

Toelichting bij de Huisvestingsverordening Diemen 2026

Deze toelichting bij de Huisvestingsverordening Diemen 2026 kent een indeling in twee delen. In deel A wordt een algemene toelichting op de verordening en op de wijzigingen ten opzichte van de vorige verordening gegeven. In deel B wordt aanvullend een toelichting per artikel gegeven, voor zover dat niet in de algemene toelichting aan bod is gekomen.

A. ALGEMENE TOELICHTING EN WIJZIGINGEN

1. Aanleiding

In Diemen was tot en met 30 juni 2026 de Huisvestingsverordening Diemen 2022 van kracht. Een Huisvestingsverordening heeft een maximale geldigheid van vier jaar. Na vier jaar moet een nieuwe Huisvestingsverordening worden vastgesteld en moet opnieuw de schaarste worden onderbouwd. De nieuwe Huisvestingsverordening treedt in werking per 1 juli 2026. Hiermee wordt de regelgeving gecontinueerd. Bij gelegenheid van het opnieuw vaststellen van de Huisvestingsverordening zijn daarnaast diverse wijzigingen doorgevoerd. De aanleiding voor wijzigingen was onder andere gelegen in:

- Het in lijn brengen van de verordening met de meest recente wet- en regelgeving;
- Het in lijn brengen van de verordening met regionale afspraken en verordeningen van regiogemeenten;
- Het verwerken van toezeggingen aan de gemeenteraad; en
- Het verbeteren van eerdere onjuistheden en onduidelijkheden.

2. Schaarste aan woonruimte

In Diemen overschrijdt de vraag naar sociale en middeldure huurwoningen het aanbod in ruime mate. Dit wordt veroorzaakt door het aantal woningzoekenden dat door hun inkomen aangewezen is op het betaalbare deel van de voorraad. Als gevolg van het tekort aan betaalbare woonruimte zitten veel woningzoekenden in de knel. Ze kunnen geen passende woonruimte vinden, waardoor bijvoorbeeld het ouderlijk huis verlaten, gezinsuitbreiding of doorstromen niet of pas na lang wachten mogelijk is. Om in termen van de Huisvestingswet 2014 te spreken: zij ervaren onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste aan woonruimte.

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarse woonruimte te bestrijden door in een Huisvestingsverordening te regelen hoe schaarse huurwoningen worden verdeeld. Daarnaast kunnen in de Huisvestingsverordening regels worden vastgelegd voor wijzigingen van de samenstelling van de woningvoorraad. Daarmee krijgen gemeenten op grond van de Huisvestingswet de mogelijkheid om via de Huisvestingsverordening het recht op vrije vestiging te beperken.

Gezien de schaarste aan betaalbare woonruimte en de gevolgen van die schaarste acht de gemeente het noodzakelijk om via de Huisvestingsverordening regels te stellen over de verdeling van woningen en het wijzigen van de woningvoorraad. Dit heeft tot doel om woonruimte toe te wijzen aan woningzoekenden die deze woonruimte het hardst nodig hebben en de samenstelling van de woningvoorraad te beschermen tegen ongewenste vormen van wijziging of gebruik.

Om regels te mogen stellen is het van belang om periodiek de schaarste aan woonruimte te onderbouwen. In de rapportage "Schaarste in Diemen" (RIGO 2025) wordt geconcludeerd dat er in Diemen met zekerheid gesproken worden van schaarste op de woningmarkt in de breedte. Zowel in het segment sociale huurwoningen van corporaties als in het segment particuliere huurwoningen als in de koopmarkt is er sprake van schaarste. Met name jongeren en starters ondervinden de gevolgen hiervan. Maar ook doorstromen naar een volgende woning in Diemen is door de schaarste aan woonruimte niet eenvoudig voor een grote groep woningzoekenden. De rapportage biedt de onderbouwing om ook voor de komende vier jaar gebruik te maken van de mogelijkheid die de Huisvestingswet biedt om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan woonruimte tegen te gaan door in de Huisvestingsverordening regels te stellen over de verdeling van woonruimte.

