. houders van een urgentieverklaring;
- c. woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken; of,
- d. huishoudens bedoeld in artikel 2.3.10.

Dit kan ook betreffen:

- e. houders van een urgentieverklaring stadvernieuwing;
- f. geïndiceerden voor aangepaste woningen;
- g. kandidaten via coöptatie;
- h. kandidaten voor woningruil;
- i. woningzoekenden met begeleidingsplan/ begeleidingscontract die in aanmerking kunnen komen voor woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting voor mensen met persoonlijke begeleiding en/of zorgbehoefte via een zorginstelling (al dan niet met een huurcontract op naam van de cliënt) en verhuur aan zorginstellingen als sprake is van een geïntegreerd concept voor wonen, zorg en welzijn.

Bij de onder c. bedoelde categorie woningzoekenden gaat het om mensen die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden vrijwel altijd met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte gemacht moeten worden. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften.

Op grond van artikel 2.3.10 betreft het, op verzoek van corporaties, de bijzondere gevallen, zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd.

Op grond van artikel 2.3.12 betreft het voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken in Poelenburg en Peldersveld op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Overeenkomstig artikel 9 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang gegeven aan woningzoekenden die beschikken over:

- a. een inkomen uit arbeid (op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid of een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf);
 - b. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
 - c. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
 - d. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de Wet op de loonbelasting 1964, of;
 - e. studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
- a. Indien er meer woningzoekenden voldoen aan de sociaal-economische kenmerken, wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die beschikken over:
- a. een inkomen uit non-commerciële dienstverlening (conform de definitie van het CBS)¹;
 - b. een startkwalificatie, (conform artikel 1 van de Leerplichtwet)²

Waarbij het hebben van inkomen voorgegaat op het hebben van een startkwalificatie.

1. <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen?tab=n#id=niet-commerciele-dienstverlening>
2. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leerplicht/vraag-en-antwoord/waarom-moet-ik-een-startkwalificatiehebben>

Verder kunnen ook geïndiceerden voor aangepaste woningen en woningzoekenden met begeleidingsplan/begeleidingscontract direct worden bemiddeld voor gelabelde woningen op grond van artikel 2.3.4.

1.5.7. Beslissing op de aanvraag om een huisvestingsvergunning

Een huisvestingsvergunning, of de beslissing tot weigering of intrekking daarvan, is een beschikking als bedoeld in artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen een besluit kan een belanghebbende (in ieder geval: de aanvrager maar ook een woningzoekende die meent ten onrechte de huisvestingsvergunning niet gekregen te hebben) bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aanwenden. Deze rechtsmiddelen zijn: bezwaar, beroep, hoger beroep en, parallel aan bezwaar, beroep of hoger beroep, de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening.

Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is, zijn bevoegdheid om een huisvestingsvergunning te verlenen, te weigeren of in te trekken.

De huisvestingsvergunning wordt verleend op aanvraag. Artikel 2.2.5 van de HVV bevat regels voor het doen van zo'n aanvraag:

- de aanvraag moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is;
- de aanvraag moet vergezeld gaan van diverse stukken met nadere informatie;
- de aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden te tonen;
- burgemeester en wethouders kunnen nog andere, niet in dit artikel genoemde, informatie opvragen bij aanvrager.

Overigens bevat afdeling 4.1 van de Awb een algemene, ook voor de huisvestingsvergunning geldende, regeling over beschikkingen. De voor de praktijk belangrijkste artikelen uit dit deel van de Awb zijn:

- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan. Zie daarvoor ook artikel 2.2.6 van de HVV.

Voor de goede orde wordt hier vermeld dat naast een reactie van de woningzoekende op een via een aanbodinstrument aangeboden woning óók een aanvraag om een huisvestingsvergunning noodzakelijk is: zonder die aanvraag kan de woningzoekende in ieder geval geen huisvestingsvergunning krijgen.

Burgemeester en wethouders hebben hun bevoegdheid om te beslissen op aanvragen om een huisvestingsvergunning gemandateerd aan de corporaties. De voormalige Stadsregio Amsterdam heeft in 2015 een in samenwerking met corporaties en regiogemeenten opgestelde model-mandaatregeling aangeleverd. Die kan aangepast worden voor het verlenen van mandaat voor de behandeling van aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de nieuwe HVV.

De corporatie verleent namens burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning. Het moment waarop de corporatie dat doet, valt samen met het moment waarop de huurovereenkomst ondertekend wordt.

1.6. Huurwoningen in particulier bezit en de huisvestingsvergunningplicht

Voor particulier bezit geldt geen huisvestingsvergunningsplicht, behalve voor de particuliere huurwoningen in Poelenburg en Peldersveld.

1.7. Experimenten

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

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

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

1.8. De urgentieregeling

De urgentieregels maken het mogelijk dat woningzoekenden waarvoor, zoals artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 dat noemt "voorziening in de woonruimte dringend noodzakelijk is" met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Zie voor de werking van die voorrang artikel 2.3.7. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het oplossen van het huisvestingsprobleem dat de woningzoekende zelf niet kan oplossen centraal staat, en niet het inwilligen van eventuele huisvestingswensen van de woningzoekende. Dit komt onder meer tot uiting uit het feit dat voor alle houders van een urgentieverklaring met uitzondering van de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaring in verband met calamiteiten (de urgentiecategorie genoemd in artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder a) geldt dat hun voorrang beperkt is tot het meest sobere woningtype waarmee hun huisvestingsprobleem opgelost is, zie artikel 2.5.3, tweede lid, van de HVV. Een tweede belangrijk uitgangspunt is dat de urgentieregeling een uiterste, laatste, redmiddel voor de oplossing van een huisvestingsprobleem is. Dit komt onder meer tot uiting in de algemene weigeringsgronden, opgenomen in artikel 2.5.5 van de HVV.

Uit artikel 12, eerste en tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 volgt dat als een gemeenteraad een urgentieregeling wil instellen, hij in de huisvestingsverordening de criteria opneemt aan de hand waarvan de urgent-woningzoekenden ingedeeld worden in urgentiecategorieën. In de HVV zijn die urgentiecategorieën en criteria opgenomen in artikel 2.5.6 tot en met 2.5.8. In de regionaal afgestemde beleidsregels/ beleidsregels urgentie wordt beschreven hoe bij de uitvoering aan die criteria invulling wordt gegeven.

Artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 bepaalt verder dat als een gemeenteraad besluit tot instelling van een urgentieregeling, hij in ieder geval de volgende groepen onder de reikwijdte van de urgentieregeling moet laten vallen:

- 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;
- woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
- vergunninghouders (vroeger ook wel "statushouders" genaamd).

Deze groepen worden ook wel aangeduid met de term "wettelijke urgenten" (immers: hun urgentiestatus volgt expliciet uit de Huisvestingswet 2014 zelf).

De indeling van urgent-woningzoekenden in urgentiecategorieën geschiedt bij besluit door (of namens) burgemeester en wethouders. Dit volgt uit artikel 13, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. Zo'n besluit wordt ook wel een "urgentieverklaring" genoemd. De Huisvestingswet 2014 noemt het woord "urgentieverklaring" niet. Om te voorkomen dat telkens in plaats van "urgentieverklaring" een zinsnede als "het besluit waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie" moet worden gebruikt, is in het eerste artikel van de HVV het begrip "urgentieverklaring" gedefinieerd. Ook weigering, wijziging en intrekking van de urgentieverklaring geschiedt bij besluit van burgemeester en wethouders.

De route naar een urgentieverklaring is te verdelen in ruwweg vier stappen:

1. indiening en volledigheid van de aanvraag (zie 1.8.1)
2. toetsing aan de algemene weigeringsgronden (zie 1.8.2)
3. toetsing aan de urgentiecategorieën (zie 1.8.3)
4. verlening of weigering van de urgentieverklaring (zie 1.8.4)

Vervolgens kan een urgentieverklaring ingetrokken of gewijzigd worden (zie 1.8.5).

1.8.1. De aanvraag om een urgentieverklaring

De HVV is gebaseerd op het regionale model voor een huisvestingsverordening. De aanvraag om een urgentie is regionaal afgestemd:

- woont aanvrager binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van zijn woonplaats;
- woont aanvrager niet binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar hij wil gaan wonen.

Deze laatste situatie (een aanvrager van buiten de woningmarktregio) doet zich in het bijzonder voor bij de zogenoemde "wettelijke urgentiegronden": deze woningzoekenden zullen vaak niet in de woningmarktregio woonachtig zijn.

Eén urgentiegrond kent een afwijkende bevoegdheidsregeling: dit betreft de in artikel 2.5.7 van de HVV geregelde urgentiegrond "uitstroom", zie daarvoor paragraaf 1.8.3 van de algemene toelichting en de artikelsgewijze toelichting.

Op een aanvraag wordt, gelet op het bepaalde in artikel 2.5.2, tweede lid, van de HVV, binnen acht weken besloten. Deze termijn kan met ten hoogste vier weken verlengd worden. Uiteraard is een behandeltermijn van acht weken respectievelijk 12 weken langer dan in de meeste gevallen, gelet op het urgente karakter van veel huisvestingsproblemen, wenselijk is.

Het derde lid van artikel 2.5.2 van de HVV somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden:

- a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument;
- 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.

Desgewenst kunnen burgemeester en wethouders ook andere gegevens en bescheiden opvragen, voor zover deze nodig zijn voor de behandeling van de aanvraag en voor zover aanvrager redelijkerwijs over deze gegevens kan beschikken. Dit volgt uit artikel 4:2, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat afdeling 4.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht diverse bepalingen bevat over de indiening en de behandeling van aanvragen. De belangrijkste zijn:

- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan.

Het in artikel 2.5.2, derde lid aanhef en onder a van de HVV genoemde vereiste dat aanvrager ingeschreven moet zijn in een aanbodinstrument is niet van toepassing op de wettelijke urgentiecategorieën.

1.8.2. De algemene weigeringsgronden

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Deze zijn opgenomen in artikel 2.5.5, eerste en tweede lid, van de HVV. Niet elke algemene weigeringsgrond is van toepassing op elke urgentie categorie, zoals blijkt uit onderstaand schema.

Algemene weigeringsgrond in 2.5.5		Urgentiecategorie					
		2.5.6 lid 1	2.5.6 lid 2	2.5.7	2.5.8 lid 1 a	2.5.8 lid 1 b	2.5.8 lid 1 c
lid 1 a	voldoet niet aan eisen uit 2.2.1.	Ja	ja	ja	Ja	Ja	ja
lid 1 b	geen urgent huisvestingsprobleem	Ja	ja	nee	Ja	Ja	ja
lid 1 c	huisvestingsprobleem is op andere wijze oplosbaar	Ja	ja	ja	Ja	Ja	ja
lid 1 d	voorziening	Ja	ja	ja	Ja	Ja	ja
lid 1 e	aanwezigheid verwijtbaarheid	Ja	ja	nee	Ja	Ja	ja
lid 1 f	verhuizing naar zelfstandige woonruimte lost niets op	Ja	ja	ja	Ja	Ja	ja
lid 1 g	eerdere verklaring is ingetrokken	Ja	ja	nee	Ja	Ja	ja
lid 1 h	zelfstandige woonruimte te duur	Ja	ja	ja	Ja	Ja	ja
lid 1 i	minder dan 2 jaar woonachtig in gemeente	Nee	nee	nee	Ja	Ja	ja
lid 1 j	overschrijding inkomensnorm	Ja	ja	nee	Nee	Ja	nee
lid 2	niet woonachtig in legale, permanente zelfstandige woonruimte	Nee	nee	nee	Ja	Ja	ja

De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentie categorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders: als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

De weigeringsgrond in het tweede lid heeft een facultatief karakter: indien zich deze weigeringsgrond voordoet, kan de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

Het derde lid van artikel 2.5.5 van de HVV bevat de koppeling met de in de artikelen 2.5.7 tot en met 2.5.8 opgenomen urgentie categorieën: valt aanvrager niet onder één van die urgentie categorieën, dan dient de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd te worden.

