

Regels voor verhuur moeten woningen betaalbaar houden

Huizen zijn om in te wonen en niet bedoeld om fors geld aan te verdienen, vindt een raadsmeerderheid. Meer Zaanse woningen moeten betaalbaar blijven. Daarom neemt de raad maatregelen tegen verhuurders die vooral geld willen verdienen aan het tekort aan woningen.

Landelijk beleid heeft de afgelopen jaren ertoe geleid dat er te weinig huurwoningen beschikbaar zijn. Door woningen op te kopen en vaak zelfs per kamer tegen hoge maandprijzen te verhuren, kunnen particuliere verhuurders veel geld verdienen.

Woningtekort

De gemeente heeft al strengere regels voor het verhuren van kamers en splitsen van woningen voor verhuur. Donderdag 25 april besluit de raad over uitbreiding van die regels in de 7e wijziging Huisvestingsverordening. Zo mogen woningeigenaren in Poelenburg, Peldersveld, Zaandam-Zuid en Russische Buurt woningen nu al niet verhuren aan drie of meer personen. Het college stelt voor om deze regel ook te laten gelden in Hoornseveld, Rosmolenwijk en Kogerveld.

"Het is niet goed dat mensen met weinig geld nog meer moeten betalen omdat de huurprijs is opgedreven terwijl vermogende mensen nog meer geld binnenhalen aan huurpenningen", zegt **CDA**-woordvoerder **Marc Wit**. "Dat arbeidsmigranten in de keuken moeten slapen, willen we natuurlijk niet", reageert **PVV**-fractievoorzitter **Natasja Cornelisse**. "Waar moeten jongeren en starters nog heen, nog langer bij hun ouders wonen?", voegt **DENK**-woordvoerder **Erdogan Sahin** daaraan toe.

Pleister

CDA, **PVV** en **DENK** zijn overtuigd voorstander van de extra maatregelen al is het een "druppel op de gloeiende plaat" of een "pleister op een groter probleem". Ze hebben zelfs liever dat het omzetten van een woning voor verhuur in een veel groter stedelijk gebied wordt bemoeilijkt. "Wij krijgen ook signalen van overlast in



In de Stationsstraat in Zaandam was sprake van overlast door kamergewijze verhuur.

Westerwatering", zeggen **Wit** en **Cornelisse**. De raadsleden hopen ook eerst van de wethouder te horen hoe het staat met de rechtszaken die enkele woningeigenaren tegen Zaanstad hebben aangespannen. **Wit**: "De gemeente moet erg goed uitleggen waarom zo'n regel in een gebied nodig is." "Laten we in ieder geval een duidelijk signaal afgeven", beklemtoont **Sahin**. **Cornelisse** is optimistisch: "De provincie heeft een positief advies afgegeven."

Leefbare buurt

Voor de raadsleden is niet alleen van belang dat er meer betaalbare woningen beschikbaar zijn, maar ook dat buurten leefbaar blijven. Meerdere woningen met kamerverhuur in een straat blijken overlast,

zoals geluidhinder, te geven. Daarom wil de gemeente nu per 100 meter slechts één omzetting of woningsplitsing toestaan. Ook daar zijn **PVV**, **DENK** en **CDA** voor. "Voordat je het weet, heb je anders meer gesplitste of kamerverhuurwoningen dan gewone huishoudens", aldus **Cornelisse**. "Ik ben overigens nog wel benieuwd of we ook voldoende opsporingsambtenaren hebben om op illegale verhuur of splitsing te kunnen controleren", zegt **Sahin**. "Vooral nog lijken we te afhankelijk van anonieme meldingen."

Marktkraam niet langer voor 'eeuwig'

Een standplaats op de dagmarkt kan als gevolg van Europese wetgeving niet langer voor onbepaalde tijd worden behouden. De gemeente stelt daarom de maximale looptijd vast op vijftien jaar. Selectie en niet loting moet gaan bepalen wie op de markt komt te staan.