3. Sociale huurwoningen

De schaarste aan sociale huurwoningen is zeer groot. De beschikbaarheid aan sociale huurwoningen is zeer gering. Veel mensen blijven lang in een sociale huurwoning wonen, omdat de mogelijkheden tot een wooncarrière beperkt zijn, zeker wanneer de bewoners van een sociale huurwoning in de lage inkomenscategorie blijven. Voor de toewijzing van sociale huurwoningen wordt al lange tijd samengewerkt in regionaal verband. Een regionaal systeem voor woonruimteverdeling is ook deels verplicht. En het regionale belang wordt nog eens versterkt met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

In de vorige verordening werd het zogeheten puntensysteem geïntroduceerd. Dit puntensysteem heeft als doel om bij de verdeling van sociale huurwoningen deze beter terecht te laten komen bij de woningzoekenden die de woonruimte ook het meeste nodig hebben. Vóór de invoering van het puntensysteem was de opgebouwde inschrijfduur leidend, óf moest een woningzoekende urgentie toegekend krijgen. Tussen die twee uitersten zat in feite niets. Die leemte is met het puntensysteem gevuld. Het puntensysteem trad in januari 2023 in werking. In de loop van 2026 wordt het puntensysteem uitgebreid geëvalueerd. Mogelijk leidt de evaluatie tot gewenste wijzigingen. In dat geval zal deze verordening op dat punt tussentijds gewijzigd moeten worden. In deze verordening worden slechts enkele technische wijzigingen in het puntenstelsel doorgevoerd, op basis van regionale afstemming.

De regionale systematiek maakt dat sociale huurwoningen in Diemen toegankelijk zijn voor woningzoekenden uit de regio. Anderzijds kunnen woningzoekenden uit Diemen hun slaagkansen vergroten doordat zij in de gehele regio op sociale huurwoningen kunnen reageren. Om de slaagkansen van woningzoekenden afkomstig uit Diemen op een sociale huurwoning in Diemen te vergroten wordt lokale voorrang ingezet. In de vorige verordening was lokale voorrang toegespitst op jongeren t/m 27 jaar en op doorstromers. Deze categorieën zijn verwijderd zodat lokale voorrang in principe beschikbaar is voor alle woningzoekenden uit Diemen. Dus ook voor jongeren van 28 jaar en ouder, die bijvoorbeeld hun ouderlijk huis willen verlaten.

In de zogeheten 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. 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) wooncomplex voor aandachtsgroepen of ouderen een huishouden passend is dat valt onder de aangewezen doelgroep en dat ook bereid is om ondersteuning te bieden aan de betreffende doelgroep. 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.

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.

In de urgentieregeling zijn slechts beperkt wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen in deze paragraaf concentreren zich in het artikel 2.9.7 dat zich richt op het verlenen van urgentie aan personen die uitstromen uit een instelling voor maatschappelijke opvang of beschermd wonen.

4. 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.

Nu middeldure huur in het gereguleerde segment valt, betekent het dat de liberalisatiegrens is opgeschoven van de maximale huurprijsgrens voor sociale huur naar de maximale huurprijsgrens voor middeldure huur. Waar in de vorige verordening de term *liberalisatiegrens* werd gebruikt als aanduiding voor de sociale huurgrens, wordt nu consequent de term *huurtoeslaggrens* gebruikt.

5. Voorraadvergunningen en boetetabel

Voor de titel van Afdeling I van hoofdstuk 3 is het overkoepelende begrip *Voorraadvergunning* gebruikt, in plaats van de onderliggende categorieën *Onttrekking*, *Samenvoeging*, *Omzetting* en

Woningvorming. Verder is de eerder gebruikte opsomming van voorbeelden van deze categorieën verwijderd om te voorkomen dat specifieke situaties onbedoeld worden uitgesloten door een limitatieve opsomming.

