

Overzicht voorstel voor Huisvestingsverordening Oostzaan 2022 t.o.v. de Huisvestingsverordening Oostzaan 2020

Wijzigingen ten opzichte van de Huisvestingsverordening Oostzaan 2020.

a. Aanpassing definities

Bestaande tekst: Artikel 1 Definities [...] m. <i>Huishouden</i>: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren; [...] tt. <i>Woningmarktregio</i>: de woningmarktregio gevormd door de gemeenten Amsterdam die bestaat uit de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Oostzaan, Zaanstad en Zeevang. [...] -	Nieuwe tekst: Artikel 1 Definities [...] m. <i>Huishouden</i>: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren; [...] rr. <i>Woningmarktregio</i>: het gebied waarbinnen de gemeente Oostzaan een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, in 2022 bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Edam Volendam, Diemen, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad; [...] ww. <i>Woonpunten</i>: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal drie soorten punten: wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten;
Toelichting: Aanpassing van definities om de bestendigheid van een huishouden te benoemen, de samenstelling van de woningmarktregio te actualiseren en het begrip woonpunten te introduceren.	

b. Uitzonderingspositie WOV

Bestaande tekst: -	Nieuwe tekst: Artikel 2.1.1 Werkingsgebied [...] 4. De volgende bepalingen zijn niet van toepassing op de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting of een door die corporatie gebruikt aanbodinstrument:
----------------------------------	---

	a. artikel 2.4.5. eerste lid, tweede volzin; b. artikel 2.4.7; c. artikel 2.4.8; d. Paragraaf 5; e. Paragraaf 6.
Toelichting: Via dit artikel wordt geregeld dat de bepalingen die betrekking hebben op de nieuwe woonruimteverdeling niet van toepassing zijn op de WOV.	

c. Aanpassing weigeringsgronden

Bestaande tekst: Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning 1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien: a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1; b. het huishouden al in het bezit is van een huisvestingsvergunning; c. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.4.6 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; d. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; 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. 2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.	Nieuwe tekst: Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning 1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien: a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1; b. het huishouden op grond van het bepaalde in paragraaf 2.7 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of, d. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren. 2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.
Toelichting: Bepaling uit 2.4.2 (oud) wordt vervangen door het nieuwe artikel 2.4.3, lid 2. Verwijzing naar volgorde van toewijzing (paragraaf 2.7) aangepast.	

d. Intrekken huisvestingsvergunning

Bestaande tekst: Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien: a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen; b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.	Nieuwe tekst: Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning 1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien: a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen; b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren. 2. Als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.
Toelichting: Ter vervanging van artikel 2.4.2, eerste lid, sub b (oud).	

e. Verplaatsen wijze van aanbidding

Bestaande tekst: -	Nieuwe tekst: Artikel 2.4.4 Aanbieden van woonruimte 1. Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten. 2. Bij het aanbieden van een 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.
Toelichting: Verplaatst vanaf 2.2.3 (oud).	

f. Inschrijving

Bestaande tekst: Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving 1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via een aanbodinstrument. De inschrijving in een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument. 2. De inschrijfduur is gelijk aan de periode dat men als woningzoekende ingeschreven staat. 3. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1, tweede lid, die eigendom is van een corporatie in gebruik heeft genomen in de woningmarktregio. 4. De inschrijfduur die door een woningzoekende in het tijdvak vanaf 1 januari 2016 tot 1 juli 2019 van rechtswege of op verzoek door omzetting van woonduur in inschrijfduur is verkregen vervalt, nadat een woningzoekende een andere woonruimte betreft. 5. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat de inschrijfduur die door een woningzoekende in het tijdvak vanaf 1 januari 2016 tot 1 juli 2019 van rechtswege of op verzoek door omzetting van woonduur is verkregen vervalt, indien de huurovereenkomst van de woningzoekende wegens woonfraude wordt beëindigd. 6. In afwijking van het bepaalde in het derde lid eindigt de inschrijving niet: a. nadat een huurder een zelfstandige woonruimte van een corporatie heeft betrokken met een tijdelijke huurovereenkomst voor twee of vijf jaar als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek gesloten na 1 juli 2016; b. voor meeverhuizende inwonende kinderen die lid zijn van een huishouden, wier medeverhuizing noodzakelijk was voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor de bewoning van de betreffende woonruimte;	Nieuwe tekst: Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving 1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekende inschrijven via een of meerdere aanbodinstrumenten in de woningmarktregio. De inschrijving in een in de regio gebruikt aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument. 2. De inschrijving bij een aanbodinstrument eindigt nadat een woningzoekende via dit aanbodinstrument woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 als huurder in gebruik heeft genomen, waarbij alle aan de inschrijving verbonden woonpunten vervallen. 3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde woonpunten behouden: a. indien een jongere een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek; b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek 4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt de inschrijving niet nadat een woningzoekende als huurder woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik heeft genomen, voor zover die woonruimte geen eigendom is van een corporatie en niet via een aanbodinstrument te huur is aangeboden. 5. Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument. 6. Het tweede en derde lid zijn van overeenkomstige toepassing op de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting, met dien verstande dat 'woonpunten' wordt gelezen als 'inschrijfduur'.
--	---

