

Onderwerp: Huisvestingsverordening Diemen 2026
Datum: 19 mei 2026
Portefeuillehouder: M. Everhardt
Team: Ruimtelijk Beleid / Beleid Samenleving
Steller: I. Jonkhoff / W. Jungst

Gevraagde beslissing:

- Kennisnemen van het *Schaarsteonderzoek van RIGO*
- Kennisnemen van de wijzigingen in de Huisvestingsverordening
- Kennisnemen van de *Nota van beantwoording zienswijzen*
- Vaststellen van de Huisvestingsverordening Diemen 2026

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Een Huisvestingsverordening is een regeling van de gemeente die vastlegt hoe schaarse woningen worden verdeeld en aan welke voorwaarden woningtoewijzing moet voldoen. Met een Huisvestingsverordening kan de gemeente zorgen voor een eerlijke en gerichte verdeling van woningen. De wet bepaalt dat een Huisvestingsverordening elke vier jaar moet worden vernieuwd. De noodzaak tot het stellen van regels in een Huisvestingsverordening moet worden onderbouwd met een schaarsteonderzoek. Voor deze Huisvestingsverordening is een schaarsteonderzoek door RIGO opgesteld. Op 20 november 2025 is de raad in een bijpraatsessie voorgelicht over dit schaarsteonderzoek en het proces van het actualiseren van de huisvestingsverordening.

In 2020 en 2021 heeft de gemeente Diemen de Huisvestingsverordening twee keer tussentijds aangepast. In die periode is het systeem van de voorraadvergunningen uitgebreid. Ook is een vergunningplicht ingevoerd voor middeldure huurwoningen (in het geval van middeldure huurwoningen waar de Doelgroepenverordening is toegepast). Bij het vernieuwen van de Huisvestingsverordening in 2022 is vervolgens de opkoopbescherming in Diemen ingevoerd. De Huisvestingsverordening Diemen 2022 is tijdens de looptijd van vier jaar niet tussentijds gewijzigd.

In maart en april 2026 heeft de concept-Huisvestingsverordening 2026 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De eerste is een officiële zienswijze van de in Diemen actieve woningcorporaties. De tweede is afkomstig van het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Ook is er een beknopt advies van de regiocoördinator voor woonruimteverdeling binnengekomen. De zienswijzen, het advies en een ambtelijke wijziging hebben geleid tot enkele aanpassingen in de verordening.

De aanpassingen zijn toegelicht in de Nota van beantwoording.

Concrete aanleiding

De huidige Huisvestingsverordening loopt af op 1 juli 2026 en moet daarom worden vernieuwd. Op onderdelen is actualisatie nodig door nieuwe landelijke regelgeving, zoals de Wet betaalbare huur en door enkele wijzigingen in het regionale woonruimteverdeelsysteem. Ook wil de gemeente, in lijn met de Woonvisie Diemen 2024, beter sturen op doorstroming. Daarom wordt voorgesteld om lokale voorrang open te stellen voor alle woningzoekenden uit Diemen.

In de komende periode worden meerdere belangrijke ontwikkelingen verwacht die invloed kunnen hebben op toekomstige keuzes in de Huisvestingsverordening. Het gaat onder andere om de

inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv), de landelijke evaluatie van de Wet opkoopbescherming en de regionale evaluatie van het puntensysteem. Omdat deze ontwikkelingen nog niet (volledig) zijn uitgewerkt, zijn nu alleen voor de hand liggende en technische wijzigingen opgenomen. Een eerste wijziging van de Huisvestingsverordening om de bovengenoemde ontwikkelingen te verwerken wordt verwacht in 2027.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1: Kennisnemen van het schaarsteonderzoek van RIGO

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1

Het schaarsteonderzoek laat zien dat de woningmarkt in Diemen structureel onder druk staat. Er is een tekort aan betaalbare woningen en de vraag is groter dan het aanbod. Deze vastgestelde schaarste biedt een wettelijke basis om via de huisvestingsverordening te sturen op de toewijzing van woningen en op de samenstelling van de woningvoorraad.