Voor een verdere inhoudelijke toelichting op de algemene weigeringsgronden van artikel 2.5.5 wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

1.8.3. De urgentie categorieën

Er zijn verdeeld over drie artikelen zeven urgentie categorieën opgenomen in de HVV:

De wettelijke urgentie categorieën en vergunninghouders van artikel 2.5.6

- een urgentie categorie voor 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 woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is (artikel 2.5.6, eerste lid, aanhef en onder a);

- een urgentiecategorie voor 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 (artikel 2.5.6, eerste lid, aanhef en onder b);
- een urgentiecategorie voor 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 (artikel 2.5.6, tweede lid). De voorrang voor vergunninghouders is geen wettelijke categorie meer. Het is de keuze van de gemeente geworden, maar om aan de taakstelling te kunnen blijven voldoen, is voorrang nodig.

De regionale urgentiecategorieën van artikel 2.5.7 en 2.5.8

- een urgentiecategorie voor woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling (artikel 2.5.7, eerste lid aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor woningzoekende die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.5.7 bedoelde urgentiecategorie (artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder b);
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex waaruit zij moeten verhuizen in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied (artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder c).

Een aangevraagde urgentieverklaring kan pas verleend worden, als de aanvrager valt onder één van deze urgentiecategorieën (en geen van de relevante algemene weigeringsgronden zich voordoet). Uit artikel 2.5.5, derde lid, van de HVV volgt dat de aangevraagde urgentieverklaring wordt geweigerd als de aanvrager in geen van de urgentiecategorieën ingedeeld kan worden.

De in artikel 2.5.11 opgenomen hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om in bijzondere gevallen een urgentieverklaring te verlenen, ook al doet zich één of meer van de weigeringsgronden voor.

Voor een meer gedetailleerde toelichting op de afzonderlijke urgentiecategorieën wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

1.8.4. Verlening of weigering van de urgentieverklaring

Als bij de beoordeling van de aanvraag blijkt dat er zich geen algemene weigeringsgrond voordoet en aanvrager ingedeeld kan worden in één van de in de HVV opgenomen urgentiecategorieën, kan de urgentieverklaring worden verleend. Doet zich wel een algemene weigeringsgrond voor of is aanvrager niet in te delen in één van de urgentiecategorieën, dan wordt de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd.

De beslissing op een aanvraag is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen een besluit kan een belanghebbende (in ieder geval: de aanvrager) bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aanwenden. Deze rechtsmiddelen zijn: bezwaar, beroep, hoger beroep en, parallel aan bezwaar, beroep of hoger beroep, de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening.

In artikel 2.5.3 van de HVV wordt beschreven welke gegevens de urgentieverklaring zelf dient te bevatten:

- de urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte. Het zoekprofiel bestaat uit een woningtype en het zoekgebied waarop de voorrangswerking van de urgentieverklaring van toepassing is.
- de urgentieverklaring bevat informatie over aanvrager, het dossier van de aanvrager en de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Het in het woningtype op te nemen zoekprofiel bevat qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit meest sobere woningtype kan per regiogemeente verschillen: wat "meest sober" is, hangt immers af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden.

Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft verleend, zie artikel 2.5.4, eerste lid, van de HVV.

Artikel 2.5.9 van de HVV bevat een regeling voor de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. Deze regeling is niet van toepassing op:

- zogenoemde SV-urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder c, van de HVV);
 - de aan vergunninghouders verleende urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.5.6, tweede lid); en,
 - de urgentieverklaringen verleend wegens uitstroom (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.5.7, eerste lid).
- Elke verleende urgentieverklaring is geldig:
- totdat de woningzoekende niet meer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij was ingedeeld bij de beslissing op de aanvrager. Hiervan is onder meer sprake wanneer de woningzoekende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem geëindigd is;
 - tot het moment waarop een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring eindigt. Binnen die 26 weken moet het huisvestingsprobleem in beginsel opgelost zijn. Is dat niet het geval, dan kunnen burgemeester en wethouders de geldigheidsduur van de urgentieverklaring verlengen met ten hoogste 26 weken.

1.8.5. Regionale werking van de urgentieverklaring

De urgentieverklaring verleend wegens de toepasselijkheid van een in artikel 2.5.8 van de HVV opgenomen urgentiecategorie heeft regionale werking. Dit betekent dat een woningzoekende onder bepaalde omstandigheden de urgentieverklaring kan inzetten bij het verkrijgen van woonruimte, gelegen in een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven. Het tweede tot en met vijfde lid van artikel 2.5.4 van de HVV bevat hiervoor de volgende regeling:

- de houder van een urgentieverklaring meldt zich bij de regiogemeente waar hij naar toe wil verhuizen. Deze regiogemeente wordt in het artikel aangeduid als "de ontvangende gemeente". De houder van de urgentieverklaring verzoekt burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente om het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel aan te passen.
- burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen het verzoek. Het vierde lid van artikel 2.5.4 van de HVV geeft aan welke belangen burgemeester en wethouders daarbij in acht nemen: zij kunnen het verzoek weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen. Daarmee grijpt het vierde lid terug op het motief om een huisvestingsverordening vast te stellen: het bestrijden van de effecten van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.
- als burgemeester en wethouders gelet op het vierde lid geen redenen zien om het verzoek te weigeren, wijzigen zij het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel. Het zoekgebied wijzigen zij in hun gemeente. Het woningtype wijzigen zij in het woningtype dat voor hun gemeente in het geval van deze woningzoekende als meest sobere woningtype geldt.
- burgemeester en wethouders kunnen ook, gelet op het bepaalde in het vierde lid, tot de conclusie komen dat het verzoek geweigerd moet worden.

Het ligt voor de hand om op gemeentelijk niveau beleid vast te stellen waarin beschreven wordt hoe invulling wordt gegeven aan de toets van verzoeken aan het bepaalde in het vierde lid.

Zowel een toekenning van het verzoek als een weigering van het verzoek is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.8.6. Intrekking en wijziging van de urgentieverklaring

Onder bepaalde omstandigheden kunnen urgentieverklaringen worden gewijzigd of ingetrokken. Artikel 2.5.10 van de HVV bevat hiervoor een regeling. Dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.

Het tweede lid van artikel 2.5.10 bevat de intrekkingsoorzaken. Deze zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekkingsoorzaak voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden. Er zijn de volgende intrekkingsoorzaken:

- a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt. Deze grond leidt tot intrekking indien volledigheid of juistheid had geleid tot weigering van de aangevraagde urgentieverklaring. Als bij volledigheid of juistheid een andere urgentieverklaring - of bijvoorbeeld een ander woningtype - zou zijn verleend, is dat een reden om de urgentieverklaring te wijzigen, zie het derde lid.
- b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of er doen zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.5.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voor;
- c. de houder van de urgentieverklaring verzoekt om intrekking van de urgentieverklaring;

- d. de houder van de urgentieverklaring heeft aangeboden passende woonruimte geweigerd of heeft zich anderszins onvoldoende ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen. Van dat laatste is onder meer sprake als hij niet heeft gereageerd op via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte, voor zover die woonruimte paste binnen zijn zoekprofiel.

Het derde lid van artikel 2.5.10 bevat de wijzigingsgronden. Deze zijn facultatief geformuleerd. Doet zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen. Er zijn de volgende wijzigingsgronden:

- a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en de urgentieverklaring zou, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, niet zijn geweigerd maar anders op de aanvraag besloten; en
- b. de houder van de urgentieverklaring tot een andere urgentiecategorie behoort dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

Intrekken en wijzigen van een urgentieverklaring is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.8.7. Overgangsrecht urgentieverklaringen

Artikel 2.5.12 van de HVV bevat het overgangsrecht voor urgentieverklaringen die verleend zijn voor de inwerkingtreding van de nieuwe HVV: deze urgentieverklaringen blijven ook na inwerkingtreding van de nieuwe HVV gewoon geldig.

Voor de overige gevallen zijn de regels in de nieuwe HVV onverkort van toepassing, juist omdat er in artikel 2.5.12 niets geregeld wordt voor die situaties. Dat betekent het volgende:

- urgentieverklaringen aangevraagd voor de inwerkingtreding van deze verordening worden, als op die aanvragen nog niet beslist is, afgehandeld met toepassing van de nieuwe HVV. Inhoudelijk maakt dat geen verschil: de regels voor weigering en toekenning zijn immers niet gewijzigd.
- Als er bezwaar is ingesteld tegen een urgentieverklaring of een besluit tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, en op dat bezwaar is nog niet beslist, dan zijn de regels uit de nieuwe HVV van toepassing op het te nemen besluit op bezwaar.

3.2.1 Verstrekken van inlichtingen

Ten behoeve van verslaglegging en monitoring was een artikel opgenomen om het portfeuillehouders-overleg te informeren, zodat deze de wijze van uitvoering van de verordening door de gemeenten kan beoordelen. In deze huisvestingsverordening is dit gewijzigd in het plegen van afstemming met burgemeester en wethouders van de andere gemeenten in de woningmarktregio.

Daarnaast is vergelijkbaar met afspraken in het vm. Convenant woonruimteverdeling opgenomen dat corporaties jaarlijks gegevens leveren voor monitoring.

2. Artikelsgewijze toelichting

Dit hoofdstuk van de toelichting bevat een artikelsgewijze toelichting op de verordening. In bepaalde andere gevallen wordt volstaan met een verwijzing naar de algemene toelichting of wordt een gedeelte van algemene toelichting herhaald.

Artikel 1 Definities

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

Dit artikel bepaalt het werkingsgebied van hoofdstuk 2 (de artikelen 2.1.1 tot en met 2.5.12) van de HVV. Het eerste lid bevat een geografische beschrijving van het werkingsgebied. De daarop volgende leden beschrijven de omvang van de woonruimtevoorraad die binnen dat geografische werkingsgebied onder de werking van hoofdstuk 2 valt.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel bevat de op artikel 7 van de wet gebaseerde beschrijving van de huisvestingsvergunningplicht.

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Dit artikel bevat twee criteria waaraan een huishouden moet voldoen om toegelaten te worden tot het aangewezen deel van de woningmarkt:

- tenminste één van de leden van het huishouden is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
- alle leden van het huishouden mogen rechtmatig in Nederland verblijven.

Deze toelatingscriteria zijn, via artikel 2.3.2, eerste lid, tevens weigeringsgronden voor de huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanbieden van woonruimte

Dit artikel regelt de wijze waarop corporaties hun voor verhuur beschikbare woonruimte aanbieden. Deze aanbieding geschiedt, gelet op het bepaalde in het eerste lid, eenduidig en transparant via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.

Het tweede lid heeft tot doel te waarborgen dat het voor de woningzoekende duidelijk is aan welke voorwaarden hij dient te voldoen om in aanmerking te komen voor de via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte.

Als woonruimte via directe bemiddeling wordt aangeboden, is het bepaalde in het eerste en tweede lid niet van toepassing.

Verwezen wordt verder naar paragraaf 1.5.4. van deze toelichting.

Artikel 2.2.3 Woningzoekenden en inschrijving

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 bij in gebruik nemen van een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Deze eindigt niet bij in gebruik nemen van een huurwoning in eigendom van corporaties in de vrije sector, onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning.

De inschrijving eindigt niet en opgebouwde wachtpunten blijven echter 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.

Artikel 2.2.4 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Aan de inschrijving als woningzoekende via een aanbodinstrument kunnen voorwaarden worden verbonden. Te denken valt aan inschrijfgeld of per jaar dat men ingeschreven staat te betalen verlengingsgeld.

Artikel 2.2.5 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is, zijn bevoegdheid om een huisvestingsvergunning te verlenen, weigeren of intrekken.

De huisvestingsvergunning wordt verleend op aanvraag. Artikel 2.2.5 van de HVV bevat regels voor het doen van zo'n aanvraag:

- de aanvraag moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is;
- de aanvraag moet vergezeld gaan van diverse stukken met nadere informatie;
- de aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle volwassenen van het huishouden te tonen;
- burgemeester en wethouders kunnen nog andere, niet in dit artikel genoemde, informatie opvragen bij aanvrager;

in bepaalde gevallen moet de aanvrager over een indicatie beschikken, waaruit blijkt dat de woning waarvoor hij een huisvestingsvergunning wil verkrijgen, bij uitstek geschikt is voor hem.

