

Verordening tot 1e wijziging van de Huisvestingsverordening Zaanstad 2025

De raad van de gemeente Zaanstad;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van [datum];

Gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

Besluit:

de Verordening tot 1e wijziging van de Huisvestingsverordening 2025 vast te stellen:

ARTIKEL I Wijziging verordening

De Huisvestingsverordening 2025 wordt als volgt gewijzigd:

A.

Artikel 2.1.1 'Werkingsgebied' eerste lid onder a, komt als volgt te luiden:

- a. alle zelfstandige huurwoningen met een huur die niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (maximale huurgrens) in eigendom van corporaties;

B.

Artikel 2.3.4 'Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte' tweede lid, komt als volgt te luiden:

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 met een huurprijs onder het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag/ de maximale huurgrens (voorrang hoger inkomen) (maximaal 15% van de jaarlijks aangeboden woonruimten)	Huishoudens met een inkomen boven 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: <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> 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)	
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.

C.

Artikel 2.3.11 'Reikwijdte bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek' komt als volgt te luiden:

- 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 1 bij deze verordening,
- 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 bijlage 2 bij deze verordening,
- 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;
- 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.

D.

Artikel 2.3.12 'Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken' komt te vervallen.

E.

Artikel 2.3.11a 'Weigering op basis van sociaal-economische kenmerken' wordt vernummerd tot artikel 2.3.12.

F.

Artikel 2.3.14 Bestuurlijke boete komt te luiden:

- 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;

3. 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 € 27.500 (per 1 januari 2026).
4. De boete voor de eerste overtreding bedragen die in de tabel (bestuurlijke boete) zijn opgenomen in de kolom '1e overtreding',
5. 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.'.
6. 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 (prijspeil per 1 januari 2026)

	1e overtreding	2e overtreding	3e overtreding	4e overtreding e.v.
In gebruik <u>nemen</u> van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (huurder)	€ 550	€ 550	€ 550	€ 550
In gebruik <u>geven</u> van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (verhuurder) met één woonruimte in de verhuur	€ 2.750	€ 5.500	€ 11.000	€ 11.000
In gebruik <u>geven</u> van woonruimte zonder vergunning (verhuurder) met meer dan één woonruimte in de verhuur	€ 5.500	€ 11.000	€ 22.000	€ 27.500
het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften in de Huisvestingsvergunning	€ 550	€ 550	€ 550	€ 550

G.

Artikel 3.4.1 Bestuurlijke boete komt te luiden:

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 € 27.500 (per 1 januari 2026).
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 2026)

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	€ 5.500	€ 11.000

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 Bouwkundig splitsen van meerdere woonruimtes/ woningen zonder woning- vormingsvergunning (artikel 3.1.2, tweede lid obv artikel 21 onder d van de wet)	€ 11.000	€ 27.500

H.

De tabel Bestuurlijke boete toeristische verhuur van artikel 3.7.1 komt te luiden:

Tabel Bestuurlijke boete toeristische verhuur (prijsspeil per 1 januari 2026)

Overtreden van de verboden	Boete	Boetemaxima
Verhuur zonder registratienummer (artikel 3.5.2, eerste lid obv artikel 23a, eerste lid van de wet)	€ 11.000	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 23a, derde lid van de wet)	€ 11.000	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)	€ 27.500	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.	€ 27.500	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)	€ 11.000	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)	€ 11.000	Het bedrag voor derde categorie.
Dienstverlenen gericht op publiceren van aanbiedingen voor toeristische	€ 11.000	Het bedrag voor derde categorie.

verhuur indien in kennis gesteld over verhuur woonruimte meer dan 30 nachten (artikel 3.5.5 obv artikel 23e van de wet)		
---	--	--

I.

Artikel 3.8.1 'Werkingsgebied' eerste lid, komt te luiden:

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 (€ 420.000 prijspeil 2026).

J.

Artikel 3.10.1 Bestuurlijke boete opkoopbescherming komt te luiden:

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 € 27.500 (prijspeil per januari 2026).
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 (prijspeil per 1 januari 2026)

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.	€ 5.500	€ 11.000
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.	€ 11.000	€ 27.500
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.	€ 11.000	€ 27.500

K.