Dat is het voorstel van het college van burgemeester & wethouders over de nieuwe Marktverordening 2024, waarover de raad op 25 april een besluit neemt. De Marktverordening geldt voor de dagmarkten van Zaandam (do en za), Wormerveer (di) en Krommenie (wo). Voor de verkoop van bijvoorbeeld poffertjes of Vietnamese loempia's op een brug gelden andere regels. Dit zogenaamde standplaatsenbeleid wordt ook binnenkort vernieuwd.

Een maximale termijn van de looptijd gaat in heel Nederland gelden. Het voorstel van 15 jaar houdt rekening met een terugverdientijd van negen tot twaalf jaar voor investeringen. Reëel, vinden **PvdA**, **VVD** en **Groep De Boer** die ook nieuwkomers een kans gunnen. "Al is wel onduidelijk of in 2040 deze terugverdientijd hetzelfde is", zegt fractievoorzitter **Marianne de Boer-Doeves** van **Groep De Boer**. "Zeker omdat er onhaalbare eisen aan het elektrificeren van de bedrijfswagens worden gesteld."

Selectiecriteria

Als de marktverordening naar verwachting begin 2025 ingaat, worden de huidige vergunningen waarschijnlijk omgezet in een vergunning voor 15 jaar. De raad besluit of in 2040 loting dan wel selectiecriteria

doorslaggevend worden voor een vergunning. De voorkeur van de drie partijen gaat uit naar selectie. Als selectiecriteria worden in het raadsvoorstel onder meer genoemd: de toegevoegde waarde van het assortiment; het marktverleden van de kandidaat; maatschappelijk verantwoord ondernemen; consumentvriendelijk ondernemen.

"Het is goed dat huidige marktlieden hun kansen in de komende jaren kunnen beïnvloeden", zegt **VVD**-woordvoerder **Tjeerd Rienstra**. "Ik wil wel weten wie bepaalt wat consumentvriendelijk is. Ook moeten we waken voor mogelijke subjectiviteit van een marktmeester." Voor **De Boer** is een kwalitatief assortiment zeker belangrijk, maar de markt moet vooral aantrekkelijk en laagdrempelig zijn, zodat deze levendigheid in de kernen brengt. "Het moet dus ook aantrekkelijk blijven voor marktlieden, dus laten we er niet allemaal duurzaamheidsetiketten op plakken." **PvdA**-woordvoerder **Hans Stokebrand** kan leven met de selectiecriteria. "Marktverleden telt uiteraard mee, maar hoe geven we nieuwkomers een eerlijke kans? Als er 15 jaar lang dezelfde kooplui staan, lijkt me dat ook niet goed voor een markt. Iemand kan ook twee of drie jaar iets moois te bieden hebben. De markt moet leuk blijven, laagdrempelig en betaalbaar."

Alle raadsleden constateren momenteel lege plekken op de markt. Ze zijn benieuwd wat de wethouder daaraan gaat doen om de markt nu nog aantrekkelijk te houden.

IDEEËNMARKT 24 APRIL

De gemeenteraad organiseert op 24 april een Ideeënmarkt. Zaansters hebben verschillende ideeën ingestuurd en presenteren deze op die woensdagavond tussen 20.00u en 22.00u in het stadhuis.

Een kleine greep uit de ideeën:

- Het bevestigen van hangende plantenbakken aan lantaarnpalen op de Lagedijk in Zaandijk
- het realiseren van een centrum voor verslaafde migranten
- het mogelijk maken van een hospice in Zaandijk
- het zichtbaar maken van poëzie aan de onderkant van de bruggen over de Zaan
- het beplanten van het open terrein tegenover het Triascollege;

Op de ideeënmarkt 'shoppen' raadsleden langs kraampjes. Als de raadsleden enthousiast worden van een idee, bereiden zij met de initiatiefnemers een voorstel voor. Daarover neemt de gemeenteraad dan een besluit. Lees hierover meer op gemeenteraad.zaanstad.nl/participatie.



Kooplieden kunnen niet meer voor onbepaalde tijd op een markt staan.
Foto Archief Gemeente Zaanstad.

Hiermee zou de politiek iets moeten doen!

Gemeentehuis Zaanstad
24 april 2024 - 20:00 tot 22:00