Het onderzoek kijkt naar de gehele woningmarkt en laat zien dat er in alle segmenten van betaalbare woningen tekorten zijn. De huidige huisvestingsverordening richt zich vooral op de sociale en de middeldure huur. Omdat in deze actualisatie bewust geen grote inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd (zie beslispunt 2 voor verdere toelichting), blijft de huisvestingsverordening ook nu gericht op deze twee sectoren.

De huisvestingsverordening bevat twee onderdelen:

1. Woonruimteverdeling (Hoofdstuk 2).
2. Woningvoorraadbeheer (Hoofdstuk 3).

Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het schaarsteonderzoek per onderdeel samengevat.

1. Woonruimteverdeling

De huisvestingsverordening maakt het mogelijk om te sturen op de toewijzing van woningen. Dit gebeurt via toelatingseisen en via regels voor voorrang en urgentie bij het verlenen van huisvestingsvergunningen.

Schaarste in de sociale huursector

Uit het onderzoek blijkt dat de sociale huursector in Diemen structureel onder druk staat. De wachttijden zijn lang, er komen weinig woningen vrij en de druk vanuit Amsterdam is toegenomen. Jongeren tussen de 23 en 35 jaar vormen de grootste groep woningzoekenden, maar krijgen relatief weinig sociale huurwoningen toegewezen.

Alle onderzochte indicatoren, zoals de vraag, wachttijden en slaagkansen, geven aanleiding om instrumenten in te zetten of aan te scherpen. Het gaat dan om:

- lokale voorrang (lokale binding)
- voorrang op basis van economische of maatschappelijke binding (vitale beroepen)
- urgentiecategorieën
- toepassen passendheidscriteria (zoals voorrang voor ouderen en jongeren)

In Diemen wordt al gebruik gemaakt van deze instrumenten, maar met de nieuwe Huisvestingsverordening worden wel een aantal wijzigingen in de voorrangs- en passendheidscriteria doorgevoerd. .

2. Woningvoorraadbeheer

Het schaarsteonderzoek bevestigt dat we zorgvuldig moeten omgaan met onze bestaande woningvoorraad, zodat deze optimaal wordt benut en zo min mogelijk oneigenlijk wordt gebruikt. Daarmee is het gerechtvaardigd om instrumenten in te zetten die de woningvoorraad beschermen. De gemeente Diemen reguleert op dit moment al:

- Woningonttrekking;
- Woningomzetting;
- Woningplitsing;
- Samenvoeging.

Deze instrumenten worden via een vergunningsplicht aangestuurd. Het onderzoek bevestigt de noodzaak om deze bestaande inzet in de nieuwe huisvestingsverordening te continueren.

Met de huidige invulling van de huisvestingsverordening wordt al voldaan aan de visie van de gemeente op het gebruik van de woningvoorraad. In de Woonvisie uit 2024 stelt de gemeente Diemen de ambitie om de voorraad eengezinswoningen in de gemeente te beschermen. Vanwege de grote

behoefte aan dit woningtype onder woningzoekenden en de beperkte mogelijkheden om eengezinswoningen via nieuwbouw toe te voegen aan de gemeente, maakt de gemeente al gebruik van de vergunningplicht om woningonttrekking tegen te gaan. Tegelijkertijd is in de huidige huisvestingsverordening ruimte gecreëerd om woningdelen en hospitaverhuur (onder voorwaarden) mogelijk te maken, om daarmee de negatieve effecten van schaarste aan woningen, voornamelijk onder jongeren en starters, te verminderen.

Opkoopbescherming en toeristische verhuur

- De **opkoopbescherming** is een tijdelijke wettelijke mogelijkheid en wordt in 2027 door de wetgever geëvalueerd. Omdat de resultaten hiervan nog niet beschikbaar zijn en omdat de mogelijkheid bestaat dat dit instrument na evaluatie niet wordt voortgezet, wordt in deze actualisatieronde geen wijziging voorgesteld. In het schaarsteonderzoek is om die reden geen actuele onderbouwing voor de opkoopbescherming opgenomen en is dit in de nieuwste versie van de huisvestingsverordening onveranderd gebleven.
- Het onderzoek laat zien dat **toeristische verhuur** in Diemen in omvang beperkt is en zodoende geen urgent probleem vormt. Daarom is ervoor gekozen om geen ingrijpende wijzigingen op dit punt door te voeren.

