

Huisvestingsverordening Diemen 2026
Geldend van 01-07-2026 t/m 30-06-2030

Intitulé

Huisvestingsverordening Diemen 2026

De raad van de gemeente Diemen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei 2026;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;
besluit vast te stellen de:

Huisvestingsverordening Diemen 2026

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *Aanbodinstrument*: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
- b. *Basisregistratie Personen (BRP)*: de basisregistratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c. *Bed & Breakfast (B&B)*: een bedrijf, dat met behoud van de woonfunctie door ten minste een bewoner van de woning wordt uitgeoefend en die voorziet in een ondergeschikte, kortdurende, onzelfstandige verblijfsvoorziening voor uitsluitend logies al dan niet met ontbijt;
- d. *Beschermde woonruimte*: in artikel 3.8.1, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- e. *Bewoner*: een persoon die zijn of haar hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte;
- f. *Bindingscriterium*: bindingscriterium op grond van artikel 2.7.2 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- g. *Burgemeester en wethouders*: het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen;
- h. *Complex*: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
- i. *Corporaties*: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten in de woningmarktregio Amsterdam;

- j. *DAEB-norm*: Diensten van Algemeen Economisch belang-norm; de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- k. *Datum van inschrijving*: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- l. *Directe bemiddeling*: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- m. *Doorstromer*: een woningzoekende die een zelfstandige huurwoning achterlaat;
- n. *Eigenaar van een woonruimte*: eigenaar in de zin van artikel 1 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek. Hieronder valt mede de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van boek 5 of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woning is verleend;
- o. *Gebouw*: ieder bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- p. *Gebruiksoppervlak*: het gebruiksoppervlak 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 inwoning van ten hoogste 1 persoon in een woning waarbij de woonvoorzieningen worden gedeeld met de hoofdbewoner die tevens verhuurder is en waarbij de hoofdbewoner ten minste 50% van het gebruiksoppervlak bewoont (hospitaregeling);
- t. *Huishouden*: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen. Gehuwden en geregistreerde partners worden verondersteld een huishouden te vormen;
- u. *Huisvestingsvergunning*: de vergunning, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet;
- v. *Huisvestingswet*: de Huisvestingswet 2014, met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;
- w. *Huurtoeslaggrens*: het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a in de Wet op de huurtoeslag;
- x. *Huurprijs*: het bedrag dat bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;

- y. *Huurpunten*: het totaal aantal punten dat op basis van het woningwaarderingssstelsel aan een woonruimte kan worden toegekend;
- z. *Huurwaarde*: de maximale maandelijkse huurprijs volgens het woningwaarderingssstelsel, erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of het omgevingsplan;
- aa. *Indicatie*: een beoordeling van de mate van sociale en medische beperkingen van een woningzoekende, gemaakt door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
- bb. *(Reken)inkomen*: de gezamenlijke toetsingsinkomens, bedoeld in artikel 8 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, die in aanmerking worden genomen voor het bepalen van de draagkracht, bedoeld in artikel 7 van die wet;
- cc. *Inschrijfduur*: de inschrijfduur bedoeld in artikel 2.4.5, eerste lid;
- dd. *Inschrijving*: het ingeschreven staan als woningzoekende;
- ee. *Instelling voor maatschappelijke opvang*: een instelling voor het verlenen van maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- ff. *Jongere*: een persoon met een leeftijd van tenminste 18 en ten hoogste 27 jaar;
- gg. *Kamergewijze verhuur*: de verhuur van meerdere onzelfstandige woonruimten in een gebouw of woning, waardoor een situatie ontstaat van bewoning door twee of meer volwassenen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, die ieder een huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte hebben en waarbij geen sprake is van inwoning/hospitaverhuur of woningdelen;
- hh. *Liberalisatiegrens*: het bedrag genoemd in artikel 3, tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
- ii. *Mantelzorg*: mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- jj. *Middeldure huurwoning*: middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Huisvestingswet 2014;
- kk. *Omzettingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder c en d van de Huisvestingswet 2014;
- ll. *Onttrekkingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder a van de Huisvestingswet 2014;
- mm. *Ontvangende regiogemeente*: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.9.4, derde lid;
- nn. *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, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;

- oo. *Passende woonruimte*: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.9.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
- pp. *Passendheids criterium*: passendheids criterium op grond van artikel 2.7.1, tweede lid, gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- qq. *Regiogemeenten*: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
- rr. *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;
- ss. *Rolstoelwoning*: een woning bestemd en geschikt voor zelfstandig rolstoelgebruik;
- tt. *Samenvoegingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder b van de Huisvestingswet 2014;
- uu. *Short stay*: het tegen betaling in gebruik geven van een woonruimte voor een periode van maximaal zes maanden, niet zijnde B&B of vakantieverhuur;
- vv. *Splitsingsvergunning*: vergunning in de zin van artikel 22 van de Huisvestingswet;
- ww. *Student*: iemand die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio;
- xx. *Studentenwoning*: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
 - in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en
 - die woonruimte door het college van burgemeester en wethouders na overleg met de eigenaar is erkend als studentenwoning;
- yy. *SV-urgentieverklaring*: een urgentieverklaring op grond van een situatie van stadsvernieuwing, waarbij een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.9.8, tweede lid bedoelde urgentie categorie;
- zz. *Toeristische verhuur*: verhuur als bedoeld in artikel 1, lid 2, van de Huisvestingswet 2014;
- aaa. *Tweede woning*: de zelfstandige woonruimte die feitelijk en uitsluitend door de eigenaar of huurder of personen behorend tot diens huishouden als verblijf wordt gebruikt, naast een hoofdverblijf elders;
- bbb. *Urgentieverklaring*: de door burgemeester en wethouders verleende beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentie categorie wordt ingedeeld;
- ccc. *Vakantie verhuur*: het tijdens afwezigheid van het huishouden tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte;
- ddd. *Verblijfsruimte*: hetzelfde als gebruiksoppervlak. In een verblijfsgebied gelegen ruimte voor het verblijven van personen als bedoeld in het Besluit bouwwerken

- leefomgeving;
- eee. *Vergunninghouders*: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 2, lid 2, van de Huisvestingswet 2014;
- fff. *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;
- ggg. *Verhuurvergunning opkoopbescherming*: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet;
- hhh. *Woning*: een zelfstandige woonruimte, of een geheel aan onzelfstandige woonruimten die onderdeel maken van hetzelfde adres;
- iii. *Woningdelen*: wijze van onzelfstandige bewoning van een woning waarbij meerdere personen die geen onderlinge duurzame relatie hebben een woning delen, wat wordt aangemerkt als één afzonderlijk huishouden, en zich onderscheidt van kamerverhuur door onder andere het gebruik van één huurcontract voor alle bewoners;
- jjj. *Woningmarktregio*: het gebied waarbinnen de gemeente Diemen een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, in 2026 bestaande uit de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad;
- kkk. *Woningruil*: een ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
- III. *Woningtype*: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- mmm. *Woningvormingvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder e van de Huisvestingswet 2014;
- nnn. *Woonoppervlak*: de gezamenlijke oppervlakte van woonvertrekken berekend aan de hand van het Besluit huurprijzen woonruimte;
- ooo. *Woonpunten*: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal vier soorten punten: wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten en startpunten;
- ppp. *Woonruimte*: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden alsmede standplaatsen;
- qqq. *WOZ-waarde*: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving;
- rrr. *Zelfredzaamheid*: het naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfstandig redzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen;
- sss. *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;

- ttt. *Zoekgebied*: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.9.3, derde lid en artikel 2.9.4;
- uuu. *Zoekprofiel*: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.9.3, eerste lid;
- vvv. *Zorgregio*: het gebied waarvoor Amsterdam de functie van centrumgemeente vervult voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen blijkend uit een gezamenlijk budget van de Rijksoverheid (in 2026: Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel).