Artikel 5.6 'Inwerkingtreding' komt te luiden:

De artikelen 2.3.11 tot en met 2.3.14 blijven ook na 17 maart 2030 in werking op voorwaarde dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken akkoord is met verlenging op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

L.

Bijlage 1 komt als volgt komt te luiden:

Toepassingsgebied Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

De postcodegebieden/straten voor toepassing art 8 van de Wbmgp bij verhuur in particuliere woningen.

Behorende bij artikel 2.3.11 lid 1

Wijk	Postcode	Straat
Rosmolenwijk	1502 DH	Heijermansstraat
	1502 DJ	Heijermansstraat
	1502 DN	Heijermansstraat
	1502 NN	Vergiliusstraat
	1502 NP	Vergiliusstraat
	1502 VL	Lijns Tewisz Roggeplein
Pelders Hoornseveld	1503 AM	Klipperstraat
	1503 BD	Karveelstraat
	1503 BH	Brikstraat
	1503 BJ	Brikstraat
	1503 BK	Brikstraat
	1503 BL	Brikstraat
	1503 GA	Perim
	1503 GB	Perim
	1503 GC	Perim
	1503 GD	Perim
	1503 GE	Perim
	1503 EA	Pharus
	1503 EB	Pharus
	1503 EC	Pharus
	1503 ED	Pharus
	1503 EE	Pharus
	1503 TC	Pinasstraat
	1503 TD	Pinasstraat
	1503 TE	Pinasstraat
	1503 TG	Pinasstraat
1503 TH	Bezaanstraat	
1503 TJ	Galeistraat	
1503 TK	Barkstraat	
1503 TN	Rode Zee	
1503 TP	Rode Zee	
1503 TR	Rode Zee	
1503 TS	Rode Zee	
Poelenburg	1503 AD	Twiskeweg
	1503 AE	Twiskeweg
	1503 AH	Twiskeweg
	1503 AJ	Twiskeweg
	1504 AG	De Weer
	1504 AH	De Weer
	1504 AM	Smitsven
	1504 CR	Wachterstraat
	1504 DG	Ds. Martin Luther Kingweg
	1504 EH	Lobeliusstraat
	1504 EJ	Lobeliusstraat
	1504 GG	Jaspersstraat
	1504 GH	Jaspersstraat
	1504 JB	E. Heijmansstraat
	1504 JC	E. Heimansstraat
1504 JN	Bloemkorf	
1504 KK	Dodonaeusstraat	
1504 LB	Thijssestraat	

	1504 LC	Thijssestraat
	1504 LD	Thijssestraat
	1504 LE	Thijssestraat
	1504 LG	Thijssestraat
	1504 LH	Thijssestraat
	1504 NA	Poelenburg
	1504 NB	Poelenburg
	1504 NV	Poelenburg
	1504 NW	Poelenburg
Zaandam-Zuid	1505 BG	Boendermaker
	1505 BJ	Boendermaker
	1505 BL	Boendermaker
	1505 DE	Zuiddijk
	1505 HD	Zuiddijk
	1501 CA	Zuiddijk
	1501 CC	Zuiddijk
	1501 CD	Zuiddijk
	1501 CE	Zuiddijk
	1501 CK	Zuiddijk
	1501 CL	Zuiddijk
	1501 CM	Zuiddijk
	1501 CN	Zuiddijk
	1501 CR	Zuiddijk
	1501 CS	Zuiddijk
	1501 NL	Touwslagersstraat
	1505 TJ	Lijsterbesstraat
	1505 TK	Lijsterbesstraat
	1505 TL	Lijsterbesstraat
	1505 TM	Abeelstraat
	1505 TN	Abeelstraat
	1505 TP	Abeelstraat
Kogerveldwijk	1508 AA	Fluitekruidweg
	1508 AB	Fluitekruidweg
	1508 AC	Fluitekruidweg
	1508 AD	Fluitekruidweg
	1508 AE	Fluitekruidweg
	1508 AG	Fluitekruidweg
	1508 AH	Fluitekruidweg
	1508 AJ	Fluitekruidweg
	1508 AK	Fluitekruidweg
	1508 AL	Fluitekruidweg
	1508 AM	Fluitekruidweg
	1508 AN	Fluitekruidweg
	1508 AP	Fluitekruidweg
	1508 AR	Fluitekruidweg
	1508 BK	Koekoeksbloemweg
	1508 BL	Koekoeksbloemweg
	1508 BM	Pinksterbloemweg
	1508 BP	Pinksterbloemweg
	1508 BR	Pinksterbloemweg
	1508 BS	Pinksterbloemweg
	1508 BT	Pinksterbloemweg
	1508 BV	Pinksterbloemweg
	1508 WB	Leverkruidweg
	1508 WC	Leverkruidweg
	1508 WD	Leverkruidweg
	1508 WE	Leverkruidweg
	1508 WG	Leverkruidweg
	1508 WH	Leverkruidweg
	1508 WJ	Leverkruidweg
	1508 WK	Leverkruidweg
	1508 WL	Leverkruidweg
	1508 WN	Leverkruidweg