Kanttelingen en/of risico's beslispunt 1

N.v.t.

Beslispunt 2: Kennisnemen van de wijzigingen in de Huisvestingsverordening

In de *was/wordt*-tabel zijn alle wijzigingen ten opzichte van de vorige huisvestingsverordening opgenomen, met uitzondering van de puur tekstuele aanpassingen.

De *Toelichting bij de Huisvestingsverordening Diemen 2026* bevat in Deel A een overzicht van de belangrijkste wijzigingen. In Deel B wordt per artikel toegelicht waar het artikel over gaat en welke wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van de vorige verordening.

In de *Versie Huisvestingsverordening met gele arceringen* zijn alle aanpassingen in de tekst zichtbaar gemaakt, zodat in één oogopslag te zien is waar wijzigingen zijn doorgevoerd.

Gezamenlijk bieden deze documenten een volledig en transparant overzicht van alle gemaakte wijzigingen en de onderbouwing daarvan.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 2

In het ontwerp voor de Huisvestingsverordening Diemen 2026 zijn een aantal technische wijzigingen doorgevoerd, onder andere vanwege aanpassingen in het regionale woonruimteverdeelsysteem en de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur. Tevens is een belemmering weggenomen waardoor lokale voorrang ingezet kan worden voor alle woningzoekenden afkomstig uit Diemen, en niet slechts beperkt is tot jongeren en doorstromers.

Naast de noodzakelijke vernieuwing en het doorvoeren van hoofdzakelijk technische wijzigingen dit jaar, is de verwachting dat de aankomende Huisvestingsverordening gedurende de looptijd gewijzigd zal worden. Het moment van deze tussentijdse wijziging is afhankelijk van externe factoren zoals de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) en de uitkomsten van regionale ontwikkelingen.

Wijzigingen Hoofdstuk 2

De voornaamste wijzigingen in Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte, betreffen de volgende onderdelen:

Lokale voorrang

Om de slaagkans van woningzoekenden afkomstig uit Diemen op een sociale huurwoning in Diemen te vergroten wordt lokale voorrang, oftewel voorrang op grond van lokale binding, ingezet.

De wet staat toe dat maximaal 50% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen op basis van lokale en regionale binding. Het doel is om deze wettelijke ruimte voor lokale voorrang optimaal te benutten, om op deze manier de kansen van woningzoekenden uit Diemen te vergroten. Dit vraagt ten eerste om een goede uitvoering. Met de woningcorporaties wordt afgestemd hoe zoveel mogelijk toewijzing op basis van lokale voorrang kan worden bereikt.

In de nieuwe huisvestingsverordening wordt daarnaast een beperking weggenomen. In de oude huisvestingsverordening gold lokale voorrang alleen voor jongeren tot 28 jaar en voor doorstromers. Hierdoor konden woonstarters van 28 jaar en ouder geen gebruik maken van lokale voorrang. In de nieuwe huisvestingsverordening komt deze beperking te vervallen. Lokale voorrang geldt straks voor alle woningzoekenden uit Diemen.

Passendheidscriteria

Passendheidscriteria zijn regels in een huisvestingsverordening die kunnen worden toegepast om ervoor te zorgen dat een woning qua prijs en type past bij het inkomen en de huishoudsamenstelling van de woningzoekende.

In de passendheidscriteria zijn enkele aanvullingen gemaakt. Met de passendheidscriteria wordt ervoor gezorgd dat een bepaald type sociale huurwoning bij het juiste type huishouding terecht komt. In lijn met de overige regiogemeenten is nu een categorie seniorenwoningen voor 55+ opgenomen. Voorheen kende Diemen alleen de categorieën seniorenwoningen voor 65+ en 75+.