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Gebiedsbepaling en reikwijdte

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Diemen.
2. In het gebied, zoals bedoeld in het eerste lid, worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Huisvestingswet aangewezen: alle zelfstandige huurwoningen:
 - a. waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs is overeengekomen die niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a, van de Wet op de huurtoeslag; of
 - b. met een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de kwaliteit die leidt tot een maximale huurprijs die niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
3. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden middeldure huurwoningen aangewezen voor zover in een private overeenkomst, op grond van de erfpachtvoorwaarden, of - indien en voor zover geen anterieure afspraken zijn gemaakt over woningbouwcategorieën - in een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) in samenhang met de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019, waarvan de laatste versie op 4 april 2023 in werking is getreden, is opgenomen dat de woningen gerealiseerd moeten worden als middeldure huurwoning(en).
4. Bij de toepassing van het tweede en derde lid gaat het om de huur die is overeengekomen met de hoofdhuurder.
5. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in dit hoofdstuk 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. studentenwoningen en woonruimte bestemd voor short stay;
 - e. woonruimten in eigendom van woningcorporaties die middels intermediaire verhuur door een zorginstelling worden bemiddeld of worden verhuurd aan een bewoner met een erkende zorgindicatie en die voorgedragen wordt door de preferente zorgaanbieder; en
 - f. bij besluit van burgemeester en wethouders aan te wijzen complexen.

Artikel 2.1.2 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 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de woningzoekende en alle personen behorend tot het huishouden van de woningzoekende verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet; en

- c. er is toestemming van de eigenaar van de woonruimte of vervangende toestemming van de rechter om de woonruimte door de woningzoekende in gebruik te nemen.

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad en middeldure huur

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot de woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 3 van toepassing is, de volgende voorwaarde:
 - a. het jaarinkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 51.537,- voor een eenpersoonshuishouden en maximaal € 56.910,- voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2026) voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, tweede lid; en
 - b. het inkomen van het huishouden bedraagt minimaal € 51.537,- en maximaal € 77.305,50 voor een eenpersoonshuishouden en minimaal € 56.910,- en maximaal € 93.531,- voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil: 2026) voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, derde lid.
2. De in het eerste lid, onderdeel b, genoemde voorwaarde geldt niet indien een huishouden een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, tweede lid, in eigendom van een corporatie, achterlaat en verhuist naar een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, derde lid.
3. Het bedrag in het eerste lid, onderdeel a wordt jaarlijks aangepast conform artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
4. De bedragen, genoemd in het eerste lid, onderdeel b, volgen met ingang van 1 januari van elk peiljaar, als bedoeld in artikel 252a, tweede lid, onderdeel f, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de bedragen, genoemd in artikel 17, eerste lid, onderdeel b jo. artikel 27, vierde lid, van de Wet op de Huurtoeslag, tenzij in deze Huisvestingsverordening hogere bedragen zijn vastgesteld. In dat geval bedraagt het jaarinkomen van een huishouden minimaal het bedrag als genoemd in het eerste lid, onderdeel b, en maximaal 1,5keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 2.2.3 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. de meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie, dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien de aanvrager zelfstandig werkzaam is;
 - b. gegevens waaruit het woonadres van de aanvrager blijkt, afkomstig uit of herleidbaar tot de Basisregistratie Personen, dan wel een uittreksel uit die registratie;
 - 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 rapport waaruit de waardering van de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, op de datum van ingang van de huurovereenkomst en de krachtens dat lid bepaalde bijbehorende maximale huurprijs blijkt, en indien krachtens die wet ten aanzien van de woonruimte een prijsopslag geldt, tevens de bewijsstukken waaruit het gelden van deze opslag blijkt; en

- e. een akkoordverklaring van de eigenaar om de woonruimte in gebruik te nemen of een vonnis waaruit blijkt dat er vervangende toestemming is van de rechter om de woning in gebruik te nemen.
3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
4. Indien de aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.7.1, tweede lid, eerste kolom, zesde en 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 geïndiceerde medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere gegevens te vragen die zij nodig achten om de aanvraag te beoordelen.
6. Het tweede lid, onderdeel d en e zijn niet van toepassing op woonruimten in eigendom van woningcorporaties.

Artikel 2.2.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 2.2.5 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; en
 - d. het voorschrift inhoudende 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 Vergunningverlening particuliere huurvoorraad en gereguleerde middeldure huurwoningen

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 2.3

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimten met uitzondering van in artikel 2.1.1, tweede lid, (huurwoningen onder de huurtoeslaggrens) aangewezen woonruimten in eigendom 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 voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2;
 - b. het huishouden op grond van artikel 2.7.1 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of
 - c. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.
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 als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen; of
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon 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 Algemene volgordebepaling

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, derde lid, komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:

- a. woningzoekenden die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaten in de woningmarktregio;
- b. overige woningzoekenden.

Paragraaf 2.4 Toewijzing en vergunningverlening sociale huurwoningen van corporaties

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 2.4

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1, tweede lid, aangewezen woonruimte die in eigendom is van een corporatie.

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 artikel 2.7.3 en 2.7.4 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.

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.

Artikel 2.4.4 Aanbieden van woonruimte

1. Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via één of meerdere aanbodinstrument(en).
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 bij directe bemiddeling.

Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via een of meer aanbodinstrumenten in de woningmarktregio. De inschrijving in één in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, tweede lid in gebruik heeft genomen in de woningmarktregio, 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 de inschrijving niet, en blijven de opgebouwde wachtpunten 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;
 - c. indien een huurder na 1 januari 2024 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst die opgezegd kan worden tegen de dag dat de omgevingsvergunning komt te vervallen als bedoeld in artikel 274, eerste lid onder g van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
5. 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.
6. Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument.

Artikel 2.4.5a Extra woonpunten voor aangewezen categorieën woningzoekenden

Burgemeester en wethouders kunnen door hen aan te wijzen categorieën woningzoekenden extra woonpunten toekennen, welke alleen gelden in de gemeente Diemen.

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 het eerste lid van artikel 2.4.4 bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via de website van het aanbodinstrument.

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4 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 opbouw punten en inzet punten
<i>Wachtpunten</i> : 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.
<i>Zoekpunten</i> : 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.
<i>Situatiepunten</i> : 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.
<i>Situatiepunten voor jongeren</i> : 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.

Artikel 2.4.8 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 2.7.1 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, 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; en
 - f. bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.

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.

Paragraaf 2.5 Opbouw situatiepunten

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.

