gemeente Zaanstad
ZNSTD
GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Zaanstad
Nr. 497454
29 oktober
2026

Verordening tot 2e wijziging van de Huisvestingsverordening Zaanstad 2025

De raad van de gemeente Zaanstad;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juni 2026;

Gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

Besluit:

de Verordening tot 2e wijziging van de Huisvestingsverordening 2025 vast te stellen:

ARTIKEL I Wijziging verordening
De Huisvestingsverordening 2025 wordt als volgt gewijzigd:

A.
Na Artikel 1 'Definities' onder e wordt een nieuw onder f ingevoegd, dat als volgt komt te luiden:
f. Betaalbare koopwoning: woning met een maximale waarde (VON-prijs) tot de betaalbaarheidsgrens, welke nationaal wordt vastgesteld en ieder jaar wordt geïndexeerd, zoals bedoeld in artikel 7 lid 2 van de Huisvestingswet;

B.
Artikel 2.1.1 'Werkingsgebied' eerste lid onder c. komt als volgt te luiden:
c. de particuliere huurwoningen, die zijn gelegen in het gebied genoemd in bijlage 1 en 2;

C.
Artikel 2.2.5 'Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden' onder b. komt als volgt te luiden:
b. gegevens waaruit het woonadres van de aanvrager blijkt, afkomstig uit of herleidbaar tot de Basisregistratie Personen (BRP), dan wel een uittreksel uit die registratie;

D.
Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning onder g. komt als volgt te luiden:
g. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.3.12 en 2.3.13 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt.

E.
Artikel 2.3.11 'Reikwijdte bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek' komt als volgt te luiden:
1. Het bepaalde in artikel 2.3.12 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,
2. 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,
3. 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 stadsvernieuwingsurgenten uit Poelenburg en Peldersveld;

4. In afwijking van het eerste lid is het bepaalde in artikel 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.

F.
Artikel 3.4.1 Bestuurlijke boete, tabel Bestuurlijke boete omzetting en woningvorming, 1e kolom 2e rij, komt als volgt te luiden:
Omzetten van één woonruimte/woning zonder omzettingsvergunning
(artikel 3.1.2, eerste lid, obv artikel 21 onder c van de wet) en

Bouwkundig splitsen van één woonruimte/woning zonder woningvormingsvergunning
(artikel 3.1.2, tweede lid obv artikel 21 onder e van de wet)

G.

Artikel 3.4.1 Bestuurlijke boete, tabel Bestuurlijke boete omzetting en woningvorming, 1e kolom 3e rij, komt als volgt te luiden:
Omzetten van één woonruimte/woning zonder omzettingsvergunning
(artikel 3.1.2, eerste lid, obv artikel 21 onder c van de wet) en

Bouwkundig splitsen van één woonruimte/woning zonder woningvormingsvergunning
(artikel 3.1.2, tweede lid obv artikel 21 onder e van de wet)

H.
Na hoofdstuk 3 'Wijziging van de woningvoorraad' wordt een nieuw hoofdstuk 4 ingevoegd, dat als volgt komt te luiden:

Hoofdstuk 4 Woonruimteverdeling nieuw te bouwen sociale betaalbare koopwoningen

Paragraaf 4.1 Begripsbepalingen

Artikel 4.1.1 Begripsbepalingen
In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:
a. Sociale betaalbare koopwoningen: nieuw te bouwen, voor verkoop bestemde koopwoningen binnen de gemeente Zaanstad met een koopprijs voor de woningzoekende tot ten hoogste € 365.000 (prijspeil 2026).
b. Huishouden: de koopstarter en de personen die met hem of haar de woonruimte zullen betrekken;
c. Koopstarter: woningzoekende die, alleen dan wel gezamenlijk met andere leden van het huishouden, nooit eerder een zelfstandige koopwoning in eigendom heeft gehad;
d. Lokale binding: economische en/of maatschappelijke binding aan de gemeente Zaanstad als bedoeld in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014.

Paragraaf 4.2 Aanwijzing en Vergunningplicht

Artikel 4.2.1 Aangewezen woonruimte
1. Als woningcategorie *sociale betaalbare koopwoning* wordt aangemerkt:
een voor verkoop bestemde nieuw te bouwen woonruimte met een koopprijs die niet hoger is dan €365.000 (prijspeil 2026) bestemd voor huishoudens met een inkomen passend bij de woningcategorie sociale betaalbare koop, waarbij burgemeester en wethouders de daarbij behorende inkomensgrenzen vaststellen en kunnen actualiseren binnen de door de raad vastgestelde beleidskaders.
2. Als categorie woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist worden aangewezen de in het eerste lid bedoelde sociale betaalbare koopwoningen.
3. Burgemeester en wethouders wijzen, ter uitvoering van het tweede lid concrete projecten of gedeelten daarvan aan waarop de vergunningplicht van toepassing is.
4. De koopprijs, genoemd in het eerste lid, wordt met ingang van elk kalenderjaar van rechtswege gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI).