Daarnaast is een aanscherping doorgevoerd in de passendheid voor de wat grotere sociale huurwoningen. Naast de categorie sociale huurwoningen van vier kamers of meer en een woonoppervlak van 70 m² of meer, is een categorie van drie kamers of meer en een woonoppervlak van 61 m² of meer toegevoegd. Voorheen was een huishouden met één kind nog passend voor de categorie sociale huurwoningen van vier kamers of meer en een woonoppervlak van 70 m² of meer. Dat is nu in beginsel een huishouden met drie kinderen geworden. Overigens werkt het daarbij zo dat een gezin met drie of meer kinderen voorgaat op een gezin met twee kinderen, dat weer voorgaat op een gezin met één kind.

Aan de passendheidscriteria is ook toegevoegd dat in (gemengd) wooncomplexen voor aandachtsgroepen of ouderen een huishouden passend is dat valt onder de aangewezen doelgroep. Hierin is ook de bereidheid om ondersteuning te bieden aan het woonconcept opgenomen als criterium. Op grond hiervan komen bijvoorbeeld bij de Rietschuurhof de woningzoekenden in aanmerking die behoren tot de doelgroep van de Rietschuurhof én die bereid zijn om bij te dragen aan de doelgroep in dit complex.

Vitale beroepen

In de vorige verordening was in het artikel voor directe bemiddeling van woonruimte opgenomen dat een sociale huurwoning door middel van directe bemiddeling kon worden toegewezen aan een leraar die werkzaam was op een basisschool in Diemen. Er stond echter nergens in de verordening een voorrangsbepaling opgenomen op grond waarvan deze directe bemiddeling kon plaatsvinden. Wel heeft het college in 2021 nadere regels vastgesteld voor deze specifieke categorie (leerkrachten Diemen). Door het toevoegen van artikel 2.7.9 is de mogelijkheid tot het verlenen van voorrang aan vitale beroepsgroepen op een juiste manier in de huidige verordening verankerd. Op grond van dit artikel kan het college, indien daar aanleiding voor is, ook woningzoekenden met andere vitale beroepen in aanmerking laten komen voor voorrang.

Wijzigingen Hoofdstuk 3

De voornaamste wijzigingen in Hoofdstuk 3 Wijzigingen van de woningvoorraad en bijlage 2 Bestuurlijke boetes, betreffen de volgende onderdelen:

Grenzen middeldure huurwoningen

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Deze wet heeft als doel de huren in zowel het sociale- als middeldure huursegment betaalbaar te houden door het Woningwaarderingstelsel (WWS) dwingend te maken en het middeldure huursegment landelijk te reguleren. Daarmee is de categorie middeldure huur nu uniform wettelijk vastgelegd, inclusief de maximale huurprijs. Gemeenten konden deze grenzen voorheen zelf bepalen via de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 (VDWD 2019), maar die lokale beleidsruimte is op dit punt komen te vervallen. In de nieuwe verordening worden de definitie van middeldure huurwoning, de huurprijsgrenzen en de indexering in lijn gebracht met de landelijke wetgeving.

Inkomensgrenzen en beleidsruimte gemeenten

Volgens de Huisvestingswet mogen gemeenten wel een *hogere*, maar niet een lagere maximale inkomensgrens mogen vaststellen als toelatingscriterium voor een huisvestingsvergunning. Daarnaast laat de Huisvestingswet gemeenten de keuze om al dan niet een ondergrens voor middeninkomens te hanteren. Hiermee biedt de wetgever gemeenten de mogelijkheid om middeldure huurwoningen beschikbaar te maken voor een bredere groep woningzoekenden.

Bovengrenzen

De inkomensgrenzen die in de vorige verordening werden gehanteerd, sluiten niet aan bij de Wet betaalbare huur en moeten daarom worden aangepast. Bij deze aanpassing is er bewust voor gekozen om de wijzigingen zo beperkt mogelijk te houden en zo dicht mogelijk te blijven bij de

systematiek en uitgangspunten van de vorige verordening. Dit resulteert in de volgende maximale inkomensgrenzen voor 2026:

Eenpersoonshuishouden: maximaal € 77.305,50 inkomen

Deze bovengrens voor eenpersoonshuishoudens is conform artikel 3 lid 3 VDWD 2019 verruimd ten opzichte van de wettelijke inkomensgrens van € 70.149.