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 één dag per week voor ten minste één minderjarig kind of om de week 48 uur of meer voor ten minste één minderjarig kind.

Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per verstreken 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 opgebouwde situatiepunten in.

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 opbouw situatiepunten 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. Bij de verlenging wordt niet opnieuw getoetst aan artikel 2.5.2, derde lid onder b.

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.

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.

Paragraaf 2.6 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring

Op een aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren zijn de artikelen 2.5.1, 2.5.3 en 2.5.4 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

1. Om in aanmerking te komen voor een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. De woningzoekende verkeert in één van de volgende situaties:
 - i. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of
 - ii. 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;
en
 - b. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig, maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt; en
 - 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.

Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren

1. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.
2. Burgemeester en wethouders trekken de verklaring opbouw situatiepunten en de opgebouwde situatiepunten voor jongeren in als de woningzoekende niet langer voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 2.6.2.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren 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.

Paragraaf 2.7 Passendheidscriteria, bindingscriteria en volgorde bij toewijzing van woonruimte

Artikel 2.7.1 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingswet 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)
<i>Seniorenwoning:</i> Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (55-plus)	Huishoudens met een leeftijd van ten minste 55 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt.
<i>Seniorenwoning:</i> Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (65-plus)	Huishoudens met een leeftijd van tenminste 65 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt.
<i>Seniorenwoning:</i> Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (75-plus).	Huishoudens met een leeftijd van tenminste 75 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt.
<i>Jongerenwoning:</i> Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren tot 23 jaar.	Huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 22 jaar en geen student zijn.
<i>Jongerenwoning:</i> Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren tot 28 jaar.	Huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 23 en ten hoogste 27 jaar en geen student zijn.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen.	- Huishoudens in het bezit van een urgentieverklaring welke deze categorie woonruimten in het zoekprofiel noemt vanwege medische beperkingen. - Huishoudens in het bezit van een beschikking van de gemeente Diemen voor tegemoetkoming in de verhuiskosten op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor de specifieke eigenschappen van de woonruimte.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen die aangewezen zijn op het gebruik van een rolstoel.	- Huishoudens in het bezit van een urgentieverklaring welke deze categorie woonruimten in het zoekprofiel noemt vanwege medische beperkingen. - Huishoudens in het bezit van een beschikking afgegeven op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning, waarbij een rolstoelwoning is geïndiceerd.
Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 61 vierkante meter.	Huishoudens met één of twee minderjarige kinderen.
Woonruimte met vier of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 70 vierkante meter.	Huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen.

Woonruimte in een door burgemeester en wethouders aangewezen (gemengd) wooncomplex voor aandachtsgroepen of ouderen.	Huishoudens bestaande uit een door burgemeester en wethouders aangewezen doelgroep en die naar het oordeel van burgemeester en wethouders, aantoonbaar bereid zijn ondersteuning te bieden aan de in het complex wonende doelgroep.
--	---

3. 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 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen komen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de huurtoeslaggrens en in eigendom van corporaties in aanmerking voor voorrang voor woningzoekenden met lokale binding voor ten hoogste de in het derde lid gestelde limiet.
2. Onder woningzoekenden met lokale binding wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan een woningzoekende die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente is geweest, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente is geweest.
3. 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.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat het in het eerste en tweede lid bepaalde uitsluitend van toepassing is op door hen aangewezen delen van de gemeente of door hen aangewezen categorieën woonruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het tweede lid.

Artikel 2.7.3 Algemene volgordebepaling

1. Indien 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 artikel 2.7.3 en 2.7.4.
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 als bedoeld in artikel 2.7.2;
 - 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.

Artikel 2.7.4 Bijzondere volgordebepaling

1. Bij het verlenen een huisvestingsvergunning voor een seniorenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

- a. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
 - b. overige woningzoekenden.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woning als artikel 2.7.1 lid 2 kolom 1 de tweede rij, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden ten minste een leeftijd heeft van 65 jaar;
 - b. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
 - c. overige woningzoekenden.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woning als artikel 2.7.1 lid 2 kolom 1 de derde rij, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 75 jaar;
 - b. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 65 jaar;
 - c. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
 - d. overige woningzoekenden.
4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een jongerenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. een jongere die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene is van de gemeente Diemen, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest;
 - b. overige jongeren.
5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte die in het bijzonder geschikt is voor de huisvesting van personen met medische beperkingen komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende in bezit van een door de gemeente Diemen afgegeven beschikking ter tegemoetkoming in de verhuiskosten op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor de specifieke eigenschappen van de woonruimte;
 - b. woningzoekende met een leeftijd van ten minste 65 jaar;
 - c. overige woningzoekenden.
6. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een rolstoelwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende in bezit van een door de gemeente Diemen afgegeven beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning, waarbij een rolstoelwoning is geïndiceerd om tegemoet te komen aan het gebruik van een rolstoel en eventuele andere hulpmiddelen;
 - b. woningzoekende die door burgemeester en wethouders is aangewezen om langdurige leegstand van een rolstoelwoning te voorkomen.
7. Bij het verlenen een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met drie of meer kamers en een woonoppervlak van ten minste 61 vierkante meter komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende wier huishouden mede bestaat uit twee of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;

- b. woningzoekende wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
 - c. overige woningzoekenden.
- 8. Bij het verlenen een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met vier of meer kamers en een woonoppervlak van ten minste 70 vierkante meter komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
 - b. woningzoekende wier huishouden mede bestaat uit twee of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
 - c. woningzoekende wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
 - d. overige woningzoekenden.
- 9. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte in een door burgemeester en wethouders aangewezen (gemengd) wooncomplex voor aandachtsgroepen of ouderen komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die valt onder de door burgemeester en wethouders aangewezen doelgroep en die aantoonbaar bereid is ondersteuning te bieden aan de in het complex wonende doelgroep;
 - b. woningzoekende die valt onder de door burgemeester en wethouders aangewezen doelgroep.
 - c. overige woningzoekenden.

Artikel 2.7.5 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 2.9.8 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.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden is alleen van toepassing op houders van een SV-urgentieverklaring indien het door burgemeester en wethouders vastgestelde voor het desbetreffende tijdvak maximaal te huisvesten aantal houders van een stadsvernieuwings-urgentieverklaring nog niet bereikt is.

Artikel 2.7.6 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 op ten hoogste 20% van de door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

Artikel 2.7.7 Directe bemiddeling

1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 2.9, met uitzondering van houders van een stadsvernieuwingsurgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8 tweede lid, worden direct bemiddeld naar woonruimte.
2. Woningzoekenden die vallen onder de voorrangsregeling voor vitale beroepsgroepen als bedoeld in artikel 2.7.9 worden direct bemiddeld naar woonruimte.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen over de voorwaarden die worden gesteld aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.7.8 Bijzondere gevallen

Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden:

- 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 aan burgemeester en wethouders.