c. nadat de huurovereenkomst van zelfstandige woonruimte van een corporatie is ontbonden in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen	
Toelichting: Verplaatst en aangepast. Beschrijft de werking van en voorwaarden voor inschrijving. Met dit artikel wordt daarnaast geregeld dat wachttijd voor de WOV leidend blijft bij het toewijzen van woningen.	

g. Aanpassing verwijzing

Bestaande tekst: Artikel 2.2.5 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument kunnen voorwaarden aan de in het eerste lid bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via de website van het aanbodinstrument.	Nieuwe tekst: Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument kunnen voorwaarden aan de in artikel 2.4.5 eerste lid bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via de website van het aanbodinstrument.
Toelichting: Verplaatst en verwijzing aangepast	

h. Woonpunten

Bestaande tekst: -	Nieuwe tekst: Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten 1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.5 bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte. 2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:
----------------------------------	--

	<i>[Voor de overzichtelijkheid is de tabel aan het slot van dit document als bijlage opgenomen]</i>
Toelichting: Artikel 2.4.7 introduceert de verschillende soorten woonpunten met een beknopte beschrijving. In de daaropvolgende artikelen worden de voorwaarden die aan de soorten punten worden gesteld specifiek vastgelegd.	

i. Systematiek zoekpunten

Bestaande tekst: -	Nieuwe tekst: Artikel 2.4.8. Opbouw en intrekking van zoekpunten 1. Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.7.1 passende woonruimte heeft gereageerd, tot een maximum van dertig zoekpunten. 2. Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt: a. Voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt één punt aftrek; b. Bij weigering van- of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek; c. Bij afmelding van een afgesproken bezichtiging vóór het tijdstip van de bezichtiging of het intrekken van de interesse voor de woning na het tijdstip van de bezichtiging, volgt één punt aftrek; d. Bij weigering van of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt één punt aftrek; e. Bij de tweede niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende volgt één punt aftrek; f. Bij herhaling door woningzoekende van het genoemde onder sub d. of sub e. binnen twee jaar trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in. 3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nul.
Toelichting:	

Artikel 2.4.8 regelt de werking van zoekpunten.

j. Algemene hardheidsclausule

Bestaande tekst: -	Nieuwe tekst: Artikel 2.4.9 Nadere regels en hardheid. 1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van artikel 2.4.8. 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van artikel 2.4.8 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.
Toelichting: Artikel 2.4.9 regelt de bevoegdheid tot het stellen van nadere regels ten aanzien van de werking van zoekpunten en een algemene hardheidsclausule.	

k. Aanvraag situatiepunten

Bestaande tekst: -	Nieuwe tekst: Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten 1. Een verklaring opbouw situatiepunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders. 2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn. 3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.
Toelichting: Vormvereisten aanvraag situatiepunten.	

I. Voorwaarden situatiepunten

Bestaande tekst: -	Nieuwe tekst: Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten 1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties: a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en die geen deel uitmaakt van het huishouden van woningzoekende; of, b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken, 2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder a. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden: a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en, c. de woningzoekende staat ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de persoon bij wie hij inwoont. 3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder b. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden: a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de gezamenlijke woning; en, c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste 1 dag per week voor ten minste één minderjarig kind.
---------------------------	--

	4. Een verklaring opbouw situatiepunten kan voorwaardelijk worden toegekend als een aanvrager nog niet alle vereiste gegevens kan overleggen. 5. Een voorwaardelijk afgegeven verklaring opbouw situatiepunten wordt uiterlijk bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning omgezet in een definitieve verklaring opbouw situatiepunten dan wel ingetrokken.
Toelichting: Artikel 2.4.8 regelt de werking van situatiepunten. Lid 1 t/m 3 zien op de criteria die gelden om in aanmerking te komen voor situatiepunten, terwijl lid 4 en 5 zien op het voorwaardelijk toekennen van dergelijke punten in afwachting van het compleet worden van de aanvraag.	

m. Mutaties situatiepunten

Bestaande tekst: -	Nieuwe tekst: Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten 1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per maand vanaf de eerste van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten 2. Als op grond van artikel 2.4.8 tweede lid onder f. alle zoekpunten worden ingetrokken, trekken burgemeester en wethouders tevens alle opgebouwde situatiepunten in.
Toelichting: Artikel 2.5.3 regelt de wijze waarop situatiepunten worden opgebouwd en onder welke voorwaarden zij worden ingetrokken.	