Overigens bevat afdeling 4.1 van de Awb een algemene, ook voor de huisvestingsvergunning geldende, regeling over beschikkingen. De voor de praktijk belangrijkste artikelen uit dit deel van de Awb zijn:

- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;

- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan. Zie daarvoor ook artikel 2.2.7 van de HVV.

Artikel 2.2.6 Beslistermijn

Het eerste lid van dit artikel bepaalt de reguliere beslistermijn op acht weken. Het tweede lid bepaalt dat die termijn eenmalig met vier weken verlengd kan worden.

Artikel 2.2.7 Gegevens op de vergunning

Deze bepaling spreekt voor zich.

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 2.3

Op grond van dit artikel is het bepaalde in paragraaf 2.34 uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

Ingevolge het bepaalde in het eerste lid wordt de huisvestingsvergunning geweigerd indien:

- a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1. Deze criteria houden in dat tenminste één van de leden van het huishouden bevoegd is een huurovereenkomst te sluiten (het onder a van artikel 2.2.1 genoemde criterium) en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven (het onder b van artikel 2.2.1 genoemde criterium).
- b. het huishouden al in het bezit is van een huisvestingsvergunning;
- c. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.3.6 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt. Dit is de koppeling naar de regels over toewijzing van corporatiewoningen via het aanbodinstrument of via directe bemiddeling.
- d. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als aannemelijk is dat het huishouden zelf niet in de woning gaat wonen maar deze (illegaal) zal onderverhuren; of,
- e. 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. Deze weigeringsgrond maakt het mogelijk om bij de beslissing over het al dan niet verlenen van de huisvestingsvergunning rekening te houden met de specifieke positie die een corporatie heeft ten gevolge van de Woningwet en haar positie als verhuurder sec.

Alle genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond.

Zie overigens ook paragraaf 1.5. van deze toelichting.

Artikel 2.3.3 Intrekking 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. In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimte is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt.
- 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.

Artikel 2.3.4 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte

Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bepaalde categorieën woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor bepaalde categorieën woonruimte. Dit, gelet op de aard, grootte of prijs van die woonruimte. Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 biedt dus niet de mogelijkheid om woningzoekenden uit te sluiten van de mogelijkheid om een huisvestingsvergunning te krijgen. Zie daarvoor overigens ook de tweede alinea van paragraaf 1.5 van deze toelichting.

Passendheidscriteria zijn voorrangregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde passendheidseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen met voorrang in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een passendheidseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de passendheidseis voldoen.

Het eerste lid van artikel 2.3.4 beschrijft dat de categorieën woonruimte genoemd in kolom 2 van de in het tweede lid opgenomen tabel, categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 zijn. Deze categorieën woonruimte zijn als het ware gematcht met de in kolom 1 van de tabel genoemde, categorieën woningzoekenden. Het tweede lid van artikel 2.3.4 bepaalt dan ook dat de woningzoekenden uit kolom 2 met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte uit kolom 1, uiteraard voor zover categorie woningzoekende en categorie woonruimte in dezelfde rij van de kolom staan. Voor de gemeente Zaanstad zijn bij de categorie woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met verminderde zelfredzaamheid subcategorieën opgenomen.

Het met voorrang in aanmerking laten komen voor een huisvestingsvergunning maakt onderdeel uit van de voorbereiding van de beslissing tot verlening van een huisvestingsvergunning en is daarmee een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het is daarom dat de nadere invulling van de inkomenseis op grond van het derde lid van artikel 2.3.4 door burgemeester en wethouders geschiedt. Voor de volledigheid wordt hier opgemerkt dat het voorrang op basis van inkomen, gelet op de prijs van de woonruimte, betreft en geen uitsluiting op basis van inkomen.

Aan artikel 2.3.4. is lid 4 met bezettingsnormen toegevoegd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van wat is toegestaan. Daarnaast kunnen corporaties woningen met 3 of 4 kamers labelen voor kleine en grote gezinnen.

	1-persoons	2-persoons	hh-1 kind	hh-2 kind	hh-3 of meer kind
1 kamer	V	X	X	X	X
2 kamers	V	V	X	X	X
3 kamers kleiner dan 60m2	V	V	V	V	X
3 kamers ten minste 60m2	V	V	V	V	V
4 kamers of meer ten minste 70m2	X	X	X	V	V

Toewijzen betaalbare woning aan huishoudens met huurtoeslag

Voor woonruimte met een huurprijs onder de aftoppingsgrens geldt voorrang voor huishoudens met een laag inkomen.

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens. Het gaat om huishoudens die een inkomen hebben onder het norminkomen van de huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Daarom staat in de gewijzigde Woningwet een norm over passendheid. Elke corporatie moet een passende woning toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens met de laagste inkomens. Een passende woning is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens.

Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 619,01. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 663,40. Deze bedragen gelden in 2020.

De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen het norminkomen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2020:

- € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 23.175 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 31.475 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betalbare-woningen>

Aan artikel 2.3.4 is een label toegevoegd, namelijk 'Door de corporatie geselecteerde woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (label 55+ verhuisvoordeel)'. Deze gelabelde woningen zijn bestemd voor huurders van 55 jaar of ouder willen verhuizen naar een beter passende woning. Dit label is opgenomen in vervolg op het regionale experiment om doorstroming te bevorderen. De voorwaarden zijn opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst betreffende de doorstroomregeling senioren Zaanstreek-Waterland.

De voorwaarden zijn opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst betreffende de doorstroomregeling senioren Zaanstreek-Waterland.

Artikel 2.3.5 Voorrang (mede) vanwege regionale en lokale binding

Artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50% van één of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.

Voor ten hoogste de helft van dat percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern, aldus de tweede zin van artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Bindingscriteria zijn, net als passendheidscriteria, voorrangsregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bindingseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen met voorrang in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bindingseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bindingseis voldoen.

In artikel 2.3.5 is van de HVV is van de in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 geboden mogelijkheid gebruikgemaakt. Dat betekent dat ten hoogste 50% van de huisvestingsvergunningen verleend met voorrang aan woningzoekenden met binding verleend mag worden.

Let wel, alleen gevallen waarbij de huisvestingsvergunning daadwerkelijk verleend wordt omdat sprake is van binding, tellen mee in de bovengenoemde percentages.

Opgemerkt wordt verder dat de woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuis of vergunninghouders (statushouders) die de gemeente gelet op de taakstelling moet huisvesten, de bindingscriteria niet tegengeworpen kunnen krijgen, zie lid 3 van artikel 2.4.7 van de HVV en artikel 16 van de Huisvestingswet 2014.

In het vierde lid wordt expliciet benoemd dat woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Zaanstad als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet, voorrang kunnen krijgen bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimte die voor de eerste maal te huur wordt aangeboden, tenzij dit tot gevolg heeft dat in strijd met het in het eerste of tweede lid van dit artikel bepaalde wordt gehandeld.

Artikel 2.3.6 Algemene volgordebepaling

Zie paragraaf 1.5.5.

Artikel 2.3.7 Volgorde van de houders van de urgentieverklaring

Zie paragraaf 1.5.5.

Artikel 2.38 Volgorde overige woningzoekenden

Zie paragraaf 1.5.5.

Artikel 2.3.8a Toewijzing woonruimte op basis van punten

Zoekpunten en situatiepunten zijn nieuw en kunnen worden opgebouwd vanaf het moment dat de wijzigingsverordening in werking treedt.

Zoekpunten kunnen door iedereen worden opgebouwd door actief te zoeken naar een passende woning en ten minste vier keer per maand op een aangeboden passende woning te reageren. Zo kan per maand een zoekpunt worden opgebouwd, tot een maximum van dertig punten. Per maand dat niet voldoende actief (geen enkele reactie wordt geplaatst) wordt gezocht vervalt één zoekpunt. Als er 1-3 reacties worden geplaatst blijft het aantal zoekpunten dat is opgebouwd gelijk.

Situatiepunten kunnen onder de paragraaf 2.6 vermelde criteria worden opgebouwd.

Vanaf de inwerkingtreding van de gewijzigde verordening zal het effect geleidelijk intreden. Een woningzoekende die in aanmerking komt voor zoekpunten heeft ten minste twee jaar en zes maanden nodig om het maximumaantal van dertig zoekpunten te bereiken. Een woningzoekende die zowel voor zoekpunten als voor situatiepunten in aanmerking komt kan parallel nog twaalf situatiepunten opbouwen.

Artikel 2.3.9 Directe bemiddeling

Zie paragraaf 1.5.6.

Artikel 2.3.10 Bijzondere gevallen

Zie paragraaf 1.5.6.

Artikel 2.3.14 Bestuurlijke boete

Artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, 21 of 22, of het handelen in strijd met de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet. Artikel 10 lid 4 van de Wet bijzondere

maatregelen grootstedelijke problematiek maakt het mogelijk om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van voorschriften van de huisvestingsvergunning. Het college is bevoegd om de boete op te leggen. De hoogte van de boete voor de verschillende overtredingen staan in de tabel bestuurlijke boete.

Artikel 2.4.1 Algemeen

De artikelen 2.4.1 tot en met 2.4.3 bevatten een regeling voor experimenten op het gebied van woonruimteverdeling. Belangrijk is het om vast te stellen dat experimenten weliswaar niet mogelijk zijn op grond van de (overige) bepalingen van de HVV, maar wel, gelet op de Huisvestingswet 2014, in een huisvestingsverordening opgenomen zouden kunnen worden. Het is dus zo dat experimenten niet in strijd mogen zijn met de uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014 zelf.

Artikel 2.4.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

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

Artikel 2.4.3 Experimenten met overige aangewezen woonruimten

Ook andere verhuurders dan corporaties kunnen samen met gemeenten experimenten organiseren.

Artikel 2.5.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

Dit artikel bepaalt dat burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgentieverklaring moet worden aangevraagd, beslissen op de aanvraag. Artikel 2.5.2 bepaalt waar de aanvraag ingediend moet worden.

Eén urgentiegrond kent een eigen bevoegdheidsregeling: dit betreft de in artikel 2.5.7 van de HVV geregelde urgentiegrond "uitstroom", zie daarvoor paragraaf 1.8.3 van de algemene toelichting en de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 2.5.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

Het eerste lid van dit artikel bevat een regeling voor het indienen van de aanvraag om een urgentieverklaring:

- woont aanvrager binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van zijn woonplaats;
- woont aanvrager niet binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar hij wil gaan wonen.

Deze laatste situatie (een aanvrager van buiten de woningmarktregio) doet zich in het bijzonder voor bij de zogenoemde "wettelijke urgentiegronden": deze woningzoekenden zullen vaak niet in de woningmarktregio woonachtig zijn.

Op een aanvraag wordt, gelet op het bepaalde in artikel 2.5.2, tweede lid, van de HVV, binnen acht weken besloten. Deze termijn kan met ten hoogste vier weken verlengd worden. Uiteraard is een behandeltermijn van acht weken respectievelijk 12 weken langer dan in de meeste gevallen, gelet op het urgente karakter van veel huisvestingsproblemen, wenselijk is.

Het derde lid van artikel 2.5.2 van de HVV somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden:

- a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument;
- 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.

Artikel 2.5.3 Inhoud van de urgentieverklaring

In artikel 2.5.3 van de HVV wordt beschreven welke gegevens de urgentieverklaring zelf dient te bevatten:

- de urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte. Het zoekprofiel bestaat uit een woningtype en het zoekgebied waarop de voorrangswerking van de urgentieverklaring van toepassing is.
- de urgentieverklaring bevat informatie over aanvrager, het dossier van de aanvrager en de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Het in het woningtype op te nemen zoekprofiel bevat qua ligging, grootte, en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders

noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit meest sobere woningtype kan per regiogemeente verschillen: wat "meest sober" is, hangt immers af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden. Dit geldt voor urgentieverklaringen met uitzondering van de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaring in verband met calamiteiten (de urgentie categorie genoemd in artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder a). Verder wordt opgemerkt dat binnen de gemeente Amsterdam de houders van een wegens een calamiteit verleende urgentieverklaring zelf in WoningNet kunnen zoeken en reageren op woningen die zijn gelabeld voor voorrangskandidaten. De woningcorporaties labelen in hun ogen geschikte woningen voor de urgenten.

Zie voor de bepaling van het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied artikel 2.5.4 van de HVV.

Artikel 2.5.4 Het zoekgebied

Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft verleend, aldus eerste lid.