M.

Bijlage 2 komt als volgt komt te luiden:

Toepassingsgebied Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

De postcodegebieden/straten voor toepassing van artikel 10 van de Wbmgp (particuliere huur, corporatiehuur, inwonend 16+)

Behorende bij artikel 2.3.11 lid 3

Wijk	Postcode	Straat	
Rosmolenwijk	1502 DH	Heijermansstraat	
	1502 DJ	Heijermansstraat	
	1502 DN	Heijermansstraat	
	1502 NN	Vergiliusstraat (alleen particulier)	
	1502 NP	Vergiliusstraat	
	1502 TC	Molenmakersstraat	
	1502 TC	Molenmakersstraat	
	1502 TC	Molenmakersstraat	
	1502 TC	Molenmakersstraat	
	1502 VL	Lijns Tewisz Roggeplein	
	1502 VM	Lijns Tewisz Roggeplein	
	1502 VN	Lijns Tewisz Roggeplein	
	1502 VX	Redersstraat	
	1502 VZ	Redersstraat	
	Pelders- Hoornseveld	1503 AM	Klipperstraat
		1503 BD	Karveelstraat
		1503 BE	Karveelstraat
1503 BH		Brikstraat	
1503 BJ		Brikstraat	
1503 BK		Brikstraat	
1503 BL		Brikstraat	
1503 CA		Brandaris	
1503 CB		Brandaris	
1503 CC		Brandaris	
1503 CD		Brandaris	
1503 CE		Brandaris	
1503 MD		Bergblauwstraat	
1503 ME		Bergblauwstraat	
1503 MG		Bergblauwstraat	
1503 MH		Bergblauwstraat	
1503 MJ		Bergblauwstraat	
1503 MK		Bergblauwstraat	
1503 ML		Bergblauwstraat	
1503 MP		Vermiljoenweg	
1503 MR	Vermiljoenweg		
1503 MS	Vermiljoenweg		
1503 MT	Vermiljoenweg		
1503 MV	Vermiljoenweg		
1503 MX	Vermiljoenweg		
1503 MZ	Vermiljoenweg		
1503 NB	Indigostraat		
1503 NC	Indigostraat		
1503 ND	Indigostraat		
1503 NE	Indigostraat		
1503 NG	Indigostraat		
1503 NH	Indigostraat		
1503 NJ	Indigostraat		
1503 GA	Perim (alleen particulier)		
1503 GB	Perim (alleen particulier)		
1503 GC	Perim (alleen particulier)		
1503 GD	Perim (alleen particulier)		