n. Geldigheidsduur en verlenging

Bestaande tekst: -	Nieuwe tekst: Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten
---	--

	1. De verklaring opbouw situatiepunten heeft een geldigheidsduur van drie jaar vanaf de datum waarop deze is afgegeven. 2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de verklaring situatiepunten opbouw voor een tweede termijn van drie jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op grond waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend. 3. Een aanvraag tot verlenging wordt ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.
Toelichting: Artikel 2.5.4 regelt de geldigheidsduur van situatiepunten.	

o. Weigeringsgronden

Bestaande tekst: -	Nieuwe tekst: Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten 1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.2 genoemde eisen. 2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf. 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.
Toelichting: Artikel 2.5.5 voorziet in de weigeringsgronden voor een aanvraag verklaring opbouw situatiepunten en biedt tevens een hardheidsclausule ten aanzien van bevoegdheden omtrent situatiepunten.	

p. Van overeenkomstige toepassingsverklaring aanvraag- en opbouwsystematiek

Bestaande tekst:	Nieuwe tekst:
------------------	---------------

-	Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring Op een aanvraag om een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren zijn de artikelen 2.5.1, 2.5.3 en 2.5.4 van overeenkomstige toepassing.
Toelichting: Artikel 2.6.1 verklaart de bepalingen met betrekking tot de vormvereisten aanvraag situatiepunten (2.5.1), systematiek van opbouw (2.5.3) en geldigheid van de gewone situatiepunten (2.5.4) van overeenkomstige toepassing op de situatiepunten voor jongeren.	

q. Voorwaarden situatiepunten jongeren

Bestaande tekst:	Nieuwe tekst:
-	Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren 1. Om in aanmerking te komen voor een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden: a. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties: 1°. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of, 2°. hij beschikt over een WMO-indicatie voor ambulante ondersteuning, met een looptijd van ten minste 2 jaar, waarvan er één is verstreken voor de datum van aanvraag; b. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt; c. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en d. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio. 2. Een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.5.2.

Toelichting:

Dit artikel stelt de voorwaarden waaronder jongeren in aanmerking kunnen komen voor aanvullende situatiepunten.

r. Mutaties situatiepunten jongeren

Bestaande tekst:

-

Nieuwe tekst:

Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren

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

Toelichting:

Dit artikel regelt de maximale leeftijdsgrens voor het opbouwen van situatiepunten voor jongeren.

s. Weigeringsgronden

Bestaande tekst:

-

Nieuwe tekst:

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

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

Toelichting:

Artikel 2.6.4 voorziet in de weigeringsgronden voor een aanvraag verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren en biedt tevens een hardheidsclausule ten aanzien van deze bevoegdheid.

t. Verplaatsing artikel volgordebepaling

Bestaande tekst: Artikel 2.4.6 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 2.4.6 tot en met 2.4.8. 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. 3. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing als op de te huur aangeboden woonruimte het in artikel 2.4.4, vierde lid, opgenomen passendheids criterium van toepassing is.	Nieuwe tekst: Artikel 2.7.3 Algemene volgordebepaling 1. Indien een woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1 en 2.7.2. 2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking: a. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1 en de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2; b. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1; c. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, zo lang het maximum percentage als bedoeld in artikel 2.7.2 niet is bereikt; d. de overige woningzoekenden. 3. Binnen de categorieën als genoemd in het tweede lid komt de woningzoekende met het hoogste aantal woonpunten als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. 4. Het derde lid is van overeenkomstige toepassing op de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting, met dien verstande dat ‘woonpunten’ wordt gelezen als ‘inschrijfduur’.
Toelichting: Het gaat hier om een aantal verduidelijkingen van verwijzingen naar elders genoemde criteria. Daarnaast wordt in dit artikel geregeld dat voor de WOV wachttijd leidend blijft bij het maken van onderscheid tussen verschillende woningzoekenden die dezelfde categorie voorrang hebben.	

u. Huisvesting Stadsvernieuwingsurgenten

Bestaande tekst:	Nieuwe tekst:
------------------	---------------

-	Artikel 2.7.4 Bijzondere volgorde voor houders van een SV-urgentieverklaring 1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.7.1 bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.10.8 tweede lid indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel. 2. Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een SV-urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de SV-urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is. 3. In afwijking van artikel 2.7.3 gaan de houders van een SV-urgentieverklaring voor op woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2.
Toelichting: Ten aanzien van reguliere urgenten wordt direct bemiddeld. Voor Stadsvernieuwings(SV)-urgenten geldt dit niet. Dit betekent dat er voor hen een speciale plek in de volgordebepaling vrijgemaakt dient te worden. Hierin voorziet artikel 2.7.4.	