Artikel 2.7.9 Voorrangsregeling vitale beroepsgroepen

1. In afwijking van de artikelen 2.7.1 tot en met 2.7.5 kunnen burgemeester en wethouders bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen van corporaties voorrang geven aan woningzoekenden die economisch gebonden zijn aan de gemeente door het verrichten van een vitaal beroep binnen in nadere regels aangewezen sectoren.
2. Burgemeester en wethouders kunnen:
 - a. nadere toelatingseisen vaststellen;
 - b. nadere passendheidscriteria vaststellen;
 - c. het aantal jaarlijks beschikbare woningen, al dan niet per beroepsgroep, vaststellen; en
 - d. overige nadere regels over de toepassing van dit artikel vaststellen.

Paragraaf 2.8 Experimenten woonruimteverdeling

Artikel 2.8.1 Algemeen

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimten, 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.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimten als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimten.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen over de voorwaarden die worden gesteld om het bepaalde in het tweede lid te borgen en over de aanvraagprocedure.

Artikel 2.8.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

1. Corporaties kunnen een experiment als bedoeld in artikel 2.8.1 houden. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
 - b. het toepassingsbereik van het experiment;
 - c. de tijdsduur van het experiment;
 - 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 twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten in de gemeente Diemen van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.
3. Een experiment vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders een positief besluit hebben genomen over de opzet van het experiment. Bij deze beslissing nemen burgemeester en wethouders de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimten, als bedoeld in artikel 2.8.1 lid 2 in acht.

Paragraaf 2.9 Urgentie

Artikel 2.9.1 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 2.9.2, eerste lid, wordt ingediend.

Artikel 2.9.2 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. Voorafgaand aan het indienen van een aanvraag vindt er een intakegesprek plaats tussen aanvrager en een daartoe door burgemeester en wethouder gemandateerde over het inschatten van de mate waarin door de aanvrager aan de voorwaarden voor het verkrijgen van urgentie wordt voldaan en over het verstrekken van verdere informatie rondom de voorwaarden, het proces en de stukken die aanvragers moeten indienen.
3. 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.
4. 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 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.
5. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6 inhoudt.

6. Burgemeester en wethouders kunnen in aanvulling op het vierde lid, nadere gegevens en bescheiden eisen waar een aanvraag in ieder geval van vergezeld moet gaan en kunnen een aanvraagformulier vaststellen.

Artikel 2.9.3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard het 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; en
 - d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 2.9.4 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 2.9.8 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiegemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiegemeente:
 - 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 2.9.3, tweede lid, gangbare woningtype of woningtypen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het derde 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 derde lid.

Artikel 2.9.5 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 die gelet op aard en doel wordt

- geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
- 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 2.9.9 of 2.9.10;
 - 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 en alle leden van zijn huishouden in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijken diens inschrijving in de basisregistratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig waren, tenzij één of meerdere leden van het huishouden van aanvrager schoolgaande kinderen zijn en de aanvrager en zijn huishouden vanwege een relatiebreuk tussen aanvrager en diens partner is verhuisd naar een inwoonadres buiten Diemen en binnen een half jaar na vertrek uit Diemen een urgentieverklaring heeft aangevraagd; of
 - j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt.
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.9.8, 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 Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
3. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.9.6 tot en met 2.9.8 opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 2.9.6 Wettelijke urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, 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, 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; of
 - 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 Huisvestingswet 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 2.9.7 Urgentiecategorie uitstroom en omslag

1. In afwijking van artikel 2.9.5 kan een urgentieverklaring worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend of ter vervanging van verblijf in een instelling voor opvang of beschermd wonen op grond van een beschikking voor een maatwerkvoorziening of aansluitend op verblijf in een zorginstelling waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroom of omslagurgentie, indien:
 - a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de woningmarktregio;
 - b. geen van de in artikel 2.9.5, 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. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.1 en artikel 2.9.2, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de opvanginstelling is gevestigd waar de aanvrager verblijft, op de aanvraag om urgentie.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.4, 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 blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek en/of de maatschappelijke binding van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.
4. Burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring afgeven, kunnen in het geval de aanvrager beschikt over een beschikking voor een maatwerkvoorziening voor opvang of beschermd wonen afwijken van het eerste lid, onderdeel a, en het derde lid. Burgemeester en wethouders kunnen hiervoor nadere regels vaststellen.
5. Burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoren, stellen het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid.

Artikel 2.9.8 Overige urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, 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 een woningzoekende, die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte behoeven, omdat zij in een levensontwrichtende woonsituatie verkeren die naar het oordeel van burgemeester en wethouders alleen opgelost kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, en voor zover zij niet behoren tot de in artikel 2.9.7 bedoelde urgentiecategorie;
 - c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex; en
 - 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, ook bekend onder de aanduiding stadsvernieuwingsurgentie, kunnen aanvragen.
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.9.5, eerste lid aanhef en onder j en het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, niet van toepassing.

Artikel 2.9.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring artikel 2.9.8 lid 2 juncto 2.9.8 lid 1 sub c en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6, tweede lid, of artikel 2.9.7, 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 2.9.5, eerste lid, zich niet voordoen; of
 - 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 2.9.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-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 2.9.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;
 - 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 2.9.11 Nadere regels en hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van deze paragraaf.
2. 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.
3. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het tweede 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 2.9.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Urgentieverklaringen die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening Diemen 2022, worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.9.1 van deze verordening te verlenen urgentieverklaringen.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGING VAN DE WONINGVOORRAAD

AFDELING I VOORRAADVERGUNNINGEN

Paragraaf 3.1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Diemen die één of meerdere woonruimten bevatten.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op woonruimte behorend tot een complex genoemd in bijlage 1 bij deze verordening.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. Verbod op onttrekking

Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet, aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden, anders dan het gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning onttrekken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar.

2. Verbod op samenvoeging

Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet, aan de bestemming tot bewoning samen te voegen of samengevoegd te houden, anders dan het

gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning samen te voegen ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar.

3. Verbod op omzetting

Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet, van zelfstandig in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden.

4. Verbod op woningvorming (bouwkundig splitsen)

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

Artikel 3.1.3 Uitzonderingen op de vergunningsplicht

1. Omzetting ten behoeve van hospitaabewoning

Voor het geheel of gedeeltelijk omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van inwoning is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet noodzakelijk mits:

- a. de verhuurder zijn hoofdverblijf zelf in de betreffende woning heeft;
- b. er sprake is van onderverhuur aan, of inwoning door, één persoon;
- c. de verhuurder het exclusieve gebruiksrecht op minimaal 50% van het gebruiksoppervlak van de woonruimte heeft; en
- d. het gebruiksoppervlak van het deel van de woonruimte dat verhuurd wordt aan de inwoner minimaal 12m² bedraagt, exclusief gedeelde ruimten.

2. Onttrekking ten behoeve van het gebruik als tweede woning

Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet noodzakelijk, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de woonruimte, indien gehuurd, heeft een rekenhuur boven de huurtoeslaggrens;
- b. de eigenaar of huurder houdt zijn hoofdverblijf buiten de woningmarktregio; en
- c. het gaat hierbij om ten hoogste één woning per eigenaar of huurder.

3. Omzetting ten behoeve van woningdelen door twee personen

Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2, derde lid, noodzakelijk mits sprake is van woningdelen en zolang de woonruimte door ten hoogste twee volwassenen wordt bewoond.