De urgentieverklaring verleend wegens de toepasselijkheid van een in artikel 2.5.8 van de HVV opgenomen urgentie categorie heeft regionale werking. Dit betekent dat een woningzoekende onder bepaalde omstandigheden de urgentieverklaring kan inzetten bij het verkrijgen van woonruimte, gelegen in een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven. Het tweede tot en met vijfde lid van artikel 2.5.4 van de HVV bevat hiervoor de volgende regeling:

- de houder van een urgentieverklaring meldt zich bij de regiogemeente waar hij naar toe wil verhuizen. Deze regiogemeente wordt in het artikel aangeduid als "de ontvangende gemeente". De houder van de urgentieverklaring verzoekt burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente om het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel aan te passen.
- burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen het verzoek. Het vierde lid van artikel 2.5.4 van de HVV geeft aan welke belangen burgemeester en wethouders daarbij in acht nemen: zij kunnen het verzoek weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen. Daarmee grijpt het vierde lid terug op het motief om een huisvestingsverordening vast te stellen: het bestrijden van de effecten van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Opgemerkt wordt dat burgemeester en wethouders in deze situatie niet opnieuw beoordelen of de urgentieverklaring zelf terecht is verleend.
- als burgemeester en wethouders gelet op het vierde lid geen reden zien om het verzoek te weigeren, wijzigen zij het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel. Het zoekgebied wijzigen zij in hun gemeente. Het woningtype wijzigen zij in het woningtype dat voor hun gemeente in het geval van deze woningzoekende als meest sobere woningtype geldt.
- burgemeester en wethouders kunnen ook, gelet op het bepaalde in het vierde lid, tot de conclusie komen dat het verzoek geweigerd moet worden.

Het ligt voor de hand om op gemeentelijk niveau beleid vast te stellen waarin beschreven wordt hoe invulling wordt gegeven aan de toets van verzoeken aan het bepaalde in het vierde lid.

Zowel een toekenning van het verzoek als een weigering van het verzoek is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Deze zijn opgenomen in artikel 2.5.5, eerste en tweede lid, van de HVV. Niet elke algemene weigeringsgrond is van toepassing op elke urgentie categorie, zie het schema in paragraaf 1.8.2.

De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentie categorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders : als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Het betreft de volgende weigeringsgronden:

- a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen. Dit betekent dat tenminste één lid van het huishouden van aanvrager niet minderjarig is en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven.
- b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem. Uit deze weigeringsgrond volgt dat sprake moet zijn van een urgent huisvestingsprobleem.
- c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen. In bepaalde gevallen is wel sprake van een urgent huisvestingsprobleem, maar had aanvrager dit redelijkerwijs zelf kunnen voorkomen. Bij-

- voorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar meer geschikte woonruimte. Of door met eigen vermogen geschikte woonruimte te kopen.
- d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening. Het begrip 'voorliggende voorziening' is gedefinieerd in artikel 1 en kan eventueel in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.
 - 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. Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als aanvrager met zijn gezin is gaan inwonen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.
 - f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte. Deze weigeringsgrond doet zich bijvoorbeeld voor indien aanvrager als gevolg van specifieke problematiek een urgent huisvestingsprobleem heeft gekregen en redelijkerwijs te verwachten is dat die problematiek hem nog steeds belet om zelfstandig woonruimte te bewonen. Het kan daarbij gaan om problematiek van sociaal-medische aard.
 - g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 2.5.10, tweede lid, aanhef en onder a en d. Bij intrekking wegens de toepasselijkheid van deze intrekkingsoorzaken (a. onvolledige of onjuiste gegevens verstrekt en d. aangeboden woonruimte geweigerd dan wel zich onvoldoende ingespannen) kan gezegd worden dat aanvrager het ontstane of voortdurende huisvestingsprobleem in belangrijke mate aan zichzelf te wijten heeft.
 - h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien. Indien aanvrager niet in de kosten van bestaan of de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte kan voorzien, is het, via een urgentieverklaring verkrijgen van zelfstandige woonruimte, geen duurzame oplossing van het huisvestingsprobleem.
 - 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. Deze weigeringsgrond spreekt voor zich.
 - j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt. Huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm worden verondersteld in beginsel zelf voor hun huisvesting te kunnen zorgen.

De weigeringsgrond in het tweede lid heeft een facultatief karakter: indien zich deze weigeringsgrond voordoet, kan de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Deze weigeringsgrond stelt burgemeester en wethouders in staat om een urgentieverklaring te weigeren indien het huisvestingsprobleem veroorzaakt wordt door het

- bewonen van onzelfstandige woonruimte;
- bewonen van voor tijdelijke bewoning geschikte woonruimte; of
- in een in strijd met een bestemmingsplan permanent bewonen van een bouwwerk.

Aanvrager kon immers bij de start van deze vormen van bewoning verwachten dat op een zeker moment als gevolg daarvan een huisvestingsprobleem zou gaan ontstaan. Het ligt overigens voor de hand dat gemeenten die voornemens zijn om van deze weigeringsgrond gebruik te maken, ter zake beleid ontwikkelen.

Artikel 2.5.6 Wettelijke urgentie categorieën

Artikel 2.5.6 bevat de zogenoemde wettelijke urgentie categorieën. Dit zijn de urgentie categorieën waarvan in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat als een gemeenteraad besluit tot instelling van een urgentieregeling, hij in ieder geval die categorieën onder de reikwijdte van de urgentieregeling moet laten vallen. Concreet gaat het om:

- 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;
- b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
- c. vergunninghouders (vroeger ook wel "statushouders" genaamd).

In het eerste lid zijn de onder a. en b. genoemde categorieën opgenomen. Er wordt op gewezen dat op deze categorieën de algemene weigeringsgronden van artikel 2.5.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j van toepassing zijn. Over de onder a. genoemde categorie wordt opgemerkt dat deze urgentiegrond zich, naast de overige in het eerste lid onder a genoemde omstandigheden, pas voordoet als "de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte" naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is.

Over de onder b. genoemde categorie wordt opgemerkt dat het enkele bestaan van een mantelzorgrelatie tussen een inwoner van de regiogemeente en een woningzoekende van elders, geen grond is voor

toekenning van een urgentieverklaring. Het verlenen of ontvangen van mantelzorg moet een dusdanige impact op het leven van aanvrager hebben, dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een voor aanvrager dringend noodzakelijke behoefte aan andere woonruimte.

De onder c. genoemde categorie is opgenomen in het tweede lid van artikel 2.5.6. Een vergunninghouder (statushouder) komt pas in aanmerking voor een urgentieverklaring als:

- de vergunninghouder, gelet op de op burgemeester en wethouders rustende taakstelling, gehuisvest moet worden in de desbetreffende regiogemeente;
- de vergunninghouder door het COA niet bij een andere gemeente is voorgedragen; en,
- de vergunninghouder niet reeds eerder aangeboden woonruimte heeft geweigerd.

Artikel 2.5.7 Regionale urgentiegrond "uitstroom"

De woningzoekenden die tot deze urgentie categorie behoren stromen uit een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling uit naar de gemeente waar zij voorafgaand aan hun verblijf in die instelling tenminste twee van de drie jaar woonachtig waren. Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar zo'n instelling staat, beslissen op de aanvraag om een urgentieverklaring. Vervolgens wordt de houder van de urgentieverklaring door burgemeester en wethouders doorgeleid naar de regiogemeente waar hij tenminste twee van de drie jaar direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was of, als dat eerste gelet op de problematiek niet wenselijk is, een andere regiogemeente. Burgemeester en wethouders van die gemeente bepalen het voor de woningzoekende passende woningtype.

Artikel 2.5.8 Overige regionale urgentie categorieën

De regionale urgentie categorieën genoemd in artikel 2.5.8 van de HVV betreffen:

- een urgentie categorie voor woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder a);
- een urgentie categorie voor die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.5.7 bedoelde urgentie categorie (artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder b); en,
- een urgentie categorie voor woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex waaruit zij moeten verhuizen in verband met met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied (artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder c).

Ten aanzien van de eerste twee genoemde urgentie categorieën is regionaal afgestemd beleid tot stand gekomen.

Voor de derde genoemde urgentie categorie betreft de zogenoemde SV-urgenten. Dit zijn huishoudens die een, in het kader van stedelijke herstructurering, te slopen of ingrijpend te renoveren complexen bewonen. Om hen in aanmerking te laten komen voor een urgentieverklaring, moeten burgemeester en wethouders eerst het complex aanwijzen. Het tweede lid van artikel 2.5.8 van de HVV bevat hier een regeling voor. Zo'n aanwijzing kan pas plaatsvinden als aannemelijk is dat de huidige bewoners van het complex binnen twee jaar moeten verhuizen. Na zo'n aanwijzing komen de bewoners in aanmerking voor een urgentieverklaring, gelet op het bepaalde in het eerste lid, aanhef en onder c.

Voor het aanwijzen van een complex voor stadsvernieuwingsurgentie moeten de volgende vragen worden beantwoord:

- Is het reëel dat er binnen twee jaar wordt gesloopt of de woning ingrijpend wordt verbeterd?
- Is er een sloopplan/ingrijpend verbeteringsplan, waarin is aangegeven om hoeveel en welke woningen het gaat, wanneer de ingreep is gepland en hoeveel en welke woningen door de vervangende nieuwbouw/ingrijpende verbetering worden gerealiseerd en is er een sociaal plan?

Het sociaal plan met positief advies van de bewoners is hierin leidend. Onderdelen van het sociaal plan zijn:

- het sloopplan/ingrijpend verbeteringsplan; de beschrijving waarin is aangegeven om hoeveel en welke woningen het gaat, wanneer de ingreep is gepland en hoeveel en welke woningen door de vervangende nieuwbouw/ingrijpende verbetering worden gerealiseerd (verkavelingsplan) en
- een planning met een sloopdatum of datum met de start van de ingrijpende renovatie op grond van een uitgewerkt plan of ontwerp.

Artikel 2.5.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

Dit artikel van de HVV bevat een regeling voor de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. Deze regeling is niet van toepassing op:

- zogenoemde SV-urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentie categorie opgenomen in artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder c, van de HVV);
- de aan vergunninghouders verleende urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentie categorie opgenomen in artikel 2.5.6, tweede lid); en,
- de urgentieverklaringen verleend wegens uitstroom (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentie categorie opgenomen in artikel 2.5.7, eerste lid).

Een verleende urgentieverklaring is geldig:

- totdat de woningzoekende niet meer behoort tot de urgentie categorie waarin hij was ingedeeld bij de beslissing op de aanvrager. Hiervan is onder meer sprake wanneer de woningzoekende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem geëindigd is;
- tot het moment waarop een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring eindigt. Binnen die 26 weken moet het huisvestingsprobleem in beginsel opgelost zijn. Is dat niet het geval, dan kunnen burgemeester en wethouders de geldigheidsduur van de urgentieverklaring verlengen met ten hoogste 26 weken.

Artikel 2.5.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

Dit artikel van de HVV bevat een regeling voor wijziging en intrekken van de urgentieverklaring. Dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.

Het tweede lid van artikel 2.5.10 bevat de intrekkingsoorzaken. Deze zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekkingsoorzaak voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden. Er zijn de volgende intrekkingsoorzaken:

- a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt. Deze grond leidt tot intrekking indien volledigheid of juistheid had geleid tot weigering van de aangevraagde urgentieverklaring. De omstandigheid dat bij volledigheid of juistheid een andere urgentieverklaring - of bijvoorbeeld een ander woningtype - zou zijn verleend, is gelet op het derde lid een reden om de urgentieverklaring te wijzigen.
- b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentie categorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of er doen zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.5.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentie categorie toepasselijke weigeringsgronden voor;
- c. de houder van de urgentieverklaring verzoekt om intrekking van de urgentieverklaring;
- d. de houder van de urgentieverklaring heeft aangeboden passende woonruimte geweigerd of heeft zich anderszins onvoldoende ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen. Van dat laatste is onder meer sprake als hij niet heeft gereageerd op via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte, voor zover die woonruimte paste binnen zijn zoekprofiel.