Meerpersoonshuishouden: maximaal € 93.531 inkomen

Deze bovengrens sluit aan bij de wettelijke bandbreedte en betekent een verruiming ten opzichte van artikel 3, lid 2, van de VDWD 2019, waarin werd uitgegaan van een grens van € 82.270

Ondergrenzen. Het uitgangspunt van zowel passend wonen als de Wet betaalbare huur is dat woningen in beginsel worden toegewezen aan huishoudens met een bijbehorend, passend inkomen. Door een ondergrens vast te stellen, wordt geborgd dat middeldure huurwoningen primair beschikbaar komen voor woningzoekenden uit het middensegment waarvoor deze woningen zijn bedoeld. Daarnaast voorkomt het opnemen van een ondergrens dat verhuurders en beleggers uiteenlopende aanvullende toewijzingsregels hanteren, wat de transparantie en uniformiteit van het toewijzingsbeleid ten goede komt.

Om deze redenen is ervoor gekozen om in de Huisvestingsverordening 2026 opnieuw een ondergrens voor middeninkomens op te nemen, conform de lijn die in de huisvestingsverordening van 2022 werd gevolgd. Dit resulteert in een minimale inkomensgrens voor middeldure huur die gelijk is aan de maximale inkomensgrens voor sociale huur.

Bestuurlijke boete

In Bijlage 2 van de huisvestingsverordening is een boetetabel opgenomen. Hierin staan de boetes die de gemeente kan opleggen als de woonregels uit de huisvestingsverordening worden overtreden.

In deze huisvestingsverordening is het stelsel van bestuurlijke boetes aangescherpt. Naar aanleiding van de evaluatie van de handhaving zijn de boetebedragen met betrekking tot de voorraadvergunningen geactualiseerd en beter afgestemd op de ernst en impact van verschillende overtredingen. Hierdoor sluit het boetestelsel beter aan op de praktijk en wordt het effectiever ingezet als middel om naleving van de regels te bevorderen.

Daarnaast zijn de verschillende vormen van woningonttrekking verder gedifferentieerd. In overleg met het team OOV is ervoor gekozen om niet langer overal het onderscheid tussen bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatig te hanteren, omdat dit niet altijd logisch of uitvoerbaar is. Verschillende vormen van onttrekking hebben immers uiteenlopende gevolgen voor de woonruimtevoorraad en daarmee ook een verschillende mate van ernst. Door deze vormen ieder afzonderlijk te beboeten, ontstaat een eerlijker en beter uitvoerbaar handhavingsskader.

Ook wordt in de verordening nu onderscheid gemaakt tussen de feitelijke overtreder en de functioneel dader. De feitelijke overtreder is degene die de verboden handeling daadwerkelijk uitvoert, terwijl de functioneel dader degene is die de overtreding mogelijk maakt, faciliteert of bewust laat voortduren, bijvoorbeeld een eigenaar of huurder die niet ingrijpt. Dit onderscheid is toegevoegd omdat in de praktijk, zoals bij het aantreffen van hennepkwekerijen, vaak sprake is van verschillende rollen binnen één overtreding. Door beide rollen beboetbaar te maken, sluit de huisvestingsverordening beter aan op de uitvoeringspraktijk en kan gericht worden opgetreden.

Kanttelingen en/of risico's beslispoint 2

N.v.t.

Beslispoint 3: Kennisnemen van de Nota van beantwoording zienswijzen

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispoint 3

Op 13 maart 2026 startte de inspraakperiode van de concept Huisvestingsverordening Diemen 2026. Gedurende een periode van zes weken (t/m vrijdag 24 april 2026) konden inwoners en andere belanghebbenden hun zienswijze indienen.

De gemeente heeft een zienswijze ontvangen van het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland en een gezamenlijke zienswijze van de vier in Diemen actieve woningcorporaties. Ook heeft de gemeente een advies binnengekregen van de regiocoördinator woonruimteverdeling.