Een eerste toevoeging in hoofdstuk 3 is gemaakt bij de uitzondering op vergunningplicht. Er waren al uitzonderingen voor hospitaverhuur, het gebruik als tweede woning en woningdelen door twee personen. Hier is nu een uitzondering aan toegevoegd voor woningen van woningcorporaties die in gebruik zijn door een zorgpartij en waar veelal meerdere personen woonachtig zijn zonder dat zij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren. Deze uitzonderingen geldt alleen voor woningen in eigendom van een corporatie. Wanneer zorgpartijen woningen van particuliere verhuurders huren of zelf woningen aankopen met het doel daar zorg te verlenen geldt de vergunningplicht dus wel.

Verder zijn in hoofdstuk 3 verwijzingen naar het Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl) opgenomen. Het Bbl is op 1 januari 2024 in werking getreden en heeft het Bouwbesluit 2012 vervangen. Het Bbl vormt het technische toetsingskader waaraan woonruimten moeten voldoen als er bijvoorbeeld een vergunning wordt aangevraagd voor wijziging van de woningvoorraad. Door er expliciet naar te verwijzen, wordt duidelijk welke landelijke technische eisen van toepassing zijn naast de lokale vergunning- en beleidsregels.

Tot slot zijn in de verordening verwijzingen opgenomen naar de algemene gedragsregels uit de *Wet goed verhuurderschap* (Wgv). Met de invoering van deze wet heeft de gemeente de bevoegdheid gekregen om op deze gedragsregels te handhaven. Door deze regels in de verordening op te nemen, is voor verhuurders helder welke verplichtingen gelden en hoe de gemeente toezicht houdt op fatsoenlijk verhuurgedrag.

6. Toeristische verhuur

In deze verordening zijn de al bestaande regels rondom toeristische verhuur verduidelijkt. Allereerst zijn de verschillende vormen van toeristische verhuur duidelijker van elkaar onderscheiden. Daarmee is nu inzichtelijk welke activiteiten onder toeristische verhuur vallen en welke specifieke regels voor elke vorm gelden.

Daarnaast is het verbod op vakantieverhuur van de gehele woning expliciet opgenomen in de verordening. Dit verbod bestond feitelijk al, maar is nu formeel vastgelegd. Hetzelfde geldt voor het verbod op short stay-verhuur. Ook dat verbod was al van kracht, maar is nu ondubbelzinnig in de verordening opgenomen.

Verder zijn de voorwaarden voor bed & breakfast-verhuur expliciet vastgelegd. Deze voorwaarden golden al via nadere regels en beleidsregels, maar zijn nu integraal onderdeel van de verordening. Hierdoor ontstaat één duidelijk en volledig regelkader voor B&B-exploitatie, wat de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid ten goede komt.

7. Opkoopbescherming

In de vorige verordening is de zogeheten opkoopbescherming opgenomen. Het deel over de opkoopbescherming is op twee details na ongewijzigd gebleven. De wettelijke grondslag voor de opkoopbescherming is echter tijdelijk. De wetgever zal moeten bezien of de regeling ook na 2026 in stand blijft. Aangezien door tal van andere maatregelen van het Rijk het (particulier) beleggen in woningen is ontmoedigd, is inmiddels een omgekeerde trend zichtbaar in vergelijking met vier jaar geleden. Waar destijds een deel van de koopwoningen werd opgekocht door particuliere beleggers, is nu te zien dat woningen van beleggers weer teruggaan naar eigenaar-bewoners (mensen die een woning kopen om er zelf te gaan wonen). Wanneer de wettelijke grondslag vervalt, zal ook de opkoopbescherming in deze verordening kunnen komen te vervallen. Mogelijk leidt dit tot een wijziging gedurende de looptijd van deze verordening.

8. Bestuurlijke boete

In deze verordening 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 handhavingskader.

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 verordening beter aan op de uitvoeringspraktijk en kan gericht worden opgetreden.

Deel B ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Dit hoofdstuk bevat een artikelsgewijze toelichting op de verordening. Soms wordt volstaan met een verwijzing naar de algemene toelichting of wordt een gedeelte van algemene toelichting herhaald.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Definities

In dit artikel worden omschrijvingen gegeven van de in de Huisvestingsverordening Diemen 2026 gehanteerde begrippen.