Het derde lid van artikel 2.5.10 bevat de wijzigingsgronden. Deze zijn facultatief geformuleerd. Doen er zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen. Er zijn de volgende wijzigingsgronden:

- 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; en
- b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentie categorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

Artikel 2.5.11 Hardheidsclausule

Het eerste lid van deze bepaling spreekt voor zich. Het tweede lid bevat een registratie en verantwoordingsverplichting voor burgemeester en wethouders. Het doel hiervan is onder meer na te gaan of in bepaalde gevallen relatief vaak de hardheidsclausule wordt toegepast en of naar aanleiding daarvan de HVV aangepast dient te worden.

Artikel 2.5.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Verwezen wordt naar de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

In het aanvraagformulier wordt aangegeven welke stukken en informatie een woningzoekende moet verstrekken bij de aanvraag. Dat houdt in dat alle stukken compleet aanwezig moeten zijn voordat een woningzoekende situatiepunten kan gaan opbouwen.

Artikel 2.6.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten

Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond het de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast.

Artikel 2.7.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

In het vierde lid staat dat een woningzoekende jongere ten minste twee jaar voorafgaand aan de datum bij (een van zijn) ouders of pleegouders woont. Voor een jongere die in een pleeggezin woont kunnen dat verschillende pleeggezinnen zijn mits dat aansluitend het geval is geweest in die twee jaren.

Artikel 2.7.3 Opbouw en verval van situatiepunten voor jongeren

Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de jongere de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt. Punten die tot die datum zijn opgebouwd vervallen niet.

Artikel 2.7.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast.

Artikel 2.8.2 Toelatingscriteria startpunten

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

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

Artikel 5.1

Dit artikel bevat de overgangsrechtelijke bepalingen voor een aantal beschikkingen op grond van de HVV. Zie voor de urgentieverklaringen ook artikel 2.5.12.

Artikel 5.2

Dit artikel bevat de overgangsrechtelijke bepaling voor de overgang van woonduur naar inschrijfduur. Op de website van WoningNet is informatie te vinden over de voorwaarden waaronder de op grond van de Tijdelijke Regeling Behoud Inschrijfduur en Tijdelijke Regeling Behoud Woonduur tot 1 juli 2015 opgebouwde inschrijf- en woonduur ingezet kan worden.

Toelichting Hoofdstuk 3 Wijziging van de woningvoorraad

Afdeling I Omzetting en woningvorming

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

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

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

woningsplitsing (woningvorming) en kamergewijze verhuur (omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte). Met deze aanvulling is een vergunningstelsel hiervoor geïntroduceerd.

Nadere onderbouwing onevenwichtige en onrechtvaardige effecten

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

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

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

Onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste

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

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

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

Noodzaak vergunningplicht

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

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

De Huisvestingsverordening is het enige instrument voor gemeenten om in te grijpen in de samenstelling van de woningvoorraad vanuit het oogpunt van het bestrijden van schaarste en de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van deze schaarste. De aangetoonde schaarste en de verdringingseffecten hierdoor rechtvaardigen het instellen van een vergunningplicht. Daarnaast voert de gemeente een woningbeleid om te zorgen voor meer evenwicht in slaagkansen voor woningzoekenden op de woningmarkt. Deze maatregelen zijn op zich echter niet voldoende om de ongewenste effecten van de schaarste op de woningmarkt op dit moment structureel op te lossen.

De vergunningplicht voorziet in het reguleren van kamerverhuur en splitsing, niet in het verbieden. Er blijven nog mogelijkheden voor kamerverhuur en splitsing mogelijk, zij het met voorwaarden gericht

op het tegengaan van concentratie om zo leefbaarheidsproblemen te voorkomen. Dit omdat uit peilingen en klachten van bewoners blijkt dat ongereguleerde vormen leidt tot diverse vormen van overlast.

Hieronder worden de afzonderlijke artikelen die betrekking hebben op de verschillende vergunning nader worden toegelicht.

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel 1

In artikel zijn de begripsbepaling omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning opgenomen.

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

- Een groep van kamerhuurders wordt hieronder niet begrepen.

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

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

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

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

Op 18 april 2023 heeft de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, uitspraak gedaan in een dertiental beroepszaken met betrekking tot tien verleende en drie geweigerde omzettingsvergunningen.¹

De eisers hebben de bevindingen van het RIGO-rapport in algemene zin betwist. Aan de betwisting van die bevindingen is de rechtbank voorbij gegaan. Het RIGO-rapport laat zien dat er sprake is van schaarste aan woonruimte op alle onderdelen van de woonruimtevoorraad in Zaanstad. Ook in het segment middeldure (grondgebonden) huurwoningen – hetgeen (voor een deel) het segment zou kunnen zijn, waartoe de woonruimten van de eisers behoren – is het daadwerkelijk aantal betrokken (huur)woningen duidelijk lager dan het aantal gevraagde woningen. RIGO heeft er voorts onbestreden op gewezen dat dat marktsegment een alternatief vormt voor koopwoningen, waarvan de schaarste evident is, waardoor er in dat marktsegment van middeldure huur toch sprake is van schaarste. Uit de uitspraak blijkt dat de schaarste voldoende is onderbouwd.

De schaarste wordt bovendien bevestigd in het RIGO-rapport 'Schaarste op de woningmarkt, gemeente Zaanstad (d.d. 6 april 2023), Externe link:RIGO-rapport 'Schaarste op de woningmarkt, Mozard zaaknummer 7567139), en Externe link:actualisatie d.d. 22 december 2023, (Mozard zaaknummer 8241337).

Woningen in eigendom van corporaties vallen niet onder het werkingsgebied van dit hoofdstuk. De regels zijn namelijk bedoeld om particuliere initiatieven te reguleren. Met de corporaties is een intensieve samenwerking en wordt via samenwerkingsafspraken gestuurd, zowel op gewenste vormen van betere benutting zoals Friendscontracten als op ongewenste vormen zoals illegale onderverhuur.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

In dit artikel is bepaald voor welke handelingen waarbij de woonruimtevoorraad wijzigt een vergunningsplicht geldt. Het gaat daarbij om het omzetten in onzelfstandige woonruimten en het vormen van meerdere woonruimten uit wat daarvoor één woonruimte was. Voor onttrekken (woonruimte voor een

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

ander doel dan bewoning gebruiken) en samenvoegen (meerdere woonruimtes worden samengevoegd) is geen vergunning vereist. Voor sommige handelingen geldt een vrijstelling. Deze vormen zijn genoemd in artikel 3.1.3 en worden hieronder toegelicht. In alle andere gevallen is wel een vergunning nodig. Tot slot bepaalt het derde lid dat de vergunning niet overdraagbaar is en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte is. De vergunning wordt immers verleend voor een specifieke situatie van een (rechts)persoon. Wanneer de eigenaar de woning verkoopt, ontstaat er een nieuwe situatie waarvoor opnieuw een (omzettings)vergunning moet worden aangevraagd. De vergunning is persoonsgebonden en niet automatisch overdraagbaar, tenzij de vergunning via een wijziging tenaamstelling op een ander overgaat.

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

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

Artikel 3.1.2 tweede lid Verbod op woningvorming/ bouwkundig splitsen zonder vergunning

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

Artikel 3.1.3 Vrijstellingen van de vergunningplicht

In dit artikel worden situaties genoemd waarvoor geen voorraadvergunning nodig is.

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

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

Artikel 3.2.2 In te dienen bescheiden

De aanvrager moet bij een vergunningaanvraag onder meer adresgegevens en hoofdverblijf van eigenaar en bewoners aanleveren. Ook moet de aanvrager de voorgenomen handeling motiveren. Bij een aanvraag moeten verschillende bescheiden worden overgelegd. Het gaat onder andere om tekeningen waarmee burgemeester en wethouders inzicht krijgen in de situatie. Mocht dit voor de aanvraag noodzakelijk zijn, dan kunnen nadere gegevens of stukken worden gevraagd.

Volgens artikel 3.2.2 moet bij de aanvraag een situatietekening worden verstrekt. Het gaat hierbij om een situatietekening, van zowel de 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.

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.

Artikel 3.2.4 In de vergunning op te nemen gegevens

Dit artikel schrijft voor wat in een voorraadvergunning wordt opgenomen. Het moet duidelijk zijn om welke woonruimte(n) het gaat en er wordt standaard het voorschrift opgenomen dat nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, binnen één jaar van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Paragraaf 3.3 Vergunningverlening voorraadvergunningen

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

Dit artikel bevat de algemene weigeringsgronden voor de omzettings- en woningvormingsvergunningen.

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

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

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

Verder kan een vergunning worden geweigerd wanneer sprake is van een, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, negatief effect heeft op de leefbaarheid als gevolg van de omzetting of woningvorming;

Hierbij is van belang dat in deze gevallen het belang van behoud en samenstelling, dan wel het negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning;

Een andere reden om de vergunning te weigeren kan erin zijn gelegen dat het onderhoudsniveau onvoldoende is. Het onderhoudsniveau is in ieder geval onvoldoende als er sprake is van funderingsproblematiek. Dit kan een reden zijn om de vergunning te weigeren of om nadere voorschriften aan de vergunning te verbinden. Op grond van artikel 3.3.2 kan aan de vergunning de voorwaarde worden gekoppeld dat de fundering moet worden hersteld. Tot slot kan de vergunning geweigerd worden indien vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

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 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 omzettingsvergunningen, 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 kansgelijkheid 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 scoren 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 gemiddeld 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.

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.

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 hoofdgebouw voor splitsing een oppervlak van minstens 140 vierkante meter heeft. Bij hoofdgebouwen met meerdere functies gaat het om de woonruimte. 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 standaardgezinswoning 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.

Er doen zich in de praktijk situaties voor waarin hoofdgebouwen pas in de loop der tijd geheel of gedeeltelijk een woonfunctie hebben gekregen. Voor het bepalen van het gebruiksoppervlak wordt dan uitgegaan van de allereerste vergunde situatie met woonfunctie. Daarnaast kan het zijn dat de oorspronkelijke situatie geen uitsluitsel geeft over het gebruiksoppervlak van de woonruimte in het hoofdgebouw, dan wordt uitgegaan van de allereerste duidelijk vergunde situatie. Uiteraard geldt wel dat deze situaties moeten zijn van voor de inwerkingtreding van de 7e wijziging van de Huisvestingsverordening 2021, t.w. 21 mei 2024.

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 dat 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.

Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning

Het eerste lid van dit artikel bevat de voorwaarden die gelden voor een omzettingsvergunning.

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

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

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

Artikel 3.3.3 Intrekking vergunning

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

In lid 2 is het voornemen tot intrekking opgenomen.

Artikel 3.4.1 Bestuurlijke boete

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 21 of 24 en 26 van de Huisvestingswet een bestuurlijke boete op te leggen. Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning omzetten of verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Voorwaarden en voorschriften die in de verordening zijn verbonden aan deze vergunningen zijn op grond van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet gesteld. Overtreding van deze voorwaarden of voorschriften zijn dus overtredingen van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet.

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 namelijk 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 21 van de Huisvestingswet te beboeten is in de tabel de hoogte van de boete vastgesteld. In artikel 35 van de Huisvestingswet zijn maximale boetebedragen vastgesteld. Voor de overtredingen kan sinds de 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van woonruimte)' maximaal een boete van de vijfde categorie (prijsspeil 2020: € 87.000) worden vastgesteld door de gemeenteraad. Er is gekozen voor de vierde categorie (prijsspeil 2020: € 21.750). Dit was voor de wijziging het maximum dat kon worden vastgesteld door de gemeenteraad. De boetebedragen zijn opgenomen in de tabel 'Bestuurlijke boete omzetting en woningvorming'.

Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning omzetten en verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Artikel 24 van de Huisvestingswet wordt overtreden als in strijd met voorwaarden of voorschriften die in deze verordening aan deze vergunningen zijn verbonden wordt gehandeld.

Huurders of eigenaren die meerdere woonruimten verhuren, worden zwaarder beboet dan personen met één woonruimte in de verhuur om nieuwe overtredingen te voorkomen en omdat de gemeente Zaanstad de mate van verwijtbaarheid in een dergelijk geval hoger acht.

Tot slot geldt voor al deze situaties dat recidive zwaarder wordt beboet omdat de eerste (lagere) boete kennelijk niet afschrikwekkend genoeg was.