Artikel 4.2.2 Vergunningplicht
1. Het is verboden een krachtens artikel 4.2.1 aangewezen woonruimte voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden een krachtens artikel 4.2.1 aangewezen woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Paragraaf 4.3 Verlening van de huisvestingsvergunning

Artikel 4.3.1 Verleningscriteria
Een huisvestingsvergunning kan uitsluitend worden verleend aan een koopstarter die voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. de koopstarter is meerderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
b. de koopstarter bezit de Nederlandse nationaliteit, wordt op grond van een wettelijke bepaling daarmee gelijkgesteld, of verblijft rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000;
c. het huishoudinkomen van de koopstarter blijft onder de door burgemeester en wethouders vastgestelde inkomensgrenzen die behoren bij de desbetreffende sociale betaalbare koopwoning;
d. de samenstelling en omvang van het huishouden zijn passend voor de betreffende sociale betaalbare koopwoning, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.4.1.

Artikel 4.3.2 Aanvraag en in te dienen bescheiden

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een huisvestingsvergunning.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
   a. de meest recente inkomensgegevens van de koopstarter;
   b. gegevens waaruit blijkt dat de koopstarter en de overige leden van het huishouden nooit eerder een zelfstandige koopwoning in eigendom hebben gehad;
   c. gegevens waaruit het woonadres van de koopstarter blijkt, afkomstig uit of herleidbaar tot de Basisregistratie Personen;
   d. indien van toepassing: een kopie van de huurovereenkomst van de sociale huurwoning van een toegelaten instelling, die wordt achtergelaten;
   e. indien van toepassing: een kopie van een geldig verblijfsdocument;
   f. een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden.

3. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens verlangen die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 4.3.3 Beslistermijn
1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
2. De beslistermijn kan eenmaal met ten hoogste zes weken worden verlengd.

Artikel 4.3.4 Inhoud huisvestingsvergunning
1. De huisvestingsvergunning vermeldt ten minste:
   a. de persoonsgegevens van de koopstarter;
   b. de samenstelling van het huishouden;
   c. het adres van de woonruimte;
   d. het voorschrift dat de woonruimte uiterlijk binnen twaalf weken na oplevering van het project in gebruik wordt genomen door de koopstarter.

2. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat de vergunning uitsluitend geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betrekt.

Paragraaf 4.4 Verdeling en rangorde bepaling

Artikel 4.4.1 Passende toewijzing van sociale betaalbare woningen
1. Burgemeester en wethouders stellen, met het oog op een passende toewijzing, inkomensgrenzen vast die behoren bij onderscheiden prijsklassen van sociale betaalbare koopwoningen.
2. Bij het vaststellen van inkomensgrenzen wordt rekening gehouden met:
   a. het huishoudinkomen;
   b. de koopprijs van de woonruimte;
   c. de omvang en samenstelling van het huishouden.

Artikel 4.4.2 Voorrang (mede) vanwege lokale binding
Bij de verlening van een huisvestingsvergunning voor sociale betaalbare koopwoningen wordt voorrang verleend aan koopstarters met lokale binding voor ten hoogste de limieten als bepaald in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 4.4.3 Volgorde van vergunningverlening
1. Onverminderd het bepaalde over passende toewijzing in artikel 4.4.1 geschiedt de verlening van huisvestingsvergunningen in de volgende volgorde van categorieën koopstarters:
   a. koopstarters met lokale binding die een sociale huurwoning in de gemeente Zaanstad achterlaten;
   b. koopstarters met lokale binding woonachtig in de gemeente Zaanstad;
   c. overige koopstarters.

2. Er wordt slechts 1 huisvestingsvergunning per sociale betaalbare koopwoning verleend.
3. Indien binnen een categorie het aantal gegadigden het aantal beschikbare woningen overstijgt, vindt toewijzing plaats door middel van loting onder toezicht van een notaris.
4. Indien de aanvraag van een koopstarter wel voldoet aan de verleningscriteria, maar deze niet als gegadigde wordt geselecteerd, wordt geen huisvestingsvergunning verleend wegens het ontbreken van beschikbare woonruimte.

Paragraaf 4.5 Weigering en intrekking

Artikel 4.5.1 Weigeringsgronden
1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:

a. niet wordt voldaan aan de toelatingscriteria van artikel 4.3.1;
b. het huishouden niet passend is voor de desbetreffende sociale betaalbare koopwoning;
c. onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en deze van invloed zijn op de beoordeling van de aanvraag;

Artikel 4.5.2 Intrekking van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken indien:
   a. de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik is genomen;
   b. de vergunning is verleend op basis van gegevens waarvan de koopstarter wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren.