Deze twee zienswijzen en het advies, plus nog een enkele ambtelijke wijziging, zijn gebundeld en behandeld in de Nota van beantwoording. Dit document dient ook als Nota van wijzigingen. De binnengekomen zienswijzen en adviezen hebben niet geleid tot grote koerswijzigingen in de tekst ten opzichte van de concept Huisvestingsverordening Diemen 2026. Specifieke stijl- en grammaticale wijzigingen in de tekst zijn niet genoemd in de Nota van beantwoording.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn genoemd in de reacties op de zienswijzen in hoofdstuk 4. Ambtelijke wijzigingen en wijziging naar aanleiding van de Informatieve raad zijn vermeld in hoofdstuk 5 van de Nota van beantwoording.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 3

N.v.t.

Beslispunt 4: Vaststellen van de Huisvestingsverordening Diemen 2026

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 4

De vernieuwing van de Huisvestingsverordening in 2026 is om verschillende redenen noodzakelijk:

- Afloop huidige huisvestingsverordening: Een Huisvestingsverordening heeft op grond van de Huisvestingswet een maximale geldigheidsduur van vier jaar. De huidige verordening vervalt op **1 juli 2026**. Om continuïteit te waarborgen, moet daarom tijdig een nieuwe verordening worden vastgesteld.
- Noodzaak schaarsteonderbouw: In de Huisvestingswet staat dat de gemeente de noodzaak (dus de schaarste en de effecten daarvan) van een Huisvestingsverordening moet onderbouwen, ook bij de actualisatie daarvan. Het vorige onderzoek is vier jaar oud, waardoor een nieuwe schaarsteonderbouw verplicht is.
- Focus op doorstroming in Diemen: In de Woonvisie Diemen 2024 is vastgelegd dat er meer gestuurd moet worden op doorstroming op de Diemense woningmarkt om de lokale woningmarkt toegankelijk te houden. Het inzetten van **lokale voorrang** is hierbij een belangrijk instrument. Daarnaast heeft het college in de uitwerking van toezegging 92 over het optimaal benutten van de wettelijke mogelijkheid tot lokale voorrang aangegeven een belemmering in de huidige verordening weg te nemen. Nu worden woonstarters van 28 jaar of ouder uitgesloten van lokale voorrang. Door dit te wijzigen, staat lokale voorrang straks open voor alle categorieën woningzoekenden afkomstig uit Diemen.
- Inwerkingtreding Wet betaalbare huur (Wbh): De Wet betaalbare huur brengt gewijzigde landelijke huurprijs- en inkomensgrenzen met zich mee. Hierdoor wordt de definitie van een middeldure huurwoning niet langer lokaal bepaald, maar landelijk vastgesteld. De verordening moet hierop worden aangepast.
- Aanpassingen in het regionale puntensysteem: In het puntensysteem voor woningtoewijzing zijn in de afgelopen jaren enkele technische aanpassingen gedaan. Deze aanpassingen worden in de Huisvestingsverordening doorgevoerd om deze in lijn met verordeningen van de andere gemeenten in de regio te brengen.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 4

Er zijn (landelijke) ontwikkelingen die op dit moment nog niet volledig uitgewerkt zijn, maar die in de nabije toekomst impact hebben op de Huisvestingsverordening. Het is momenteel nog niet mogelijk om daarop te anticiperen. Maar het leidt er ook toe dat in 2027 een wijziging van deze Huisvestingsverordening doorgevoerd zal moeten worden. Wat de verwachte ontwikkelingen zijn en welke impact deze zullen hebben, staan nader omschreven onder 'Uitvoering en vervolg'.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect

In algemene zin helpt een huisvestingsverordening een gemeente om schaarse woonruimte eerlijk en passend te verdelen en kwetsbare groepen te beschermen. Het zorgt voor meer betaalbare en passende woningen, helpt buurten leefbaar te houden en voorkomt dat woningen onttrokken worden aan de woningmarkt door middel van bijvoorbeeld vakantieverhuur. Zo draagt de verordening bij aan sociale stabiliteit en een evenwichtige woningmarkt.