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 5 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.² 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. De gemeenteraad heeft op 5 juli 2023 de nadere onderbouwing 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.

Toelichting Hoofdstuk 3 Afdeling II Toeristische verhuur van woonruimte

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Deze afdeling wordt opgenomen in de Huisvestingsverordening 2021 in verband met de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte. De wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet toeristische verhuur van woonruimte) geeft de gemeente instrumenten om de handhaving mogelijk te maken en indien noodzakelijk de neveneffecten van de toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken. Wij maken gebruik van de mogelijkheid voor een registratie- en meldplicht, maar niet van de vergunningplicht. Door de registratieplicht wordt de informatiepositie verbeterd, waardoor gericht en effectief kan worden gehandhaafd. Door de meldplicht kunnen negatieve neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte worden beperkt.

2. Aanleiding

2.1. Achtergrond problematiek

De opkomst van digitale platforms voor de verhuur van verblijfsruimte aan toeristen, zoals Airbnb en booking.com, heeft de toeristische verhuur van woonruimte een belangrijke impuls gegeven. De toeristische verhuur van woonruimte is door de opkomst van digitale platforms aanzienlijk in omvang toegenomen. Ook in Zaanstad is er een grote toename van het aantal toeristische overnachtingen in woonruimten. Uit onderzoek blijkt dat het aanbod in 2018 bestond uit 528 accommodaties, waarvan ongeveer de helft uit gehele woningen en de andere helft uit privékamers. De gemiddelde aanbieder verhuurt zijn woning 118 dagen per jaar. In totaal is er sprake van 62.000 overnachtingen, goed voor 15% van

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

alle overnachtingen in Zaanstad, waarmee toeristisch verhuur een serieus aandeel inneemt in de markt. Grootschalige verhuur van woonruimte aan toeristen kan ongewenste effecten hebben op onder meer de woningmarkt, de leefbaarheid van de woonomgeving, de veiligheid van woonruimte en het gelijke speelveld voor andere aanbieders van toeristische accommodatie. Toeristische verhuur van woonruimte kan een goede aanvulling zijn op de gastvrijheidseconomie en daarom is dit in Zaanstad beperkt toegestaan.

2.2. Redenen voor de regulering van toeristische verhuur van woonruimte

De toeristische verhuur van woonruimte biedt nieuwe kansen voor onder meer de gastvrijheidseconomie. Deze innovatieve ontwikkeling moet voldoende kansen krijgen. Regulering moet zien op het voorkomen of bestrijden van de ongewenste effecten ervan.

Het veelvuldig toeristisch verhuren van een woonruimte heeft tot gevolg dat de woonfunctie niet meer overheersend is en er sprake kan zijn van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad. Dit is onwenselijk omdat er schaarste aan woonruimte is. Indien een woonruimte toeristisch wordt verhuurd, is zij niet beschikbaar voor de woonfunctie wat ten koste kan gaan van de doorstroming en mogelijk effect heeft op de koop- en huurprijzen. Ook kunnen speculatieve vastgoedbedrijven hierop inspelen door woonruimten uitsluitend toeristisch te verhuren waardoor het aanbod van woonruimte verder afneemt.

Toeristische verhuur van woonruimte kan de leefbaarheid in de woonomgeving aantasten. Dit is voornamelijk het geval in gebieden waar een concentratie van toeristische verhuur plaatsvindt. Toeristische verhuur van woonruimte kan tot overlast leiden. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan het houden van feesten in de woonruimte, luide muziek op nachtelijke uren, rollende koffers in trappenhallen, extra verkeer (aan- en afrijdende taxi's) en andere vormen van overlast. In sommige gevallen kan het zelfs invloed hebben op de openbare orde en veiligheid in de buurt. Voorts heeft het veelvuldig gebruik van meerdere woonruimten voor toeristische verhuur in dezelfde buurt invloed op het karakter en de sociale cohesie van de buurt, hetgeen de demografie minder stabiel maakt. Bovendien is niet iedere woonruimte geschikt voor toeristische verhuur. Zo gelden er bijvoorbeeld in de bouwregelgeving extra eisen in verband met brandveiligheid indien een gebouw wordt gebruikt voor het bieden van recreatief verblijf (logiesfunctie)

Ten slotte kan het gelijk speelveld worden verstoord. Zowel voor overnachtingen in hotels als voor de toeristische verhuur van een woonruimte kan toeristenbelasting verschuldigd zijn. Echter het innen van de toeristische belasting bij toeristische verhuur van woonruimte is moeilijk omdat niet bekend is wie zijn woonruimte toeristisch verhuurt.

(Bron: Memorie van toelichting bij Wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van woonruimte) 35 353)

2.3. Bestaande instrumenten

Gemeente Zaanstad had nog geen regels om toeristische verhuur te reguleren in de Huisvestingsverordening, zoals regels voor het onttrekken van woonruimte. Wel zijn er soms regels opgenomen voor Bed & Breakfast in het bestemmingsplan. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet is een vergunning voor brandveilig gebruik verplicht voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan tien personen. In afwijking hiervan is in de Verordening fysieke leefomgeving bepaald dat het verboden is om aan meer dan vijf personen nachtverblijf te verschaffen. Bovendien is een horecaexploitatievergunning nodig als er aan meer dan 4 personen in meer dan 2 kamers nachtverblijf wordt geboden. Bij ernstige en herhaaldelijke hinder van bezoekers of personen die tijdelijk in een woning of op een erf aanwezig zijn, kan de burgemeester een last onder bestuursdwang kan opleggen. Dit kan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening. In Zaanstad wordt ook toeristenbelasting geheven voor het bieden van verblijf aan toeristen.

3. Inhoud van het raadsvoorstel

3.1. Algemeen

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.

Voor een effectieve handhaving is informatie van essentieel belang. Om te kunnen handhaven moeten we weten wie welke woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur. De regelgeving is noodzakelijk

voor de leefbaarheid van de woonomgeving. Bovendien is er sprake van grote schaarste in de woningmarkt. De inzet van de maatregelen is noodzakelijk, geschikt en proportioneel voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in de woonomgeving.

De categorieën woonruimte die worden aangewezen zijn; particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast. Met toeristische verhuur van woonruimte wordt bedoeld het tegen betaling in een woonruimte verblijf bieden aan personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de Basis Registratie Personen (BRP) zijn ingeschreven. Woningruil en huisbewaring vallen hier niet onder omdat bij woningruil en huisbewaring de bewoners zich moeten inschrijven in de BRP en derhalve er geen sprake is van toeristische verhuur zoals bedoeld in dit wetsvoorstel. Ook recreatiewoningen vallen niet onder de reikwijdte van deze bepaling. De memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014 stelt immers dat met bewoning als genoemd in de begripsbepaling van «woonruimte» bedoeld wordt dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, geschikt zijn voor tijdelijk recreatief verblijf, zoals vakantiewoningen zijn geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014. Woonboten vallen wel onder de begripsbepaling van woonruimte zoals in de memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014 is aangegeven. De verbodsbepalingen richten zich tot de persoon die de woonruimte aanbiedt of in gebruik geeft voor toeristische verhuur. Dat kunnen de eigenaar, de huurder of een andere partij zijn. De betreffende regels gelden in de gehele gemeente. In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen particuliere vakantieverhuur zoals de verhuur van de woonruimte aan toeristen op het moment dat de aanbieder er niet in verblijft en het gebruik van de woonruimte waarbij de aanbieder wel in de woonruimte aanwezig is gedurende de periode dat een deel ervan wordt verhuurd aan toeristen zoals bij B&B.

3.2 De eenmalige registratieverplichting

Met de registratieverplichting krijgen we inzicht in waar in de gemeente, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen uitoefenen en zo nodig te kunnen handhaven. De meerwaarde van de registratieplicht is dat we weten waar we toezicht moet houden om vervolgens te kunnen handhaven. Met behulp van de adresgegevens van de registratie kunnen we nagaan of de woonruimten die op onder meer digitale platforms worden aangeboden voor toeristische verhuur voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Door de registratieplicht wordt ook inzicht verkregen in het fenomeen toeristische verhuur en of er bijvoorbeeld gebieden zijn waar een concentratie is van toeristische verhuur van woonruimten. Deze gegevens kunnen gebruikt worden om te bepalen of verdere maatregelen al dan niet noodzakelijk zijn. De aanbieder van een woonruimte voor toeristische verhuur moet zich eenmalig registreren. Het verkregen registratienummer moet vermeld worden bij iedere aanbieding van de woonruimte voor toeristische verhuur ongeacht het medium waarop de woonruimte wordt aangeboden. Hoewel het aanbod van woonruimte voor toeristische verhuur voornamelijk plaatsvindt via digitale platforms vallen ook aanbiedingen via andere media onder deze bepaling. De eenmalige registratie is digitaal, laagdrempelig en kosteloos. Wie zich registreert ontvangt een registratienummer. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van het registratienummer dat elektronisch en direct wordt verstrekt. De persoonsgegevens van de eenmalige registratie kunnen worden gebruikt voor handhavingsdoeleinden. Er is toeristenbelasting verschuldigd indien een toerist tegen betaling verblijft in een woonruimte. De gegevens van de registratie mogen ook worden gebruikt voor de inning van de toeristenbelasting. Er kan bijvoorbeeld een brief gestuurd worden aan degenen die een registratienummer hebben met het verzoek aangifte te doen voor de toeristenbelasting. Dit kan door vermelding van het aantal nachten dat hun woonruimte toeristisch is verhuurd en het aantal toeristen dat er overnacht hebben in het voorbije kalenderjaar. Op deze wijze kan de toeristenbelasting beter worden geïnd.

De inrichting van het registratiesysteem moet voldoen aan de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur gegeven voorschriften over de wijze waarop het systeem moet worden ingericht. Hiermee wordt de uniformiteit en gebruiksvriendelijkheid van de registratie geborgd. Voor de verwerking van de persoonsgegevens in het registratiesysteem zijn de voorschriften van de Algemene verordening gegevensverwerking van toepassing.

3.3 Nachtcriterium en meldplicht per verhuring

3.3.1 Het nachtcriterium

In de huisvestingsverordening is naast de registratieplicht, opgenomen dat een woonruimte slechts een maximaal 30 nachten per kalenderjaar toeristisch mag worden verhuurd. Met het nachtcriterium wordt het toeristisch verhuren van woonruimte gereguleerd door een kwantitatieve beperking op te leggen. Indien woonruimten slechts een maximaal aantal nachten per jaar toeristisch mogen worden verhuurd, kunnen negatieve effecten van de toeristische verhuur op de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid worden beperkt.

Aan het nachtcriterium wordt een meldplicht per toeristische verhuring verbonden.

De essentie van B&B is dat een deel van de woning gedurende het gehele jaar toeristisch kan worden verhuurd indien de hoofdbewoner in de woonruimte aanwezig is op het moment dat er toeristen verblijven. Omdat de hoofdbewoner tijdens de verhuur aanwezig is, wordt de overlast voor de directe woonomgeving beperkt. Tevens heeft de uitbater van een B&B hiervoor meestal extra investeringen moeten doen in de woning en oefent hij deze activiteit vaak bedrijfsmatig uit. Daarom is het niet redelijk hiervoor een beperking op te leggen inzake het aantal nachten dat er toeristen mogen verblijven in de B&B. Voor regulering ligt een vergunningplicht meer voor de hand. Hier is vooralsnog niet voor gekozen.

3.3.2 Meldplicht per verhuuring

De aanbieder moet iedere toeristische verhuuring melden bij de gemeente. Een verplichte melding van iedere verhuuring is een middel om het in de verordening gestelde nachtcriterium te kunnen controleren. De registratieplicht, de meldplicht en het nachtcriterium gelden voor de gehele gemeente. Het nachtcriterium met daarbij de meldplicht per toeristische verhuuring is een administratieve last voor de verhuurder en vormt beperking op het vrij aanbieden van diensten, maar het algemeen belang weegt zwaarder.