4. Onttrekking en omzetting ten behoeve van wonen en zorg

Voor het onttrekken van woonruimte, dan wel het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2, eerste en derde lid, noodzakelijk mits er sprake is van woonruimte in eigendom van een woningcorporatie die middels tussenkomst van een zorginstelling wordt verhuurd of in gebruik wordt gegeven aan bewoners met een erkende zorgindicatie en die voorgedragen worden door de preferente zorgaanbieder.

Paragraaf 3.2 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning, samenvoegingsvergunning, 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.
3. Een schriftelijke aanvraag wordt gedaan met gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
4. De aanvraag mag meer dan één woonruimte betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende woonruimten en indien een gezamenlijke beoordeling van de aanvraag zich hier niet tegen verzet.

Artikel 3.2.2 Op te nemen gegevens

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. de dagtekening;
- b. de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager in Nederland, alsmede het elektronisch adres van de aanvrager, indien de aanvraag met een elektronisch formulier wordt ingediend;
- c. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. de namen en adressen van de bewoners van de woonruimten;
- f. de koopprijs dan wel de feitelijk betaalde en de maximaal redelijke huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft; en
- g. de motivering van het verzoek.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

Bij de aanvraag worden tenminste de volgende bescheiden overgelegd:

- a. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de bestaande, alsook de nieuwe van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Op de tekeningen is het huidige, alsook het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden, alsmede de plaats van rookmelders opgegeven, zoals voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- b. als de aanvraag betrekking heeft op een (bij-)gebouw zonder huisnummer, een situatietekening waaruit de situering van het gebouw blijkt ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
- c. een situatietekening op basis van de meetinstructies van de NEN 2580 Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden, toegepast volgens de richtlijnen in de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019 van de Waarderingskamer;
- d. Indien het om een verhuurde woning gaat; een verklaring van alle huurders van de te onttrekken woonruimten, waaruit blijkt dat zij hiertegen geen bezwaar hebben; en
- e. aanvullende bescheiden indien burgemeester en wethouders daar met het oog op de beoordeling van de aanvraag om verzoeken.

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 3.2.3;
- b. de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.2; en
- c. de mededeling dat in beginsel binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel mededeling van de termijn in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 3.3 Vergunningverlening voorraadvergunningen

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet kan worden geweigerd in het geval:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
 - b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid;
 - c. het onder a genoemde belang van behoud en samenstelling dan wel het in b genoemde negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning;
 - d. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
 - e. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de vergunning niet aan de algemene gedragsregels uit de Wet goed verhuurderschap voldoet; of
 - f. het niet aannemelijk is dat wordt voldaan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid van dit artikel.

Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet voor onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen een of meer voorwaarden en voorschriften verbinden die betrekking kunnen hebben op:
 - a. het toevoegen van één of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte(n) aan de woonruimtevoorraad;
 - b. de aanwezigheid van een gemeenschappelijk verblijfsruimte bij omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte;
 - c. de geschiktheid voor door burgemeester en wethouders aan te wijzen (bijzondere) doelgroepen bij omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte;
 - d. het nemen van maatregelen ter voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte;
 - e. het nemen van maatregelen tegen geluidsoverlast bij het omzetten naar onzelfstandige woonruimten of bij woningvorming;
 - f. het voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl); en
 - g. de algemene gedragsregels uit de Wet goed verhuurderschap.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot bijvoorbeeld de grootte van de toe te voegen woonruimten als bedoeld onder a de geluidseisen en rookmelders als bedoeld in het eerste lid, onder e.

Artikel 3.3.3 Tijdelijke vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. Een tijdelijke vergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.

Artikel 3.3.4 Overdracht voorraadvergunning

1. Bij verkoop of andere vorm van overdracht van woonruimte waarvoor een vergunning is verleend als bedoeld in artikel 3.1.2, wordt de instemming van de nieuwe eigenaar met de vergunde wijziging van de woonruimte verondersteld. De nieuwe eigenaar wordt van

rechtswege de nieuwe vergunninghouder.

2. De nieuwe vergunninghouder, als bedoeld in het eerste lid, kan op verzoek op de vergunning worden vermeld door burgemeester en wethouders.

Artikel 3.3.5 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 is afgegeven, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, 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 of voorschriften;
 - d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
 - e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken;
 - f. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de vergunning niet aan de algemene gedragsregels uit de Wet goed verhuurderschap voldoet; of
 - g. het niet aannemelijk is dat wordt voldaan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
2. Wanneer de omzettings- of onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.2, eerste en derde lid, is ingetrokken, dient de woonruimte die respectievelijk is onttrokken of is omgezet in onzelfstandige woonruimten 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.
3. Burgemeester en wethouders kunnen verleende voorraadvergunningen wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging nodig maken.

AFDELING II SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Paragraaf 3.4 Werkingsgebied

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten.

Artikel 3.4.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.4.1, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.
3. Gebouwen die eigendom zijn van een coöperatieve flatexploitatievereniging en waarvan de eigendom wordt gesplitst in eenzelfde aantal appartementsrechten als het aantal lidmaatschapsrechten van de flatexploitatievereniging zijn uitgezonderd van de

vergunningplicht als bedoeld in het eerste lid.

Paragraaf 3.5 Procedure aanvraag splitsingsvergunning

Artikel 3.5.1 Aanvraag vergunning

1. De vergunning kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.
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.
3. Een schriftelijke aanvraag wordt gedaan met gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
4. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen als het samenhangende en aangrenzende gebouwen betreft en een gezamenlijke beoordeling van de aanvraag zich hier niet tegen verzet.

Artikel 3.5.2 Te verstrekken gegevens

Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:

- a. de dagtekening;
- b. de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager in Nederland, alsmede het elektronisch adres van de aanvrager, indien de aanvraag met een elektronisch formulier wordt ingediend;
- c. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw(en) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. de namen en adressen van de bewoners van de woonruimten waarvan het recht wordt gesplitst;
- f. de koopprijs dan wel het feitelijk betaalde en de maximaal redelijke huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft; en
- g. de motivering van het verzoek.

Artikel 3.5.3 In te dienen bescheiden

Bij de aanvraag worden tenminste de volgende bescheiden overgelegd:

- a. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een taxateur die is ingeschreven bij een erkend register. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;
- b. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten. Op de splitsingstekening is in ieder geval de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw of gebouwen en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt aangegeven. En zijn de met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen aangegeven;
- c. een meet- en indelingsrapport op basis van de meetinstructies van de NEN 2580 Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden, toegepast volgens de richtlijnen in de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019 van de Waarderingskamer;
- d. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en de bestaande situatie van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft. Op de tekeningen is het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden, alsmede de plaats van rookmelders opgegeven;
- e. gegevens die verband houden met de geluidwering;

- f. als de aanvraag betrekking heeft op een (bij-)gebouw zonder huisnummer, een situatietekening waaruit de situering van het gebouw blijkt ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken; en
- g. aanvullende bescheiden indien burgemeester en wethouders daar met het oog op de beoordeling van de aanvraag om verzoeken.

Artikel 3.5.4 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 in ieder geval wordt verwezen naar het splitsingsplan als bedoeld in artikel 109 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.6.2; en
- c. de mededeling dat in beginsel binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt.