2. Bij intrekking vervalt het recht om de betreffende woonruimte te betrekken.

I.
Hoofdstuk 4 en 5 inclusief de artikelnummers worden vernummerd tot hoofdstuk 5 en 6.

J.
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 2

Wijk	Postcode	Straat
...		
	1502 TB	Molenmakersstraat
	1502 TC	Molenmakersstraat
	1502 TD	Molenmakersstraat
	1502 TE	Molenmakersstraat

ARTIKEL II Wijziging toelichting bij verordening

A.
De artikelsgewijze toelichting komt als volgt te luiden:
...

Artikel 6.1
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 6.2
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.
...

B.
De toelichting bij hoofdstuk 3 'Wijziging van de woningvoorraad', Afdeling I Omzetting en woningvorming II. ARTIKELSGEWIJS, komt als volgt te luiden:
...
Artikel 6.4 Overgangsbepaling Omzetting
...
Artikel 6.4 regelt het overgangsrecht.

C.
De artikelsgewijze toelichting bij hoofdstuk 3, Afdeling II Toeristische verhuur van woonruimte, artikelsgewijs, komt als volgt te luiden:
...
Artikel 5.4.1 Hardheidsclausule
...
Artikel 6.3 Overgangsbepaling registratie toeristische verhuur

D.
De artikelsgewijze toelichting bij hoofdstuk 4 'Woonruimteverdeling nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen', komt als volgt te luiden:

Toelichting Hoofdstuk 4 Woonruimteverdeling nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen

Van Doelgroepenverordening naar Huisvestingsverordening
In de 'Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019' is vastgelegd voor welke doelgroep nieuw te bouwen sociale koopwoningen zijn bedoeld en onder welke voorwaarden deze met voorrang worden verkocht en geldt een instandhoudingstermijn voor de sociale koopwoningen die moet waarborgen dat gedurende de termijn de woning beschikbaar blijft voor de doelgroep. Het juridisch borgen van voorrang – zoals voor inwoners van Zaanstad – hoort echter bij regels over woonruimteverdeling en dient op grond van de Huisvestingswet te worden opgenomen in de Huisvestingsverordening. Op grond van een wijziging in 2024 van de Huisvestingswet is het inmiddels ook mogelijk om sociale nieuw te bouwen koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan Zaanse inwoners. Bij de verlening van een huisvestingsvergunning voor sociale betaalbare koopwoningen wordt daarom voorrang verleend aan koopstarters met lokale binding voor ten hoogste 50%. Dit is de limiet op grond van artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Daarnaast is het toevoegen van hoofdstuk 4 ingegeven door het feit dat de Doelgroepenverordening in de praktijk is 'bevroren' en niet langer het geëigende instrument is om aanvullende sturingsmaatregelen, zoals voorrangsregels, in onder te brengen. Dit maakt het noodzakelijk om de regulering van woonruimteverdeling van sociale koopwoningen onder te brengen in het daarvoor bedoelde instrument: de Huisvestingsverordening. Daarom is gelijktijdig met de inwerkingtreding van de wijzigingsverordening, tevens artikel 2, 3 en 4 van de Doelgroepenverordening sociale koopwoningen Zaanstad 2019 komen te vervallen.

Huisvestingsvergunningplicht alleen voor aan te wijzen projecten
Door de regels voor toewijzing op te nemen in de Huisvestingsverordening, kan voor specifieke projecten voor sociale betaalbare koopwoningen een huisvestingsvergunning verplicht worden gesteld. Dit betekent dat een woning bij 1e ingebruikname alleen mag worden bewoond door huishoudens die voldoen aan de gestelde criteria waaronder inkomensgrenzen en hiervoor een vergunning hebben verkregen.

De vergunningplicht geldt niet generiek voor alle nieuwbouw koopwoningen, maar uitsluitend voor projecten die door burgemeester en wethouders worden aangewezen. Dit maakt maatwerk mogelijk en zorgt ervoor dat de vergunningplicht gericht en proportioneel wordt ingezet. Verder gaat het uitsluitend om nieuw te bouwen koopwoningen tot € 365.000. Daarboven geldt geen vergunningsplicht.

In de praktijk zal deze systematiek met name worden toegepast op sociale koopwoningen die via BKZ B.V. tot stand komen. Deze woningen worden gerealiseerd met behulp van erfpachtconstructies en door de gemeente verstrekte leningen aan BKZ die de koopprijs verlagen tot onder de € 365.000.