v. Voorwaarden loting

Bestaande tekst: Artikel 2.4.8 Volgorde van de overige woningzoekenden [...] 2. De volgende rangordecriteria kunnen worden toegepast: [...] 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.	Nieuwe tekst: Artikel 2.7.5 Bijzondere volgorde in geval van loting 1. In afwijking van artikel 2.7.3 kan de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting. 2. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
---	--

3. Per kalenderjaar wordt bij ten hoogste 20 % van de door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.	3. Per kalenderjaar wordt in de gehele regio op ten hoogste 15 % en per gemeente op ten hoogste 20 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten loting toegepast.
Toelichting: Via artikel 2.7.5 wordt de mogelijkheid om gebruik te maken van loting in de verordening gehandhaafd. Dit was voorheen geregeld via artikel 2.4.8, tweede en derde lid.	

w. Verbreding directe bemiddeling

Bestaande tekst: Artikel 2.4.9 Directe bemiddeling In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2.3, 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: - vergunninghouders; - houders van een urgentieverklaring; en, - huishoudens bedoeld in artikel 2.4.10; - doorstromers, bedoeld in artikel 2.4.10, sub c; - geïndiceerden voor aangepaste woningen.	Nieuwe tekst: Artikel 2.7.6 Directe bemiddeling 1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 9, met uitzondering van houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, onderdeel c, krijgen een woning toegewezen via directe bemiddeling. 2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure bij directe bemiddeling.
Toelichting: Directe bemiddeling wordt verbreed naar alle urgenten, uitgezonderd stadsvernieuwingsurgenten.	

x. Overgangsbepalingen

Bestaande tekst: Artikel 5.1 Overgangsbepalingen en coulanceregeling omzetten woonduur naar inschrijfduur 1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige	Nieuwe tekst: Artikel 5.1 Intrekking verordening en overgangsbepalingen 1. Onverkort het hierna bepaalde overgangsrecht, wordt de Huisvestingsverordening Oostzaan 2020 ingetrokken met de inwerkingtreding van de
---	--

verordening verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening. 2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor 1 januari 2020 blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning, een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is. 3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk 1 januari 2020 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. 4. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd. Overal waar verwezen wordt naar de Huisvestingsverordening Oostzaan 2016 dan wel de regionale huisvestingsverordening dient de onderhavige verordening te worden gelezen. 5. Aanvragen tot vergunningen, urgentieverklaringen en toestemmingen op basis van de Huisvestingsverordening Oostzaan 2016 voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Oostzaan 2016. 6. De inschrijfduur die in het tijdvak vanaf 1 januari 2016 tot 1 juli 2019 is ontstaan door de omzetting van woonduur naar inschrijfduur vervalt op 1 juli 2030. De termijn waarbinnen woningzoekenden aanspraak konden maken op het omzetten van woonduur naar inschrijfduur (coulanceregeling) is per 1 juli 2019 beëindigd.	Huisvestingsverordening Oostzaan 2022. 2. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening. 3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze verordening blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning, een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is. 4. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze verordening blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is. 5. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd. Overal waar verwezen wordt naar de Huisvestingsverordening Oostzaan 2020 dan wel de regionale huisvestingsverordening dient de onderhavige verordening te worden gelezen. 6. Aanvragen tot vergunningen, urgentieverklaringen en toestemmingen op basis van de Huisvestingsverordening Oostzaan 2020 voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Oostzaan 2020. 7. De inschrijfduur van een woningzoekende wordt bij de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1. 8. Het zevende lid is niet van toepassing op de inschrijfduur van een woningzoekende bij een aanbodinstrument van de Woningbouwvereniging Oostzaanse
---	---

	Volkshuisvesting. 9. 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. 10. De woonpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.
Toelichting: De overgangsbepalingen regelen de overgang van de huidige huisvestingsverordening naar de nieuwe verordening. De WOV wordt uitgezonderd van omzetting van inschrijfduur naar wachtpunten.	

y. Inwerkingtreding

Bestaande tekst: Artikel 5.3 Inwerkingtreding Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2020 en vervalt op 1 januari 2024.	Nieuwe tekst: Artikel 5.3 Inwerkingtreding Deze verordening treedt in werking op 16 januari 2023 en vervalt op 15 januari 2027.
Toelichting: Inwerkingtredingsdatum wordt gewijzigd.	

Bijlage 1
Soorten woonpunten, behorend bij artikel 2.4.7

<i>type punt en opbouw</i>	<i>voorwaarden voor opbouw punten en inzet punten</i>
Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximumaantal punten.	Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.
Zoekpunten: opbouw één punt per kalendermaand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.7.1 passende woonruimte.
Situatiepunten: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten voor jongeren'. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.