Paragraaf 3.6 Vergunningverlening

Artikel 3.6.1 Weigeringsgronden

In verband met de woonruimtevoorraad

1. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met splitsing gediende belang;
 - b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest voor een huurprijs gelijk aan of lager dan de liberalisatiegrens;
 - d. het gebouw of gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de regels van het omgevingsplan of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik genomen;
 - e. niet gewaarborgd is dat de woonruimte(n) na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning; of
 - f. het gebruiksoppervlak van de te splitsen woonruimte(n) kleiner is dan 40 m².

In verband met belemmering van stadsvernieuwing

2. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen, een o omgevingsplan van kracht is, dan wel een ontwerp voor een zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;
 - b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend;
 - c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan of die verordening nagestreefde of na te streven doeleinden; en
 - d. het belang dat de aanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de modernisering of vervanging.

In verband met de toestand van het gebouw

3. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:

- a. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele verzet; en
 - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is dat die gebreken zullen worden opgeheven.
4. Van gebreken als bedoeld in het derde lid is in ieder geval sprake indien:
- a. een handhavingsbesluit ingevolge artikel 1b, tweede lid van de Woningwet, zoals deze bestond voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet of artikel 18.12 van de Omgevingswet is genomen;
 - b. een aanschrijving ingevolge artikel 13 van de Woningwet, zoals deze bestond voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, of artikel 3.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of artikel 22.4 in samenhang met artikel 22.7 van het omgevingsplan, is gedaan en het bepaalde in deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd; of
 - c. het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft strijdigheden vertoont met afdeling 3.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
 - d. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen waaraan een gebouw uit bouwkundig en installatietechnisch oogpunt minimaal dient te voldoen.

Overige weigeringsgronden

5. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:
- a. in 36 maanden voorafgaand aan de aanvraag, een eerdere vergunning van de aanvrager voor dezelfde aanvraag op grond van artikel 26 van de Huisvestingswet is ingetrokken.
 - b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de vergunning niet aan de algemene gedragsregels uit de Wet goed verhuurderschap voldoet; of
 - c. in het geval en onder de voorwaarden, als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.6.2 Aanvullende criteria voor de verlening van een splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen binnen de gemeente gebieden aanwijzen waar, in verband met te vrezen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte, het aantal te verlenen splitsingsvergunningen aan een maximum is gebonden.
2. Aanvragen voor een splitsingsvergunning worden, met het oog op het bepaalde in het eerste lid, op volgorde van binnenkomst behandeld.
3. Burgemeester en wethouders weigeren de splitsingsvergunning indien het maximum als bedoeld in het eerste lid is bereikt.
4. Een gebiedsaanwijzing als bedoeld in het eerste lid geldt voor de duur van maximaal 4 jaar. Aansluitend aan deze periode kunnen burgemeester en wethouders de aanwijzing verlengen met een periode van telkens maximaal 4 jaar.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3.6.3 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen indien een aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt gedaan in samenhang met een bouwplan in het kader van een complexgewijze aanpak of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, de vergunning verlenen onder de opschortende voorwaarde dat het betreffende bouwplan is uitgevoerd.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een zekerheidstelling eisen, waardoor de uitvoering van het door hen goedgekeurde maar nog niet uitgevoerde bouwplan, dan wel het opheffen van de bouwkundige gebreken aan het gebouw verzekerd wordt.
3. In geval van toepassing van het tweede lid, wordt binnen acht weken na verlening van de splitsingsvergunning een aanvang gemaakt met de werkzaamheden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen op een door aanvrager tijdig gedaan schriftelijk verzoek een van het derde lid afwijkende termijn vaststellen.
5. De gereedmelding van de werkzaamheden wordt binnen 14 dagen bij burgemeester en wethouders gedaan.
6. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften opnemen ter voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte.

Artikel 3.6.4 Vergunningverlening corporaties

Een aanvraag voor een splitsingsvergunning door een corporatie wordt niet geweigerd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er van de zijde van burgemeester en wethouders geen bezwaren zijn op grond van een zwaarwegend volkshuisvestelijk belang;
- b. er van de zijde van de Minister van Wonen en Rijksdienst goedkeuring is als bedoeld in artikel 27, eerste lid onder a van de Woningwet tot verkoop van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft; en
- c. de corporatie voldoet aan een tussen burgemeester en wethouders en de corporatie(s) overeengekomen of overeen te komen document waarin bepalingen met betrekking tot de woningvoorraad in het bezit van de corporatie(s) zijn opgenomen, waaronder het onttrekken van woningen.

Artikel 3.6.5 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken:

- a. indien niet binnen één jaar nadat de beschikking is afgegeven is overgegaan tot overschrijving in openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. indien 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. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
- d. indien de feitelijke situatie wordt gewijzigd zodat deze afwijkt van de situatie zoals deze was ten tijde van de splitsing; en
- e. indien niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden of voorschriften.

AFDELING III TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Diemen die één of meerdere woonruimten bevatten.

Paragraaf 3.7 Toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 3.7.1. Reikwijdte registratieplicht toeristische verhuur

In deze paragraaf worden de volgende vormen van toeristische verhuur onderscheiden:

- a. Vakantieverhuur als bedoeld in artikel 1.1 onder ccc;

- b. Bed & breakfast als bedoeld in artikel 1.1 onder c;
- c. Short stay indien geen inschrijving vereist is in de Basisregistratie Personen als bedoeld in artikel 1.1 onder b.

Artikel 3.7.2. Registratieplicht toeristische verhuur – verbodsbepaling

Het is verboden om in de gevallen van artikel 3.7.1 woonruimte aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte.

Artikel 3.7.3 Aanvraag registratienummer

Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 3.7.2 worden gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.7.4 Verbod op vakantieverhuur van de gehele woning

Het is niet toegestaan om een woning als geheel te verhuren voor vakantieverhuur. Onder het verbod op vakantieverhuur valt ook het in gebruik geven van de woning als geheel via een platform gericht op woningruil voor toeristische doeleinden.

Artikel 3.7.5 Voorwaarden voor Bed & breakfast verhuur

Bed & breakfast verhuur is toegestaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het registratienummer van de woonruimte wordt vermeld bij het aanbieden van de Bed & breakfast;
- b. er wordt aan niet meer dan vier personen gelijktijdig logies verstrekt; en
- c. de voor de Bed & breakfast te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m².

Artikel 3.7.6 Verbod op short stay verhuur

Het is niet toegestaan woonruimte te verhuren ten behoeve van short stay, indien er geen sprake is van een huurovereenkomst en/of er geen inschrijving vereist is in de Burgerregistratie Personen. Short stay verhuur waarbij sprake is van de verhuur van woonruimte naar zijn aard van korte duur is uitsluitend toegestaan in complexen zoals genoemd in bijlage 1.