Schaarste onderbouwing en noodzaak van inzet Huisvestingsverordening
De inzet van instrumenten uit de Huisvestingswet, zoals de huisvestingsvergunning en het toepassen van voorrangsregels, is alleen gerechtvaardigd wanneer sprake is van schaarste aan betaalbare woonruimte en de daarmee samenhangende onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. In Zaanstad en de bredere regio is hiervan aantoonbaar sprake.

Binnen de woningmarktregio die gevormd wordt door het gebied van de voormalige Stadsregio Amsterdam overschrijdt de vraag naar sociale betaalbare koopwoningen het aanbod in ruime mate. Met name huishoudens met een lager tot middeninkomen ervaren hierdoor grote knelpunten bij het betreden van de koopwoningmarkt.

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 en stijgende woningprijzen. Als gevolg van deze schaarste zitten diverse groepen woningzoekenden in de knel: zij komen niet in aanmerking voor sociale huur en kunnen in veel gevallen ook niet succesvol concurreren op de vrije koopmarkt. Om in termen van de Huisvestingswet 2014 te spreken: zij ervaren de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste aan goedkope woonruimte.
Het doel van de Huisvestingswet, die in 2014 van kracht ging, is het zorgen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimten, zodat iedereen de mogelijkheid krijgt op het vinden van een betaalbare woning. Gemeenten bepalen zelf of zij gebruik maken van de nieuwe mogelijkheden.

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.
Uit het WiMRA 2025 blijkt dat de kloof tussen woningprijzen en inkomens in MRA onveranderd groot is – Metropoolregio Amsterdam (Factsheet WiMRA).

Uit de meest recente kwartaalrapportages van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt ook dat op de koopwoningmarkt sprake is van een structurele krapte, waarbij de vraag het aanbod overtreft. De NVM constateert expliciet dat er nog altijd sprake is van schaarste, aangezien de vraag groter blijft dan het beschikbare woningaanbod. Deze spanning op de woningmarkt uit zich onder meer in het veelvuldig voorkomen van overbieden en een lage krapte-indicator, waaruit blijkt dat meerdere gegadigden concurreren om een beperkt aantal beschikbare woningen.

NVM: Woningmarkt meer in balans door toename aanbod en afvlakkende prijzen

Zonder gerichte sturing bestaat het risico dat sociale betaalbare koopwoningen niet terechtkomen bij de huishoudens waarvoor zij zijn bedoeld, maar bij hogere inkomensgroepen die beter in staat zijn om te concurreren.

De voorgestelde inzet van de Huisvestingsverordening is hierbij proportioneel en subsidiair. De maatregelen worden:
- gericht toegepast (alleen bij door het college aan te wijzen projecten);
- beperkt tot het sociale koopsegment tot € 365.000;
- ingezet waar publieke middelen worden gebruikt, zoals bij BKZ-projecten.

Hierdoor wordt voorkomen dat breder dan noodzakelijk in de markt wordt ingegrepen. Minder ingrijpende instrumenten, zoals uitsluitend prijsregulering of doelgroepafspraken zonder toewijzingsregels, bieden onvoldoende zekerheid dat de woningen daadwerkelijk bij de beoogde doelgroep terechtkomen.

Met deze gerichte inzet wordt een evenwicht bereikt tussen het beschermen van schaarse betaalbare woningen voor de doelgroep en het beperken van overheidsingrijpen tot hetgeen noodzakelijk is. Daarmee voldoet de voorgestelde systematiek aan de eisen van noodzaak, proportionaliteit en subsidiariteit zoals bedoeld in de Huisvestingswet.

Delegatie vaststellen inkomensgrenzen door het college
In de verordening is opgenomen dat het college bevoegd is om de inkomensgrenzen vast te stellen die behoren bij de doelgroep van sociale betaalbare koopwoningen. Deze keuze is gemaakt vanuit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid en flexibiliteit.
Inkomensgrenzen zijn namelijk aan verandering onderhevig, bijvoorbeeld door economische ontwikkelingen, wijzigingen in landelijke regelgeving of indexeringen. Door deze bevoegdheid bij het college te beleggen, kunnen de grenzen waar nodig tijdig en adequaat worden aangepast, zonder dat hiervoor telkens een wijziging van de verordening door de raad nodig is. Dit zorgt voor een efficiëntere uitvoering en maakt het mogelijk om beter in te spelen op actuele omstandigheden, terwijl de raad via de verordening de kaders en uitgangspunten blijft stellen.

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

ARTIKEL IV Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening tot 2e wijziging van de Huisvestingsverordening 2025.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zaanstad in de vergadering op 8 oktober 2026.

De raad van de gemeente Zaanstad,

de griffier,
de voorzitter,