Financieel

Met de technische wijzigingen in de Huisvestingsverordening zijn geen financiële consequenties te verwachten.

Juridisch

De Huisvestingsverordening betreft algemeen verbindende voorschriften en daar staat geen bezwaar of beroep tegen open.

Duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie

Gezien de hoofdzakelijk technische aard van de wijzigingen zal niet actief gecommuniceerd worden over de vaststelling van de Huisvestingsverordening Diemen 2026. De nieuwe huisvestingsverordening zal worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad en worden geconsolideerd op overheid.nl.

Participatie

Het ontwerp van de Huisvestingsverordening is in maart en april 2026 actief aangeboden aan de provincie, de regiogemeenten (in dit geval de regio voor het woonruimteverdeelsysteem), corporaties en huurdersvertegenwoordiging. Daarnaast was er een reguliere inspraakmogelijkheid voor inwoners en overige belanghebbenden door middel van terinzagelegging van het ontwerp.

Uitvoering en vervolg

Uitvoering:

De toewijzing van sociale huurwoningen is gemandateerd aan corporaties. De wijzigingen in de betreffende hoofdstukken worden door hen doorgevoerd.

Vergunningverlening van voorraadvergunningen en splitsingsvergunningen wordt door gemeente zelf uitgevoerd.

Vervolg:

Er zijn ontwikkelingen die op dit moment nog niet volledig uitgewerkt zijn, maar die in de nabije toekomst tot wijzigingen in de Huisvestingsverordening leiden. Waarschijnlijk zal in 2027 een eerste wijziging van de Huisvestingsverordening moeten plaatsvinden. Het gaat in ieder geval om de volgende ontwikkelingen:

- Inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv): Het Rijk streeft ernaar om de wet per **1 juli 2026** in werking te laten treden. De Wvrv verplicht gemeenten om een urgentieregeling op te nemen in de huisvestingsverordening, inclusief een aantal verplichte urgentiecategorieën. Een nieuwe wettelijke urgentiecategorie betreft dakloze gezinnen. In Diemen en de regio is dit momenteel geen categorie. Veelal gaat het hier om huishoudens die momenteel onder de regionale aanpak voor economisch daklozen vallen. Daarnaast moeten gemeenten regionaal afspraken maken over een evenwichtige verdeling van de verschillende groepen urgente woningzoekenden. Naar verwachting geldt een overgangstermijn van één tot anderhalf jaar. De vereiste regionale afstemming en invoering van een urgentieregeling maken in dat geval een wijziging in de eerste of tweede helft van 2027 noodzakelijk.
- Landelijke evaluatie van de Opkoopbescherming: De mogelijkheid tot opkoopbescherming is in 2022 door de wetgever voor een tijdelijke periode van vijf jaar ingevoerd. In 2027 moet uit een landelijke evaluatie blijken of dit instrument in de toekomst moet worden voortgezet. De uitkomsten van deze evaluatie zullen worden verwerkt in de actualisatieronde van 2027.
- Regionale evaluatie puntensysteem: Het puntensysteem voor het reageren op sociale huurwoningen (ter vervanging van het eerdere systeem op basis van inschrijfduur) is sinds begin 2023 van kracht. Een evaluatie hiervan vindt plaats in 2026. Deze evaluatie leidt mogelijk tot de wens voor aanpassingen. Dat zou eveneens een wijziging van de huisvestingsverordening nodig maken.

Bijlagen

- Bijlage 1: Schaarsteonderzoek RIGO – ‘Schaarste in Diemen’
- Bijlage 2: Was/wordt tabel
- Bijlage 3: Toelichting bij de Huisvestingsverordening
- Bijlage 4: Versie Huisvestingsverordening met gele arceringen
- Bijlage 5: Nota van Beantwoording
- Bijlage 6: Huisvestingsverordening Diemen 2026

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: Huisvestingsverordening Diemen 2026

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 19 mei 2026

Besluit

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 18 juni 2026,

De voorzitter,

De griffier,