

Nota van beantwoording zienswijzen, tevens nota van wijzigingen ontwerp Huisvestingsverordening Diemen 2026

Datum: 19 mei 2026

1. Inleiding

Voor u ligt de nota van beantwoording op de ingediende zienswijzen op de ontwerp Huisvestingsverordening Diemen 2026. Het ontwerp heeft vanaf 13 maart 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Er is een zienswijze door de Provincie Noord-Holland en een zienswijze door de in Diemen actieve corporaties (in gezamenlijkheid) ingediend. Daarnaast is er een ambtelijke reactie ingekomen afkomstig van de regiocoördinator woonruimteverdeling. Vanuit de regiogemeenten zijn er geen zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor geboden termijn. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven voor een aantal wijzigingen in de verordening.

In deze nota van beantwoording zijn alle ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan de volledige zienswijzen meegewogen. Daar waar hiertoe aanleiding bestaat wordt de Huisvestingsverordening aangepast. De wijze waarop de Huisvestingsverordening wordt aangepast is bij de beantwoording van de zienswijze aangegeven. Daarnaast is er een ambtelijke wijziging in de Huisvestingsverordening ten opzichte van het ontwerp doorgevoerd.

2. Overzicht van ingekomen zienswijzen en advies

In het overzicht hieronder staan de belanghebbenden vermeld die schriftelijk hebben gereageerd. De namen van de individuele inspraakreacties zijn omwille van de privacy niet in dit document vermeld. De zienswijzen zijn tijdig ingediend binnen de gestelde inspraakperiode van 5 april 2024 tot en met 24 april 2026.

Nr.	Naam	Datum	Type reactie
1	Provincie Noord-Holland	2 april 2026	Zienswijze
2	Woningcorporaties Rochdale, Lieven de Key, Stadgenoot & De Alliantie	17 april 2026	Zienswijze
3	Regiocoördinator Woonruimteverdeling	26 maart 2026	Ambtelijk advies

3. Terinzagelegging

Belanghebbenden zijn via de gemeente en rijksoverheid websites geïnformeerd over de ter inzagelegging van de concept Huisvestingsverordening. De concept verordening is actief ter consultatie aangeboden aan regiogemeenten, provincie, de in Diemen actieve woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging. Alle partijen hadden een periode van zes weken om een zienswijze en/of advies op te stellen en in te dienen.

4. Zienswijzen (samengevat), reactie en evt. wijziging

Art. Nr.	Indiener	Zienswijze/advies	Reactie college van B&W + Evt. wijzigingen in de Huisvestingsverordening Diemen 2026 (Toelichting: toegevoegde tekst in blauw , verwijderde tekst doorgestreept)
Algemeen			
	Provincie Noord-Holland	De provincie Noord-Holland adviseert positief over de concept Huisvestingsverordening Diemen 2026. Volgens de provincie is er sprake van grote schaarste aan woningen in Diemen, met name in de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop, en zijn de voorgestelde maatregelen logisch en noodzakelijk voor een eerlijkere verdeling van woonruimte. De regels voor voorrang en vergunningverlening passen binnen de huidige Huisvestingswet en dragen bij aan een beter en permanent gebruik van de bestaande woningvoorraad.	Wijziging in Huisvestingsverordening Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging.
Hoofdstuk 2: Verdeling van woonruimte			
Art. 2.5.3	Regiocoördinator woonruimteverdeling	Het voorstel is om de formulering in lid 2 van dit artikel gelijk te trekken met de formulering van de verordeningen van Amsterdam, Ouder-Amstel en Zaanstad.	Betreft een technische wijziging. Harmonisatie met de verordeningen van Amsterdam en andere gemeenten is wenselijk. Wijziging in Huisvestingsverordening 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. Burgemeester en wethouders trekken opgebouwde situatiepunten in de volgende gevallen in:

			a. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende; b. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning.										
Art. 2.7.1	Woningcorporaties	Het voorstel is om in artikel 2.7.1 bij jongerenwoningen het prijspeil los te laten en de passendheid uitsluitend te koppelen aan leeftijdscategorieën (18–22 jaar en 23–27 jaar, niet-studenten). Dit sluit aan bij wijzigingen in de huurtoeslag per 1-1-2026, waardoor de leeftijdsgrenzen niet langer rechtstreeks samenhangen met huurprijzen. De onderverdeling blijft bedoeld om verschillen in woonfase, schaarste en positie op de woningmarkt te weerspiegelen en sluit aan bij het (toekomstige) beleid van onder meer Amsterdam. In de uitvoeringspraktijk blijft gewerkt worden met de bestaande jongerenvoorrangsgroepen van 18 t/m 22 jaar en 23 t/m 27 jaar.	Voorheen kwam de onderverdeling voort uit het onderscheid dat jongeren van 23 jaar en ouder in aanmerking kwamen voor huurtoeslag. Voor die leeftijdscategorie was daarom een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens gewenst. Per 1 januari 2026 is die leeftijdsgrens verlaagd naar 21 jaar. Het onderscheid in onderstaand artikel wordt daarom niet langer gemaakt naar een huurprijs onder en boven de kwaliteitskortingsgrens, maar naar leeftijdscategorie. Wijziging in Huisvestingsverordening <table><tr><th>Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)</th><th>Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)</th></tr><tr><td>...</td><td>...</td></tr><tr><td><u>Jongerenwoning</u>: Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren tot 23 jaar, met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 498,20 prijspeil 2026).</td><td>Huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 22 jaar en geen student zijn</td></tr><tr><td><u>Jongerenwoning</u>: Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren tot 28 jaar, met een rekenhuur vanaf de kwaliteitskortingsgrens (€ 498,20 prijspeil 2026).</td><td>Huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 23 en ten hoogste 27 jaar en geen student zijn.</td></tr><tr><td>...</td><td>...</td></tr></table>	Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)	...	...	<u>Jongerenwoning</u> : Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren tot 23 jaar , met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 498,20 prijspeil 2026).	Huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 22 jaar en geen student zijn	<u>Jongerenwoning</u> : Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren tot 28 jaar , met een rekenhuur vanaf de kwaliteitskortingsgrens (€ 498,20 prijspeil 2026).	Huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 23 en ten hoogste 27 jaar en geen student zijn.	...	...
Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)												
...	...												
<u>Jongerenwoning</u> : Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren tot 23 jaar , met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 498,20 prijspeil 2026).	Huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 22 jaar en geen student zijn												
<u>Jongerenwoning</u> : Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren tot 28 jaar , met een rekenhuur vanaf de kwaliteitskortingsgrens (€ 498,20 prijspeil 2026).	Huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 23 en ten hoogste 27 jaar en geen student zijn.												
...	...												
Art. 2.7.4 lid 7	Woningcorporaties	Het voorstel is om in artikel 2.7.4 de ondergrens voor kleine gezinswoningen te verlagen van 65 m² naar 61 m², in lijn met Amsterdam en de werkstandaarden van corporaties. Dit zorgt voor eenvoudiger uitvoering in WoningNet, meer eenduidig	Hoewel in de regio soms 65 m² wordt gehanteerd en soms 61 m², wordt het verzoek van de corporaties om 61 m² als ondergrens aan te houden verwerkt als wijziging. Hiermee wordt bij een groter deel van de sociale woningvoorraad in Diemen gestuurd op passendheid, waarbij gezinnen met kinderen voorgaan op overige woningzoekenden.										