HOOFDSTUK 2. VERDELING VAN WOONRUIMTE

Artikel 2.1.1 Gebiedsbepaling en reikwijdte

Dit artikel bepaalt het werkingsgebied van hoofdstuk 2 van de verordening door de omvang van de woonruimtevoorraad die binnen het werkingsgebied valt, te omschrijven en de uitzonderingen te benoemen. De huisvestingsvergunningplicht geldt in ieder geval voor sociale huurwoningen: de zelfstandige huurwoningen met een huurprijs tot € 932,93 (prijsspeil 2026). In lid 3 is omschreven dat ook de middeldure huurwoningen onder het werkingsgebied vallen. De toewijzingsafspraken voor middeldure huurwoningen zijn van toepassing als in een private overeenkomst, op grond van erfpachtvoorwaarden of in een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) in samenhang met de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019, is opgenomen dat de woningen gerealiseerd moeten worden als middeldure huurwoning(en). In lid 4 wordt aangegeven dat de overeengekomen huurprijs bepalend is.

Artikel 2.1.2 Vergunningplicht

Dit artikel bevat de op artikel 7 eerste lid van de Huisvestingswet gebaseerde beschrijving van de huisvestingsvergunningplicht.

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Dit artikel bevat twee criteria waaraan een huishouden moet voldoen om toegelaten te worden tot het aangewezen deel van de woningmarkt.

Deze criteria houden in dat tenminste één van de leden van het huishouden bevoegd is een huurovereenkomst te sluiten (het onder a van artikel 2.2.1 genoemde criterium) en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven (het onder b van artikel 2.2.1 genoemde criterium). Ten opzichte van de vorige verordening is toegevoegd dat er toestemming moet zijn om de

woonruimte in gebruik te nemen. Voldoet een woningzoekende niet aan de toelatingscriteria, dan kan hij geen huisvestingsvergunning krijgen. Anders dan de passendheids- of bindingscriteria zijn de toelatingscriteria weigeringsgronden en geen voorrangsgronden.

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad en middenhuur

Dit artikel bevat een huishoudinkomensgrens voor de sociale huurwoningen van € 51.537 per jaar voor een eenpersoonshuishouden en € 56.910,- voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2026) en er wordt verwezen naar de huishoudinkomensgrens voor de middeldure huurwoningen van € 77.305,50 per jaar voor een eenpersoonshuishouden en € 93.531,- per jaar voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2026). De inkomensgrenzen voor middeldure huur worden jaarlijks geïndexeerd zodat deze binnen de landelijk gestelde kaders blijven.

Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is, zijn bevoegd om een huisvestingsvergunning te verlenen, weigeren of in te trekken.

De huisvestingsvergunning wordt verleend op aanvraag. Artikel 2.2.3 van de verordening bevat regels voor het doen van zo'n aanvraag:

- de aanvraag moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is;
- de aanvraag moet vergezeld gaan van diverse stukken met nadere informatie;
- de aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden te tonen;
- burgemeester en wethouders kunnen nog andere, niet in dit artikel genoemde, informatie opvragen bij aanvrager;
- in bepaalde gevallen moet de aanvrager over een indicatie beschikken, waaruit blijkt dat de woning waarvoor hij een huisvestingsvergunning wil verkrijgen, bij uitstek geschikt is voor deze persoon.

In het tweede lid zijn ten opzichte van de vorige verordening twee vereiste bewijsstukken toegevoegd. Op grond van de Wet betaalbare huur is een verhuurder tegenwoordig verplicht om een bijlage bij de huurovereenkomst te voegen waarin de waardering van de huurwoning op grond van het Woningwaarderingstelsel (WWS) is opgenomen. Deze bijlage is in de huidige verordening als vereist bewijsstuk opgenomen. Daarnaast moet een akkoordverklaring van de verhuurder overlegd worden. Dat akkoord kan blijken uit een getekende huurovereenkomst. Maar veelal zal een verhuurder eerst vragen naar de huisvestingsvergunning als voorwaarde voor het definitief maken van de huurovereenkomst. In dat geval volstaat een akkoordverklaring. Voor woningen van corporaties geldt dat deze twee bewijsstukken niet aangeleverd hoeven te worden. Bij de werkwijze van corporaties zijn deze twee zaken al op een andere manier geborgd.