	1503 GE	Perim (alleen particulier)
	1503 EA	Pharus (alleen particulier)
	1503 EB	Pharus (alleen particulier)
	1503 EC	Pharus (alleen particulier)
	1503 ED	Pharus (alleen particulier)
	1503 EE	Pharus (alleen particulier)
	1503 TC	Pinasstraat
	1503 TD	Pinasstraat
	1503 TE	Pinasstraat
	1503 TG	Pinasstraat
	1503 TH	Bezaanstraat
	1503 TJ	Galeistraat
	1503 TK	Barkstraat
	1503 TN	Rode Zee
	1503 TP	Rode Zee
	1503 TR	Rode Zee
	1503 TS	Rode Zee
	1503 XA	Panneroodstraat
	1503 XB	Panneroodstraat
	1503 XC	Panneroodstraat
	1503 XD	Panneroodstraat
	1503 XE	Panneroodstraat
	1503 XG	Panneroodstraat
	1503 XH	Panneroodstraat
Poelenburg	1503 AC	Twiskeweg
	1503 AD	Twiskeweg
	1503 AE	Twiskeweg
	1503 AH	Twiskeweg
	1503 AJ	Twiskeweg
	1504 AG	De Weer
	1504 AH	De Weer
	1504 AM	Smitsven
	1504 CR	Wachterstraat
	1504 DG	Ds. Martin Luther Kingweg
	1504 EA	Abraham Kloosstraat
	1504 EB	Abraham Kloosstraat
	1504 EH	Lobeliusstraat
	1504 EJ	Lobeliusstraat
	1504 EK	Lobeliusstraat
	1504 EL	Lobeliusstraat
	1504 EN	Lobeliusstraat
	1504 ES	Heinsiusstraat
	1504 ET	Heinsiusstraat
	1504 GD	Jaspersstraat
	1504 GE	Jaspersstraat
	1504 GG	Jaspersstraat
	1504 GH	Jaspersstraat
	1504 GJ	Jaspersstraat
	1504 GK	Jaspersstraat
	1504 GL	Jaspersstraat
	1504 HE	Clusiusstraat (nr 73 t/m 167)
	1504 HG	Clusiusstraat (nr 73 t/m 167)
	1504 HN	Suringarstraat (nr 4 tm 106)
	1504 HP	Suringarstraat (nr 4 t/m 106)
	1504 JC	E. Heimansstraat
	1504 JG	E. Heimansstraat
	1504 JH	E. Heimansstraat
	1504 JN	Bloemkorf
	1504 JK	Goethartstraat
	1504 JL	Goethartstraat
	1504 KG	Dodonaeusstraat (nr 73 tm 167)
	1504 KH	Dodonaeusstraat (nr 73 tm 167)
	1504 KK	Dodonaeusstraat

	1504 LB	Thijssestraat
	1504 LC	Thijssestraat
	1504 LD	Thijssestraat
	1504 LE	Thijssestraat
	1504 LG	Thijssestraat
	1504 LH	Thijssestraat
	1504 LL	Thijssestraat
	1504 LM	Thijssestraat
	1504 LN	Thijssestraat
	1504 NA	Poelenburg
	1504 NB	Poelenburg
	1504 NM	Poelenburg
	1504 NN	Poelenburg
	1504 NV	Poelenburg
	1504 NW	Poelenburg
	1504 NW	Sportpark Poelenburg (realisatie 2026)
Zaandam-Zuid	1505 BG	Boendermaker
	1505 BH	Boendermaker
	1505 BJ	Boendermaker
	1505 BK	Boendermaker
	1505 BL	Boendermaker
	1505 CG	Wibautstraat
	1505 CH	Wibautstraat
	1505 CJ	Wibautstraat
	1505 CK	Wibautstraat
	1505 CL	Wibautstraat
	1505 CM	Wibautstraat
	1505 CN	Harpoeniersstraat
	1505 CP	Harpoeniersstraat
	1505 CR	Harpoeniersstraat
	1505 CS	Harpoeniersstraat
	1505 CT	Commandeursstraat
	1505 CV	Commandeursstraat
	1505 CW	Commandeursstraat
	1505 DE	Zuiddijk
	1505 HD	Zuiddijk
	1501 CA	Zuiddijk
	1501 CC	Zuiddijk
	1501 CD	Zuiddijk
	1501 CE	Zuiddijk
	1501 CK	Zuiddijk
	1501 CL	Zuiddijk
	1501 CM	Zuiddijk
	1501 CN	Zuiddijk
	1501 CR	Zuiddijk
	1501 CS	Zuiddijk
	1501 NL	Touwslagersstraat
	1505 TJ	Lijsterbesstraat
	1505 TK	Lijsterbesstraat
	1505 TL	Lijsterbesstraat
	1505 TM	Abeelstraat
	1505 TN	Abeelstraat
	1505 TP	Abeelstraat
Kogerveldwijk	1508 AA	Fluitekruidweg
	1508 AB	Fluitekruidweg
	1508 AC	Fluitekruidweg
	1508 AD	Fluitekruidweg
	1508 AE	Fluitekruidweg
	1508 AG	Fluitekruidweg
	1508 AH	Fluitekruidweg
	1508 AJ	Fluitekruidweg
	1508 AK	Fluitekruidweg
	1508 AL	Fluitekruidweg