AFDELING III OPKOOPBESCHERMING

Paragraaf 3.8 Werkingsgebied, verbod en vergunningplicht

Artikel 3.8.1 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimten, waarvoor de vergunningsplicht opkoopbescherming geldt, worden aangewezen de volgende woonruimten:
 - a. goedkope 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 € 355.000 of lager; of
 - b. middeldure woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben tussen de € 355.000 en € 512.000.
3. Woonruimte als bedoeld in het vorige lid vallen louter onder het werkingsgebied van deze opkoopbescherming voor zover, die op de datum van inschrijving:
 - a. vrij was van huur en gebruik; of

- b. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden; of
 - c. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming; en
 - 1° waarvan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt; en
 - 2° niet in eigendom zijn van de gemeente of een woningcorporatie.
4. Onder het werkingsgebied van de in deze verordening bedoelde opkoopbescherming zijn uitgesloten de woningen waarvoor een zelfbewoningsplicht in privaatrechtelijke overeenkomst(en) is vastgelegd. De inhoud van de privaatrechtelijk overeengekomen zelfbewoningsplicht prevaleert.

Artikel 3.8.2 Ontheffing op verbod op in gebruik geven woonruimte.

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten aangewezen in artikel 3.8.1 een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.
2. De in het eerste lid bedoelde ontheffing is in ieder geval aan de orde indien met een ontwikkelaar van een nieuwbouwplan waar woningen worden gerealiseerd, er nadrukkelijk en bewust géén privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over de exploitatie van deze woningen als koop- of huurwoning(en) én de ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) de nieuw gerealiseerde woningen als huurwoning wil verhuren, voor zover dit de verhuur van het gehele complex of gebouw op professionele wijze betreft. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de verhuur van enkele woningen in een nieuwbouwplan door de rechtsopvolger(s) van de ontwikkelaar, welke woningen bezien de feiten en omstandigheden evident bedoeld waren om te fungeren als koopwoning(en) waar de eigenaar ook zijn hoofdverblijf als bewoner dient te hebben.
3. De in het eerste lid bedoelde ontheffing is in ieder geval ook aan de orde indien met een ontwikkelaar van een nieuwbouwplan waar woningen worden gerealiseerd, er wél nadrukkelijk en bewust privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over de exploitatie van deze woningen als huurwoning(en) door ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s).
4. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.8.3 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte en wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente.

Artikel 3.8.4 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.8.1 worden de volgende gegevens en bescheiden in ieder geval verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte; en
 - c. een recent bewijs van eigendom van de woonruimte.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.8.5, eerste lid en artikel 41, derde lid, onder a, van de Huisvestingswet worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt.

3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.8.5, eerste lid en artikel 41, derde lid, onder b, van de Huisvestingswet wordt een schriftelijke overeenkomst aangeleverd 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 verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.8.5, eerste lid en artikel 41, derde lid, onder c, van de Huisvestingswet worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.5 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid onder a tot en met c, van de Huisvestingswet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid onder a en b, van de Huisvestingswet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 3.8.6 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend indien:
 - a. de woonruimte door middel van een terugkoopplicht door een woningcorporatie wordt aangekocht, en na aankoop door deze woningcorporatie opnieuw kan worden verhuurd;
 - b. een leegstandsvergunning voor de woning is afgegeven; of
 - c. er sprake is van een geval waarin burgemeester en wethouders het belangrijk achten dat woonruimte wordt verhuurd aan specifieke/bijzondere doelgroepen.
2. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. Als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Huisvestingswet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 3.8.7 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.

3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.8.8 Beschikkingseisen

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.8.1 bevat ten minste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
- b. de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens vergunninghouder(s); en
- c. de uitzonderingsvorm, zoals bedoeld in artikel 3.8.5, eerste lid, en 3.8.6, waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning louter geldend blijft, mits en zolang deze vorm voortduurt.

Artikel 3.8.9 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de Huisvestingswet (bibob-intrekking), kunnen Burgemeester en wethouders een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook intrekken indien:

- a. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
- b. niet meer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning is verleend als bedoeld in het eerste lid van artikel 3.8.5, in het geval genoemd in artikel 41, derde lid onder c, van de Huisvestingswet, of artikel 3.8.6.

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 of 22 van de Huisvestingswet 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 Huisvestingswet aangewezen ambtenaren.

Artikel 4.1.3 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 en 21, 22, 23a, 23b, 23c, 23e, 41, eerste lid van de Huisvestingswet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de Huisvestingswet.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op voor:
 - a. overtredingen in de zin van artikel 8 van de Huisvestingswet overeenkomstig tabel 1 in bijlage 2; en
 - b. overtredingen in de zin van artikel 21, onderdelen a tot en met d van de Huisvestingswet, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, 23b, 23c, 23d, 23e, 41, eerste lid of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften verbonden aan een vergunning als bedoeld in artikel 24 van de Huisvestingswet overeenkomstig de tabel 2 in bijlage 2.
3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid kan de bestuurlijke boete, met uitzondering van de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet wederom worden verhoogd, indien binnen een tijdvak van drie jaar

vooraangaand aan de constatering van de overtreding een andere overtreding van eenzelfde voorschrift is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.

4. Onverminderd lid 3 en lid 4 wordt voor de schending van de registratieplicht in beginsel in alle gevallen de maximale geldboete opgelegd.
5. De bedragen in bijlage 2 als bedoeld in het tweede lid worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximum bedrag geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 4.1.4 Handhavingsbevoegdheden college van burgemeester en wethouders

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot oplegging van een verbod tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur in de zin van artikel 33a sub a van de Huisvestingswet.
2. Burgemeester en wethouder zijn bevoegd tot het geven van een aanwijzing in de zin van artikel 33a sub b van de Huisvestingswet.

Paragraaf 4.2 Restbepalingen

Artikel 4.2.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van deze verordening, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de betrokkene. Deze bepaling geldt alleen voor die gevallen waarin niet al een specifieke hardheidsclausule van toepassing is.

HOOFDSTUK 5 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Paragraaf 5

Artikel 5.1 Overgangsbepalingen

1. 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.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor de inwerkingtreding van de onderhavige verordening blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor de inwerkingtreding van de 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.
4. Op aanvragen tot vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Diemen 2022 ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening is vanaf het moment van inwerkingtreding van de nieuwe verordening deze nieuwe verordening van toepassing.

5. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.
6. Voor op het moment van inwerkingtreding van de onderhavige verordening bestaande aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur treedt het verbod van artikel 3.7.2 in werking zes maanden na de inwerkingtreding van het betreffende verbod.
7. Voor een onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming die in de zin van de Huisvestingsverordening vergunningsvrij heeft plaatsgevonden (voordat een vergunningsplicht gold voor de betreffende activiteit) geldt dat de vergunningplicht van artikel 3.1.3 voor die onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming niet van toepassing is.
8. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.4.5 eerste lid wordt bij de inwerkingtreding van dit artikel uit deze verordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
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 wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

Artikel 5.2 Intrekking

De Huisvestingsverordening Diemen 2022 wordt ingetrokken.

Artikel 5.3 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2026.

Artikel 5.4 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Huisvestingsverordening Diemen 2026”.