Overigens bevat afdeling 4.1 van de Awb een algemene regeling over beschikkingen, welke ook van toepassing is op de huisvestingsvergunning. De voor de praktijk belangrijkste artikelen uit dit deel van de Awb zijn:

- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan. Zie daarvoor ook artikel 2.2.4 van de verordening.

Artikel 2.2.4 Beslistermijn

Het eerste lid van dit artikel bepaalt dat de reguliere beslistermijn van acht weken van toepassing is. Het tweede lid bepaalt dat deze termijn eenmalig met vier weken verlengd kan worden door burgemeester en wethouders.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.2.5 Gegevens op de vergunning

Deze bepaling spreekt voor zich en is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 2.3

Als gevolg van het bepaalde in dit artikel is paragraaf 2.3 van toepassing op de ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte, met uitzondering van de huurwoningen onder de huurtoeslaggrens in eigendom van woningcorporaties. De definitie van liberalisatiegrens is na invoering van de Wet betaalbare huur veranderd en kan niet meer worden gebruikt om de maximale huurgrens van sociale huurwoningen aan te duiden. Daarom is het begrip liberalisatiegrens in deze verordening vervangen door het begrip huurtoeslaggrens.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

Dit artikel bevat de gronden waarop een huisvestingsvergunning voor een particuliere huurwoning kan worden geweigerd. Alle drie genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:

- a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria;
- b. het huishouden op grond van artikel 2.7.1 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
- c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.3.3 Intrekking vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken in gebruik heeft genomen. In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimte is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt.
- 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.

Lid 2 regelt het intrekken van een eerder verleende huisvestingsvergunning als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over huisvestingsvergunning beschikt.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.3.4 Algemene volgorde bepaling

Door het toevoegen van dit artikel is ten opzichte van de vorige verordening bepaald dat een woningzoekende die doorstroomt uit een sociale huurwoning voorrang heeft bij de toewijzing van een middeldure huurwoning of particuliere huurwoning.

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 2.4

Op grond van dit artikel is het bepaalde in paragraaf 2.4 uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 lid 2 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Dit artikel is, afgezien van een kleine tekstuele wijziging, ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

Ingevolge het bepaalde in het eerste lid wordt de huisvestingsvergunning geweigerd indien:

- a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1. Deze criteria houden in dat tenminste één van de leden van het huishouden bevoegd is een huurovereenkomst te sluiten (het onder a van artikel 2.2.1 genoemde criterium) en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven (het onder b van artikel 2.2.1 genoemde criterium).
- b. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.4.3 en 2.7.4 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt. Dit is de koppeling naar de regels over toewijzing van corporatiewoningen via het aanbodinstrument of via directe bemiddeling.
- c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als aannemelijk is dat het huishouden zelf niet in de woning gaat wonen maar deze (illegaal) zal onderverhuren; 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. Deze weigeringsgrond maakt het mogelijk om bij de beslissing over het al dan niet verlenen van de huisvestingsvergunning rekening te houden met de specifieke positie die een corporatie heeft ten gevolge van de Woningwet en haar positie als verhuurder.

Alle genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.3 Intrekking vergunning

Lid 1 stelt dat burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning kunnen intrekken, indien:

- a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen. In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimte is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt.
- 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.