3.4 Geen vergunningplicht

Het doel van een vergunningplicht voor toeristische verhuur van woonruimte is het onder voorwaarden kunnen toestaan van deze activiteit en daarmee het realiseren van een balans tussen wonen en de toeristische verhuur van woonruimte in die gebieden van de gemeente waar de genoemde negatieve neveneffecten, zoals de druk op de leefbaarheid en de woningmarkt als gevolg van deze toeristische verhuur ernstig zijn en een registratie- of meldplicht, geen soelaas bieden of niet effectief zijn. Er kunnen gebieden in de gemeente aangewezen worden waar voor toeristische verhuur van woonruimte een vergunning moet worden aangevraagd. Indien noodzakelijk kan daarbij een maximum gesteld worden aan het aantal vergunningen dat in dat gebied kan worden afgegeven. Hiervoor is niet gekozen. Er wordt gestart met de registratie- en meldplicht.

3.5 Geen vergunningplicht voor toeristische verhuur

De wijziging van de Huisvestingswet 2014 maakt een registratie-, meld- en vergunningplicht voor toeristische verhuur mogelijk. De combinatie van deze instrumenten geeft enerzijds meer inzicht in waar toeristische verhuur plaatsvindt (registratieplicht) en maakt anderzijds regulering (meld- en vergunningplicht) mogelijk. Vooralsnog volstaat het krijgen van inzicht in welke woningen worden aangeboden voor toeristische verhuur. Dit inzicht is van belang om mogelijke verdergaande maatregelen te onderbouwen.

3.6. Woonfraude

Een belangrijk uitgangspunt voor een effectievere aanpak van woonfraude is de sanctionering. In de praktijk kunnen met woonfraude enorme winsten gemaakt worden en boetes worden ingecalculeerd. De maximale boete op grond van de Huisvestingsverordening voor de laatste wijziging was € 21.750 (boete vierde categorie). Om de drempel te verhogen zijn met de wijziging van de wet de mogelijkheden voor gemeenten uitgebreid om hogere boetes op te leggen bij illegale onderverhuur en is de maximale boete in de Huisvestingswet 2014 verhoogd van de vierde categorie naar de vijfde categorie (€ 87.000). Wij grijpen niet meteen naar de hoogste categorie, maar starten met het invoeren van het maximum van de vierde categorie (prijspeil 2020: € 21.750).

Onder woonfraude wordt in eerste instantie verstaan het in gebruik geven van een woonruimte in strijd met de in de huisvestingsverordening opgenomen voorwaarden, bijvoorbeeld dat een woning niet voor bewoning in gebruik mag worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Daarnaast kan er bij woonfraude sprake zijn van overtreding van andere wettelijke bepalingen. Zo is onderverhuur van woonruimte op grond van artikel 7:244 van het Burgerlijk Wetboek verboden, tenzij de huurder van een zelfstandige woning die in die woning zijn hoofdverblijf heeft toestemming heeft van de verhuurder om een deel daarvan in gebruik te geven.

3.7 Bestuurlijke boete

De Huisvestingswet 2014 gaat uit van een systeem van bestuurlijke boete en niet van strafrechtelijke vervolging. De bestuurlijke boete maakt de wet voor de gemeenten immers beter handhaafbaar. Het college van burgemeester en wethouders heeft ook de bevoegdheid om een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te leggen. Een last onder dwangsom kan bijvoorbeeld in bepaalde situaties meer effectief zijn om een illegale situatie te beëindigen dan een bestuurlijke boete. Het college van burgemeester en wethouders kan op deze wijze punitieve en niet punitieve handhavingsmiddelen inzetten afhankelijk van de concrete situatie. Tevens gaat van een bestuurlijke boete directe preventieve werking uit omdat de overtreder direct beboet kan worden en daardoor de overtreding snel beëindigd

kan worden. De op te leggen bestuurlijke boetes voor de in de Huisvestingsverordening opgenomen verboden staan in de tabel in artikel 3.7.1. Een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van een overtreding en een geringe financiële draagkracht kunnen worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden, als bedoeld in artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), die aanleiding kunnen geven een boete te matigen. Ook indien de overtreder in bezwaar stelt dat een of meer van deze omstandigheden aan de orde zijn en hij dat aannemelijk maken, kan dit een reden zijn om de boete in de bezwaarfase te matigen. Een eenmalige registratieverplichting is een laagdrempelig middel. Het vergt van de aanbieder weinig inspanning en het is voor de gemeente essentieel om het adres van de aangeboden woonruimte te kunnen achterhalen. Het niet vermelden van een registratienummer is een overtreding. Hoewel dit nog niet betekent dat de woonruimte ook daadwerkelijk toeristisch wordt verhuurd, is het registratienummer een essentieel onderdeel voor de gemeente om te kunnen achterhalen wie welke woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur. Zonder registratienummer kan de gemeente de bestaande wet- en regelgeving moeilijk handhaven, waardoor bij een daadwerkelijke verhuring de veiligheid van de toeristen in gevaar kan komen.

Voor overtreding van de verboden kan een boete worden opgelegd waarvan de hoogte maximaal het bedrag is dat is vastgesteld voor de betreffende categorie, bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

3.8 Bestuursdwang bij het niet voldoen aan verzoek toezichthouder

Op grond van artikel 5:20 van de Awb is een ieder verplicht aan een toezichthouder binnen de door hem gestelde termijn alle medewerking te verlenen die deze kan vorderen bij de uitoefening van zijn bevoegdheden. Deze bepaling maakt het mogelijk dat toezichthouders daadwerkelijk hun bevoegdheden kunnen effectueren. Bij het toezichthouden op de registratieplicht inzake toeristische verhuur van woonruimte via digitale platforms is de toezichthouder afhankelijk van deze platforms om te kunnen achterhalen wie zonder het verplichte registratienummer de woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur. Indien de toezichthouder constateert dat een woonruimte zonder registratienummer wordt aangeboden voor toeristische verhuur, hetgeen in strijd is met het verbod, zal de toezichthouder de aanbieder en het adres van de woonruimte moeten achterhalen via een verzoek aan het platform. Het niet meewerken aan een verzoek is een strafbaar feit op grond van artikel 184 van het Wetboek van Strafrecht.

In de verordening is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft tot het opleggen van een last onder dwangsom indien er geen of onvoldoende medewerking wordt verleend aan een verzoek daartoe van een toezichthouder.

4. Verhouding tot hoger recht

De wet geeft de gemeente de bevoegdheid tot het instellen van een registratie- en meldplicht indien dat noodzakelijk en geschikt is om de negatieve effecten van de toeristische verhuur van woonruimte tegen te gaan. De maatregelen kunnen een beperking vormen van het eigendomsrecht, het recht op eerbiediging van privé, familie- en gezinsleven en het vrij aanbieden en ontvangen diensten in de zin van de Dienstenrichtlijn. Deze beperkingen zijn gerechtvaardigd gezien de toename van de toeristische verhuur en de gemelde overlast. Er is nog geen noodzaak voor een vergunningplicht. De proportionaliteit van deze maatregel kan eventueel met de door de registratie- en meldplicht verkregen kwantificeerbare gegevens worden onderbouwd.

4.1. Eigendomsrecht

De registratie- en meldplicht is een vorm van regulering van eigendom omdat een eigenaar niet zonder de geldende registratie- of meldplicht zijn woonruimte mag verhuren aan toeristen. Het eigendomsrecht is beschermd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Een beperking of regulering vanuit de overheid is mogelijk indien deze inmenging gerechtvaardigd is. Daartoe dient de beperking bij wet te zijn voorzien, moet ze noodzakelijk zijn in het algemeen belang en moet ze proportioneel zijn.

De bevoegdheid om de registratie- en meldplicht in de huisvestingsverordening op te nemen, is opgenomen in de Huisvestingswet 2014. De eenmalige registratieplicht voor aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur, waaraan geen voorwaarden gesteld worden, is een zeer geringe regulering van het eigendomsrecht. Een meldplicht per verhuring betekent een verdergaande regulering van het vrij genot van de eigendom, maar gaat minder ver dan de vergunningplicht. Dit kan worden ingesteld indien de omvang van de toeristische verhuur van woonruimte dusdanig is dat hierdoor de leefbaarheid van de woonomgeving of de woonruimtevoorraad ernstig wordt aangetast. Het is noodzakelijk om de toeristische verhuren van woonruimten te beperken tot maximaal 30 nachten per kalenderjaar.

4.2. Recht op eerbiediging van privé, familie- en gezinsleven

4.2.1 Het recht op privéleven in de woonruimte

Artikel 10, eerste lid, van de Grondwet, bepaalt dat eenieder recht heeft op eerbiediging van zijn persoonlijke levenssfeer, behoudens bij of krachtens de wet te stellen beperkingen. Het tweede lid van dit artikel beschermt de persoonlijke levenssfeer in verband met het vastleggen en verstrekken van persoonsgegevens. Dit recht is ook beschermd in artikel 8 van het EVRM. Onder de persoonlijke levenssfeer wordt in ieder geval ook verstaan het huis waarin iemand leeft en dat deel van het privéleven dat zich binnen de woning afspeelt. Een meldplicht voor iedere toeristische verhuur van de woonruimte geeft inzicht in het gebruik van de woonruimte en daarmee het privéleven van de bewoners. Dit is een beperking van het recht dat beschermd is in artikel 10, eerste lid, van de Grondwet en artikel 8 van het EVRM. Zulk een beperking moet geregeld worden bij wet en noodzakelijk zijn in een democratische samenleving in het belang van de nationale veiligheid, de openbare veiligheid of het economisch welzijn van het land, het voorkomen van wanordelijkheden en strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen. Verder moet deze beperking geschikt en proportioneel zijn. De beperking die de meldplicht vormt op het privéleven in de woning, wordt geregeld bij wet in formele zin. De beperking is noodzakelijk in een democratische samenleving in het belang van de rechten en vrijheden van anderen. De overheid is immers verplicht om zorg te dragen voor voldoende woonegelegenheden. In gemeenten waar zich onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten voordoen, kan de gemeenteraad vaststellen dat het noodzakelijk is om het toeristisch verhuren van woonruimte te reguleren en dit te controleren via een meldplicht. Een maximaal aantal nachten dat een woonruimte toeristisch mag worden verhuurd, voorkomt ook dat woonruimten worden gekocht met als doel deze uitsluitend toeristisch te verhuren, hetgeen de woonruimtevoorraad vermindert. Hierdoor worden de mogelijkheden voor woningzoekenden om passende woonruimte te vinden beperkt. Het is ook een opdracht van de overheid om te voorkomen dat het woongenot van bewoners ernstig wordt aangetast door de druk die bepaalde activiteiten veroorzaken op de leefomgeving. Een beperking van het maximaal aantal nachten per jaar dat een woonruimte toeristisch mag worden verhuurd en de handhaving hiervan door middel van een meldplicht is daarom een belangrijk instrument om de rechten en vrijheden van anderen te beschermen.

4.2.2 Verwerking van persoonsgegevens

Bij een registratie- en meldplicht worden persoonsgegevens verwerkt. De verwerking van persoonsgegevens moet in overeenstemming zijn met de Algemene verordening gegevensverwerking. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de inrichting van de systemen en de verwerking van de persoonsgegevens. Over de inrichting van het registratiesysteem worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften gegeven. De persoonsgegevens die worden verwerkt in het kader van de registratie mogen ook gebruikt worden voor de inning van de toeristenbelasting en de handhaving van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De gegevens van de registratie maken het mogelijk om toezicht uit te oefenen met betrekking tot het veilig gebruik van de woningen. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de meldplicht mogen ook gebruikt worden voor de inning van de toeristenbelasting, omdat deze gegevens direct inzicht geven in het aantal daadwerkelijke toeristische verhueringen van de woning.

4.3. Dienstenrichtlijn

Ten aanzien van een registratie- en meldplicht voor toeristische verhuur is de Dienstenrichtlijn van toepassing. Een meldplicht waarbij de duur van de toeristische verhuur in een gegeven jaar wordt beperkt is een beperking van de dienstverlening in de zin van artikel 15, tweede lid, onderdeel a, van de Dienstenrichtlijn. Het algemeen belang dat gediend wordt met deze beperking is echter het behoud van de leefbaarheid in de woonomgeving en van de woningvoorraad. Deze beperking is noodzakelijk omdat toeristische verhuur van woonruimte in Zaanstad de leefbaarheid ernstig aantast en de schaarste aan woonruimte verergert. In situaties waar door de toeristische verhuur van woonruimten de rechten en vrijheden van anderen bedreigd worden, kan een beperking worden opgelegd aan deze vorm van toeristische verhuur. De gemeenteraad voert een nachtcriterium in van maximaal 30 nachten per kalenderjaar dat toeristische verhuur van een woonruimte is toegestaan, omdat dit aansluit bij de gemiddelde vakantieduur van een particulier die zijn woning verhuurd bij afwezigheid tijdens vakantie. Daarbij sluit het aan bij de norm die is gesteld in andere grote gemeente in de MRA, zoals Amsterdam, Amstelveen en Haarlem.