Ondertekening

Ondertekening

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Diemen in zijn openbare vergadering te Diemen d.d. 19 juni 2026,

De voorzitter,

E. Boog

De griffier,

W. Van Zanen

BIJLAGEN

Bijlage 1 Complexen

Complexen zonder vergunningplicht voor het gebruik als studentenwoning, shortstay of kamergewijze verhuur als bedoeld in artikel 3.1.1

Studentenwoningen

Straatnaam	Huisnummers	Postcode
Dalsteindreef (Greystar)	1022 – 3518	1112 XC
Dalsteindreef(Greystar)	4101 – 5916	1112 XJ

Studentenwoningen/kamergewijze verhuur

Straatnaam	Huisnummers	Postcode
Rode Kruislaan (De Key)	1101 – 1134	1111 XA
Rode Kruislaan (De Key)	1201 – 1234	1111 XB
Rode Kruislaan (De Key)	1301 – 1334	1111 XC
Rode Kruislaan (De Key)	1401 – 1434	1111 XD
Rode Kruislaan (De Key)	1501 – 1535	1111 XE

Te gebruiken voor studentenwoningen en short stay

Straatnaam	Huisnummers	Postcode
Dalsteindreef (Greystar)	6007 – 6929	1112 XJ
Dalsteindreef (Greystar)	7001 – 7911	1112 XJ
Dalsteindreef (Greystar)	61014 – 61429	1112 XJ

Bijlage 2 Bestuurlijke boete

Tabel 1: Bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte

	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Kolom A Boete	Kolom B Boete bij recidive Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, eerste lid en 35	n.v.t.	€ 435,-	n.v.t.
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:	8, tweede lid en 35	door huurder of eigenaar met één woonruimte in de verhuur	€ 3.250,- € 6.500,-	€ 7.000,- € 14.000,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:	8, tweede lid	door huurder of eigenaar met meer dan één woonruimte in de verhuur	€ 6.750,- € 13.500,-	€ 10.000,- € 20.000,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:	8, tweede lid	door een huurder tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald	€ 6.750,- € 13.500,-	€ 10.000,- € 20.000,-

Tabel 2: bestuurlijke boete woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming

	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Kolom A Boete	Kolom B Boete bij recidive Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding
Woningonttrekking			
Woningonttrekking zonder vergunning betreffende overtredingen met betrekking tot de Opiumwet	21, eerste lid, onder a en 26		
Feitelijke overtreder Functioneel dader		€ 20.000,- € 10.000,-	€ 25.750,- € 12.500,-
Woningonttrekking zonder vergunning betreffende overtredingen met betrekking tot illegale prostitutie	21, eerste lid, onder a en 26		
Feitelijke overtreder Functioneel dader		€ 19.000,- € 9.500,-	€ 25.750,- € 12.500,-
Woningonttrekking zonder vergunning betreffende overtredingen met betrekking tot arbeidsmigranten	21, eerste lid, onder a en 26		
Feitelijke overtreder Functioneel dader		€ 18.000,- € 9.000,-	€ 25.750,- € 12.500,-
Woningonttrekking zonder vergunning, overige overtredingen	21, eerste lid, onder a en 26		
Niet-bedrijfsmatig Bedrijfsmatig		€ 8.500,- € 17.000,-	€ 17.000,- € 25.750,-
Woningonttrekking met vergunning, maar schending van voorwaarden of voorschriften, niet bedrijfsmatig			
Feitelijke overtreder Functioneel dader		€ 6.000,- € 3.000,-	€ 12.000,- € 6.000,-
Woningonttrekking met vergunning, maar schending van voorwaarden of voorschriften, bedrijfsmatig			
Feitelijke overtreder Functioneel dader		€ 8.000,- € 4.000,-	€ 16.000,- € 8.000,-
Woning samenvoegen			
Samenvoegen zonder benodigde vergunning	21, eerste lid, onder b en 26		
Niet bedrijfsmatig Bedrijfsmatig		€ 8.750,- € 17.500,-	€ 10.325,- € 20.750,-
Samenvoegen met vergunning, maar schending van voorwaarden of voorschriften			
Niet bedrijfsmatig Bedrijfsmatig		€ 4.000,- € 8.000,-	€ 10.375,- € 20.750,-
Omzetting			
Omzetting zonder vergunning t.b.v. 3 personen niet bedrijfsmatig	21, eerste lid, onder c en 26		
Feitelijke overtreder Functioneel dader		€ 7.500,- € 3.500,-	€ 25.750,- € 12.500,-
Omzetting zonder vergunning t.b.v. 3 personen bedrijfsmatig	21, eerste lid, onder c en 26		
Feitelijke overtreder		€ 10.000,-	€ 25.750,-

Functioneel dader		€ 5.000,-	€ 12.500,-
Omzetting zonder vergunning t.b.v. 4 of meer personen niet bedrijfsmatig	21, eerste lid, onder c en 26		
Feitelijke overtreder		€ 15.000,-	€ 25.750,-
Functioneel dader		€ 7.500,-	€ 12.500,-
Omzetting zonder vergunning t.b.v. 4 of meer personen bedrijfsmatig	21, eerste lid, onder c en 26		
Feitelijke overtreder		€ 17.500,-	€ 25.750,-
Functioneel dader		€ 8.750,-	€ 12.500,-
Omzetting met vergunning, maar schending van voorwaarden of voorschriften betreffende aantal personen, niet bedrijfsmatig			
Feitelijke overtreder		€ 15.000,-	€ 25.750,-
Functioneel dader		€ 7.500,-	€ 12.500,-
Omzetting met vergunning, maar schending van voorwaarden of voorschriften betreffende aantal personen, bedrijfsmatig			
Feitelijke overtreder		€ 17.500,-	€ 25.750,-
Functioneel dader		€ 8.750,-	€ 12.500,-
Omzetting met vergunning maar schending van voorwaarden of voorschriften, overig		€ 3.000,-	€ 6.000,-
Woningvorming			
Woningvorming zonder vergunning door verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten	21 onder d en 26		
Niet bedrijfsmatig:		€ 8.750,-	€ 10.325,-
Bedrijfsmatig:		€ 17.500,-	€ 20.750,-
Woningvorming met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften			
Niet bedrijfsmatig:		€ 4.000,-	€ 10.325,-
Bedrijfsmatig:		€ 8.000,-	€ 20.750,-
Zonder vergunning splitsen in appartementsrechten	22	€ 4.000	€ 8.000
Toeristische verhuur			
Aanbod woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	23a	€ 8.700	n.v.t.
Opkoopbescherming			
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning	41, eerste lid	€ 8.000,-	€ 21.750

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als

kamerverhuur in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.

4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezighoudt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Onderscheid feitelijke overtreder en functioneel dader

Bij de handhaving maakt de gemeente onderscheid tussen de feitelijke overtreder en de functioneel dader. De feitelijke overtreder is degene die de verboden handeling daadwerkelijk uitvoert. De functioneel dader is degene die deze overtreding mogelijk maakt, gelegenheid biedt of bewust laat voortduren. Dit kan bijvoorbeeld een eigenaar of huurder zijn die signalen van de overtreding negeert, geen toezicht houdt op het gebruik van de woning of nalaat in te grijpen terwijl dat wel van hem of haar mag worden verwacht.

Recidive

Van recidive is sprake indien binnen 3 jaar na beëindiging van een overtreding van een bepaald artikel opnieuw dezelfde overtreding van hetzelfde artikel wordt begaan.