Lid 2 ziet toe op de situatie dat een huishouden verhuist van de ene naar de andere huisvestingsvergunningsplichtige woning. Met het toekennen van de huisvestingsvergunning voor de nieuwe woning vervalt de huisvesting voor de oude woning.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.4 Aanbieden van woonruimte

Dit artikel regelt de wijze waarop woningcorporaties hun voor verhuur beschikbare woonruimte aanbieden. Deze aanbieding geschiedt, gelet op het bepaalde in het eerste lid, eenduidig en transparant via één of meerdere aanbodinstrumenten.

Het tweede lid heeft als doel te waarborgen dat het voor de woningzoekende duidelijk is aan welke voorwaarden hij dient te voldoen om in aanmerking te komen voor de via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte.

Als woonruimte via directe bemiddeling wordt aangeboden, is het bepaalde in het eerste en tweede lid niet van toepassing.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving

Een woningzoekende kan zich vanaf het moment waarop hij de leeftijd van 18 jaar bereikt, inschrijven als woningzoekende. Dat doet hij in een aanbodinstrument. De inschrijving in één aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument. Naast WoningNet wordt in enkele gemeenten namelijk gebruik gemaakt van Woonmatch Waterland. Zo wordt

bewerkstelligd dat de woningzoekende in de hele woningmarktregio dezelfde inschrijfduur c.q. wachtpunten opbouwt.

De inschrijfduur is gelijk aan de periode dat men als woningzoekende staat ingeschreven. Ingevolge het bepaalde in het derde lid eindigt de inschrijving nadat een woningzoekende als huurder een aangewezen woonruimte in gebruik heeft genomen, tenzij het huurcontract een jongerencontract is, of een tijdelijk huurcontract of de gehuurde woning geen sociale huurwoning van een woningcorporatie is.

In het derde lid van dit artikel wordt verwezen naar een oude overgangs- en coulanceregeling uit 2015 waarbij woningzoekenden zogeheten woonduur konden omzetten in inschrijfduur.

In het vierde lid, onder c, is een bepaling toegevoegd op grond waarvan woningzoekenden die woonachtig zijn in woonruimte dat is neergezet op grond van een tijdelijke omgevingsvergunning (veelal zogeheten flexwoningen) hun wachtpunten behouden.

Artikel 2.4.5a Extra woonpunten voor aangewezen categorieën woningzoekenden

Dit artikel biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om extra woonpunten toe te kennen aan door hen aangewezen categorieën woningzoekenden. Dit artikel kan daarmee worden ingezet om een bepaalde categorie woningzoekenden beleidsmatig te voorzien van extra woonpunten. Het artikel wordt niet toegepast voor individuele woningzoekenden die verzoeken om extra inschrijfduur.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Aan de inschrijving als woningzoekende via een aanbodinstrument kunnen voorwaarden worden verbonden. Te denken valt aan inschrijfgeld of verlengingsgeld per jaar dat men ingeschreven staat.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

Zoekpunten en situatiepunten kunnen worden opgebouwd vanaf een door burgemeester en wethouders nader te bepalen tijdstip. Situatiepunten kunnen onder de in de artikelen 2.5.3 of 2.6.2 vermelde criteria worden opgebouwd.

Een woningzoekende die in aanmerking komt voor zoekpunten heeft ten minste twee jaar en zes maanden nodig om het maximumaantal van dertig zoekpunten te bereiken. Een woningzoekende die zowel voor zoekpunten als voor situatiepunten in aanmerking komt kan parallel nog twaalf situatiepunten opbouwen.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.8 Opbouw en afname van zoekpunten

Zoekpunten kunnen door iedereen worden opgebouwd door actief te zoeken naar een passende woning en ten minste vier keer per maand op een aangeboden passende woning te reageren. Zo kan per maand één zoekpunt worden opgebouwd, tot een maximum van dertig punten. Per maand dat niet voldoende actief (geen enkele reactie wordt geplaatst) wordt gezocht, vervalt één zoekpunt. Als er 1 tot 3 reacties worden geplaatst blijft het aantal zoekpunten dat is opgebouwd gelijk.