4.4. E-commerce richtlijn

De Richtlijn elektronische handel is niet van toepassing op de vereisten die gesteld worden aan de aanbieders van accommodatie omdat deze aanbieders geen dienst van de informatiemaatschappij leveren. Wel kunnen toezichthouders op basis van artikel 5:17 en 5:20 van de Awb in samenhang met artikel 15 van de Richtlijn elektronische handel informatie vorderen over aanbiedingen van aanbieders die niet voldoen aan de wettelijke vereisten, zoals het vermelden van het registratienummer. De platforms zijn verplicht deze verzoeken om informatie te honoreren en zo spoedig mogelijk de gevraagde gegevens

te verstrekken aan de toezichthouder. Indien het platform hieraan niet voldoet kan het college van burgemeester en wethouders op basis van het voorgestelde derde lid van artikel 33 van de Huisvestingswet 2014 een last onder dwangsom opleggen.

5. Handhaving en uitvoerbaarheid

In de huisvestingsverordening is bepaald dat een registratienummer moet worden vermeld bij iedere aanbieding van de woonruimte voor toeristische verhuur. Indien blijkt dat bij bepaalde advertenties geen registratienummer is opgenomen, kan de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder inlichtingen en medewerking vorderen van het platform op basis van respectievelijk artikel 5:17 en 5:20 van de Awb. Dit houdt in dat het platform op verzoek van de toezichthouder verplicht is de adresgegevens van de aanbieder die geen registratienummer heeft vermeld aan de gemeente te verstrekken. Indien het platform hier niet aan voldoet kan het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 3.7.1 4e lid van de Huisvestingsverordening een last onder dwangsom opleggen. De platforms zijn verplicht deze verzoeken om informatie te honoreren en zo spoedig mogelijk de gevraagde gegevens te verstrekken aan de toezichthouder. De toezichthouder kan op basis van de verstrekte gegevens handhaven bij de aanbieder van de woonruimte voor toeristische verhuur alsmede het platform verzoeken de illegale aanbiedingen te verwijderen.

6. Regeldruk

Registratieplicht

Er ontstaat een regeldrukeffecten door het invoeren van de registratieplicht. Bij de voorbereiding van de wet werd het meest waarschijnlijk geacht, dat in beginsel de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht overgaan tot een registratieplicht. Toepassing is waarschijnlijker geacht op het moment dat er sprake is van een schaarse woningvoorraad (en gemeenten beschikken over een huisvestingsverordening) en in gemeenten rondom de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.

De registratieplicht heeft als doel inzicht te krijgen waar en door wie woonruimte voor toeristische verhuur wordt aangeboden, zodat gemeenten de bestaande wet- en regelgeving kunnen handhaven. Daarom kunnen er geen voorwaarden aan verbonden worden. De verplichtingen bij toeristische verhuur van woonruimte die gebaseerd zijn op andere wet- en regelgeving, zijn zonder meer van toepassing. De registratieplicht is geen instrument voor de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte.

7. Inwerkingtreding en overgangsrecht

De registratieplicht wordt slechts 6 maanden na inwerkingtreding ervan van toepassing op aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur die reeds een aanbieding hadden geplaatst voor de inwerkingtreding ervan. Hierdoor hebben ze de tijd om hun aanbieding aan te passen aan de wettelijke vereisten. De beoogde inwerkingtreding van de verordening is 1 april 2021. Deze datum is gekozen omdat bij de inwerkingtreding ook het registratiesysteem operationeel moet zijn.

ARTIKELSGEWIJS

Artikel 1

In artikel 1 wordt een begripsbepaling van «toeristische verhuur» opgenomen waarbij is aangesloten bij artikel 224 van de Gemeentewet waarin de grondslag ligt voor de gemeente om toeristenbelasting te kunnen heffen. Anders dan in artikel 224 van de Gemeentewet regelt de Huisvestingswet 2014 uitsluitend het gebruik van woonruimte en strekt het zich dus niet uit tot andere gebouwen waarin toeristen verblijven. Indien iemand in zijn woonruimte een kennis of familielid laat overnachten, valt dit niet onder toeristische verhuur, voor zover dit niet tegen betaling plaatsvindt.

Artikel 3.5.1 Werkingsgebied (obv artikel 22 van de wet)

De volgende categorieën van woonruimte zijn aanwijzen met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en met het oog op het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving: particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast. Er wordt onderscheid gemaakt tussen toeristische verhuur waarbij de hoofdbewoner wel of niet aanwezig is. De essentie van B&B is dat een deel van de woning gedurende het gehele jaar toeristisch kan worden verhuurd indien de hoofdbewoner in de woonruimte aanwezig is op het moment dat er toeristen verblijven.

Artikel 3.5.2 (obv artikel 23a van de wet)

Door het invoeren van een registratieplicht wordt inzichtelijk door wie op welke adressen woonruimte voor toeristische verhuur wordt aangeboden. De registratieplicht houdt in dat de aanbieder van woonruimte voor toeristische verhuur het registratienummer bij iedere aanbieding moet vermelden.

In het tweede lid wordt bepaald dat het registratienummer wordt aangevraagd door degene die de woonruimte wil aanbieden voor toeristische verhuur. Het registratienummer wordt verstrekt aan eenieder die een woonruimte wil aanbieden in Zaanstad. Er zijn geen weigeringsgronden voor de verlening van het registratienummer.

Artikel 3.5.3 Verbod verhuur meer dan 30 nachten en verbod verhuur zonder melding vooraf voor particuliere vakantieverhuur (obv artikel 23b van de wet)

Naast de registratieplicht wordt in de huisvestingsverordening opgenomen dat een woonruimte slechts maximaal 30 nachten per kalenderjaar toeristisch mag worden verhuurd (eerste lid). Om dit nachtcriterium te kunnen handhaven wordt een meldplicht ingevoerd (tweede lid). Dit is een ingrijpende maatregel die wordt ingezet omdat de neveneffecten van toeristische verhuur ernstig zijn. De melding dient gedaan te worden door degene die de woonruimte verhuurt voor toeristisch gebruik (derde lid).

Artikel 3.5.4 Dienstverlener informeert aanbieder over de verboden (obv artikel 23d van de wet)

Dienstverleners moeten de aanbieders informeren over de verboden.

Artikel 3.5.5 Verbod op publiceren voor dienstverlener indien in kennis gesteld over verhuur woonruimte meer dan 30 nachten (obv artikel 23 e)

Dienstverleners mogen geen woonruimte voor toeristische verhuur publiceren als zij in kennis zijn gesteld dat de woonruimte reeds voor 30 nachten is verhuurd

Artikel 3.6.1 Aanvraag registratienummer (obv artikel 23f van de wet)

Dit artikel geeft nadere voorschriften omtrent de registratieplicht. De registratie is een administratieve handeling die de aanbieder moet doen via elektronische weg (eerste lid), waarbij hij direct een registratienummer verkrijgt. Het registratiesysteem wordt ingericht en beheerd door het college van burgemeester en wethouders (tweede lid). Dit moet volgens de regels over de inrichting gesteld bij of krachtens algemene maatregel van bestuur. De gegevens van de registratie geven inzicht in het aantal woonruimten dat wordt aangeboden voor toeristische verhuur en de locaties ervan. Onder meer op basis van deze gegevens kan de gemeenteraad besluiten of het noodzakelijk is om nadere regulering via vergunningplicht in te stellen. De gegevens van de registratie kunnen (derde lid) ook gebruikt worden voor het toezicht op de naleving van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de inning van toeristenbelasting. Op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving gelden nadere eisen aan de brandveiligheid van de woonruimte indien een woonruimte wordt aangeboden voor logiesverstrekking. Omdat toezicht op de naleving van de voorschriften met betrekking tot de veiligheid van de woonruimte een ander doel is dan het behoud van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving, is dit expliciet geregeld in de Huisvestingswet en de -verordening. In het kader van het toezicht op de naleving van de bouwregelgeving is het wenselijk deze gegevens op dit moment reeds te hebben zodat eventueel kan worden ingegrepen alvorens er daadwerkelijk een verhuring plaatsvindt. Op basis van de gegevens van de registratie wordt duidelijk wie zijn woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur.

Op het moment dat de Omgevingswet inwerking geldt in plaats van de verwijzing naar artikel 2 van de Woningwet: de verwijzing naar artikel 4.3 van de Omgevingswet, dat de grondslag vormt voor het Besluit bouwwerken leefomgeving waarin de bouwregelgeving is opgenomen.

Artikel 3.6.3 Melding particuliere vakantieverhuur (obv artikel 23g van de wet)

Dit artikel geeft nadere voorschriften omtrent de meldplicht. In het tweede lid staat dat het college van burgemeester en wethouders zorg draagt voor de inrichting en het beheer van een elektronisch systeem waar iedere toeristische verhuring van de woonruimte gemeld moet worden. Het eerste lid van dit artikel schrijft voor dat de melding uitsluitend kan gedaan worden via dit elektronische systeem omdat daardoor de administratieve lasten voor degene die zijn woonruimte toeristische verhuurt zo beperkt mogelijk zijn. Daarnaast is het voor de handhaving van groot belang dat de gemeenten direct op de hoogte is van de toeristische verhuring. De verhuur van een woonruimte aan toeristen blijft over het algemeen beperkt tot een aantal nachten per boeking. Indien de melding niet direct elektronisch zou worden doorgegeven, is de toeristische verhuring van de woonruimte aan die toeristen reeds beëindigd en kan er niet meer handhavend worden opgetreden indien dat noodzakelijk is. De gegevens mogen ook gebruikt worden voor de inning van de toeristenbelasting (derde lid). Omdat bij de meldplicht duidelijk wordt wie de woonruimte heeft verhuurd voor hoeveel nachten en aan hoeveel personen. Deze gegevens maken het innen van de toeristenbelasting eenvoudiger (derde lid).

Artikel 3.7.1 Bestuurlijke boete toeristische verhuur en last onder dwangsom

In dit artikel wordt de maximale hoogte van de bestuurlijke boete vastgesteld. In paragraaf 3.7 van het algemeen deel van deze toelichting wordt ingegaan op de ratio achter maximale hoogte van de verschillende bestuurlijke boetes.

Indien aan een toezichthouder geen medewerking wordt verleend, kan het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 3.7.1 4e lid een last onder dwangsom opleggen. In paragraaf 3.8 en 5 van het algemeen deel staat de toelichting.

Artikel 4.4.1 Hardheidsclausule

Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerkt. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze verordening. Aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.

Artikel 5.3 Overgangsbepaling registratie toeristische verhuur

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor het instellen van de registratieplicht voor de toeristische verhuur van woonruimte. Voor woonruimte die al aangeboden werd voor toeristische verhuur voor de inwerkingtreding van de wijzigingsverordening moet de aanbieder binnen 6 maanden na inwerkingtreding een registratienummer hebben en dit vermelden bij iedere aanbidding.

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 € 405.000 (prijspeil 2025) 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 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 (prijsspeil 2023). Deze laatste is de landelijke grens van betaalbare nieuwbouw, die inmiddels € 405.000 (prijsspeil 2025) 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 definitie 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, Zaanadam West en Zaanadam 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 Rosmolenwijk, Kogerveldwijk, Nieuw West, Oud Koog aan de Zaan, Oude Haven, Pelders- en Hoornseveld, Poelenburg en Zaanadam 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 (prijspeil 2024) 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 Zaanadam 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 (prijspeil 2024). 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 wordt 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 (prijspeil 2024). 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 vergaand 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, € 405.000 is de grens voor 2025. Zaanstad volgt de landelijke (geïndexeerde) grens.

Het tweede lid specificiert 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 be-

drijfsruimte 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 voortvloeien 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.

Bijlage Nadere motivering omzettings- en woningvormingsvergunning