		regionaal beleid, duidelijkheid voor woningzoekenden en een aanzienlijke vergroting van het aanbod. Daarnaast wordt voorgesteld om corporaties de mogelijkheid te geven gemotiveerd af te wijken van de passendheidscriteria, zodat ook kleinere of anders ingedeelde woningen aan gezinnen kunnen worden toegewezen. Tot slot wordt benadrukt dat het aanwijzen van wooncomplexen met een specifieke ondersteuningsvereiste alleen moet gebeuren in goed overleg met de corporatie, gezien de extra inspanning die dit vergt in de selectieprocedure.	Wijziging in Huisvestingsverordening 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.
Art. 2.7.4. lid 9	Woningcorporaties	In artikel 2.7.4 lid 9 is opgenomen dat woningzoekenden voor bepaalde door B&W aangewezen wooncomplexen voorrang krijgen als die aantoonbaar bereid zijn om ondersteuning te bieden aan de in het complex wonende doelgroep. Wij vinden het goed dat deze mogelijkheid voor specifieke complexen wordt gecreëerd. Wij geven daarbij graag mee dat het belangrijk is dat complexen hiervoor enkel worden aangewezen na goed overleg met de corporatie. De corporatie voert de selectie van kandidaten uit, en een selectie aan de hand van inhoudelijke motivatie vraagt een geheel andere inzet en voorbereiding dan een reguliere selectie. Het is daarom belangrijk dat de corporatie hierachter staat en op voorbereid is.	Deze bepaling is opgenomen met het oog op de ontwikkeling van enkele specifieke complexen zoals de Rietschuurhof en de flexwoningen aan de Maalderij. Het college zal in lijn met de zienswijze uitsluitend dergelijke complexen aanwijzen in goed overleg met de corporatie die de verhuur van het betreffende complex op zich neemt. Wijziging in Huisvestingsverordening Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging.

Art. 2.7.9.	Woningcorporaties	Artikel 2.7.9 regelt dat burgemeester en wethouders vitale beroepsgroepen kunnen aanwijzen en daarbij aantallen en toelatings- en passendheidscriteria vaststellen. Hoewel begrip bestaat voor het doel om deze beroepsgroepen te huisvesten, wordt verzocht om voorafgaand aan dergelijke besluiten afstemming te zoeken met de corporaties.	In artikel 2.7.9, tweede lid, is opgenomen dat het college nadere regels kan vaststellen ter invulling van de bepaling dat aan woningzoekenden met een vitaal beroep voorrang gegeven kan worden. Het college zal bij de voorbereiding van dergelijke nadere regels afstemming zoeken met de in Diemen actieve corporaties. Wijziging in Huisvestingsverordening Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging.
--------------------	--------------------------	---	--

5. Ambtelijke wijzigingen

Onderwerp	Uitleg	Concept Huisvestingsverordening	Te wijzigen in definitieve Huisvestingsverordening (gewijzigde tekst in blauw)
Correctieronde Huisvestingsverordening	Grammaticale fouten, interpunctie en verduidelijkingen.		
Art. 2.2.2, eerste lid, onder b. Ondergrens inkomenseis middeldure huurwoning	De Huisvestingswet laat gemeenten vrij om wel of geen ondergrens voor middeninkomens als toelatingscriterium voor een huisvestingsvergunning voor middenhuur vast te stellen. In de concept-Huisvestingsverordening is er eerst voor gekozen geen ondergrens op te nemen, in lijn met de Huisvestingsverordening van Amsterdam. Op basis van voortschrijdend inzicht en juridisch advies is besloten dat het wenselijker is om	het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 77.305,50 voor een eenpersoonshuishouden en maximaal € 93.531,- voor een meerpersoonshuishouden (prijsspeil: 2026) voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, derde lid.	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 (prijsspeil: 2026) voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, derde lid.

	middenhuurwoningen in eerste instantie toe te wijzen aan woningzoekenden met een passend middeninkomen. Op die wijze wordt beter geborgd dat een (kandidaat-) huurder genoeg inkomen heeft om de huur van deze middeldure huurwoning te kunnen betalen. Daarnaast zorgt het opnemen van een ondergrens voor meer duidelijkheid en voorkomt dat verhuurders en beleggers sterk uiteenlopende toewijzingsregels hanteren. Deze redenen hebben ervoor gezorgd dat er is gekozen om in de definitieve Huisvestingsverordening 2026 wél een ondergrens op te nemen voor de middeninkomens in artikel 2.2.2, eerste lid, onder b.		
--	---	--	--