1508 AM	Fluitekruidweg
1508 AN	Fluitekruidweg
1508 AP	Fluitekruidweg
1508 AR	Fluitekruidweg
1508 BK	Koekoeksbloemweg
1508 BL	Koekoeksbloemweg
1508 BM	Pinksterbloemweg
1508 BP	Pinksterbloemweg
1508 BR	Pinksterbloemweg
1508 BS	Pinksterbloemweg
1508 BT	Pinksterbloemweg
1508 BV	Pinksterbloemweg
1508 WB	Leverkruidweg
1508 WC	Leverkruidweg
1508 WD	Leverkruidweg
1508 WE	Leverkruidweg
1508 WG	Leverkruidweg
1508 WH	Leverkruidweg
1508 WJ	Leverkruidweg
1508 WK	Leverkruidweg
1508 WL	Leverkruidweg
1508 WN	Leverkruidweg
1508 WP	Leverkruidweg
1508 XC	Hof van Zaenden
1508 XD	Hof van Zaenden
1508 XE	Hof van Zaenden
1508 XG	Hof van Zaenden
1508 XH	Hof van Zaenden
1508 XJ	Hof van Zaenden
1508 XW	Hof van Blois
1508 XX	Hof van Blois
1508 XZ	Hof van Blois

ARTIKEL II Wijziging toelichting bij verordening

A.

Na de 3e alinea van artikel 2.3.4 van de artikelsgewijze toelichting wordt een alinea toegevoegd: 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 passendheidsseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen met voorrang in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een passendheidsseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de passendheidsseis 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.

In de Samenwerkingsafspraken 2024-2028 die gemeente, corporaties en het Huurdersoverleg Zaanstreek eind 2024 hebben ondertekend, is afgesproken dat er naar alternatieven in de woonruimteverdeling in

het Pact-gebied wordt gezocht. Een afgesproken alternatief is dat de woningcorporaties gemeentebreed, waaronder in Zaandam-Oost, maximaal 15% van het jaarlijkse sociale woningaanbod aan inkomensgroepen boven de sociale huurgrens mogen toewijzen. Wettelijk is al 7,5% toegestaan, als het in prestatieafspraken is vastgelegd mag dat worden opgehoogd naar 15%. Dit betekent dat jaarlijks zo'n 100 woningen extra voor lage middeninkomens beschikbaar zijn. Dit biedt woningcorporaties de ruimte om op een andere manier op een goede verhouding van dragende en vragende bewoners in een complex te sturen.

B.

De toelichting bij hoofdstuk 3 'Wijziging van de woningvoorraad, Afdeling III Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, I. ALGEMEEN' eerste alinea onder a, komt als volgt te luiden:

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 € 420.000 (prijsspeil 2026) en lager in alle Zaanse wijken.

C.

De toelichting bij hoofdstuk 3 'Wijziging van de woningvoorraad, Afdeling III Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, I. ALGEMEEN' vierde alinea onder e, komt als volgt te luiden:

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 € 420.000 (prijsspeil 2026) 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.

D.

De artikelsgewijze toelichting bij hoofdstuk 3 'Wijziging van de woningvoorraad, Afdeling III Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, I. ALGEMEEN, artikel 3.8.1 Werkingsgebied' tweede alinea, komt als volgt te luiden:

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 en € 420.000 de grens voor 2026. Zaanstad volgt de landelijke (geïndexeerde) grens.

ARTIKEL III Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 18 maart 2026, tenzij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de verlengingsaanvraag gebiedsaanwijzing Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek 2026 niet heeft goedgekeurd. In dat geval treden de artikelen artikel 2.3.11 t/m 2.3.14 niet in werking tot het moment dat de verleningsaanvraag is goedgekeurd. De goedkeuring van de minister wordt bij de inwerkingtreding van de verordening vermeldt.

ARTIKEL IV Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening tot 1e wijziging van de Huisvestingsverordening 2025.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zaanstad in de vergadering 29-01-2026.

De raad van de gemeente Zaanstad,

de griffier,

de voorzitter,