Er kunnen ook zoekpunten vervallen. Per maand dat men niet reageert op woningen, wordt er één zoekpunt afgebouwd. Als na een reactie de interesse in de woning ingetrokken wordt, wordt één zoekpunt op het puntensaldo in mindering gebracht. Situaties die gelden als afzien van een woning zijn het na de sluitingstermijn van de advertentie afslaan voor een uitnodiging voor bezichtiging, het anderszins intrekken van de belangstelling voor de woning, het niet op komen dagen bij een bezichtiging of het afzien van een woning nadat de bezichtiging heeft plaatsgevonden.

In de vorige verordening was opgenomen dat bij het niet op komen dagen bij een bezichtiging meteen alle zoekpunten kwamen te vervallen. Daarmee week de verordening in Diemen af van de overige

gemeenten. In deze verordening leidt het niet opkomen dagen tot één punt aftrek, gelijk aan de overige gemeenten. Alleen in het geval van een tweede weigering komen alle zoekpunten te vervallen.

Uit lid 3 volgt dat het saldo van zoekpunten nooit lager dan nul kan zijn.

Artikel 2.4.9. Nadere regels en hardheid

Burgemeester en wethouders zullen nadere regels opstellen over de opbouw en afname van zoekpunten. Als een aanvrager door toepassing van de regels over de opbouw of afname van zoekpunten bijzonder hard geraakt wordt, kunnen burgemeester en wethouders clementie tonen.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten

Een aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders. Een reactie volgt binnen 8 weken, tenzij de reactietermijn binnen die 8 weken met maximaal 4 weken verlengd wordt.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

In het aanvraagformulier wordt aangegeven welke stukken en informatie een woningzoekende moet verstrekken bij de aanvraag. Dat houdt in dat alle stukken compleet aanwezig moeten zijn voordat een woningzoekende situatiepunten kan opbouwen.

Gezinnen met kinderen tot achttien jaar die bij een ander huishouden inwonen komen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking voor situatiepunten: Het gezin moet minimaal één jaar ingeschreven staan op adres(sen) waar wordt ingewoond; en er is sprake van regiobinding, de woningzoekende heeft de afgelopen twee jaar aaneengesloten in de regio gewoond.

Bij een relatiebreuk waarbij er sprake is van gezamenlijke kinderen tot achttien jaar en waarvan één van de ouders geen zelfstandige woning heeft, kan de woningzoekende situatiepunten aanvragen. De voorwaarden zijn als volgt: Er is een relatiebreuk tussen partners die minimaal twee jaar hebben samengewoond (duurzame relatie); er is sprake van ten minste een gezamenlijk minderjarig kind waarover men gezamenlijk gezag heeft; er is een ouderschapsplan met of een uitspraak van de rechter over een zorgregeling waarbij de voormalige partners minimaal één dag in de week of om de week twee dagen de dagelijkse zorg hebben; de aanvrager heeft geen zelfstandige woning; en er moet sprake zijn van regiobinding. De aanvrager heeft de afgelopen twee jaar aaneengesloten in de regio gewoond; De aanvraag kan maximaal een jaar na vastlegging van de relatiebreuk worden aangevraagd.

Ten opzichte van de vorige verordening is aan dit artikel toegevoegd dat naast een zorgregeling waarbij een ouder minimaal één dag per week de dagelijkse zorg heeft, een ouder ook om de week minimaal twee dagen (48 uur) per week de dagelijkse zorg voor het kind kan hebben.

Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten

In een aantal situaties kan er ook een sanctie worden opgelegd, waarbij alle situatiepunten van een woningzoekende weer op nul worden gesteld. Het kan gaan om twee situaties: (1) De woningzoekende is uitgenodigd voor een bezichtiging, maar komt niet opdagen bij de bezichtiging zonder zich af te melden. (2) De woningzoekenden heeft de woning geaccepteerd, maar weigert alsnog de huurovereenkomst te tekenen. Bij een eerste weigering wordt een zoekpunt ingetrokken. Bij de tweede weigering vervallen alle zoek- en situatiepunten.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten

Situatiepunten zijn geldig tot maximaal drie jaar na de aanvraag. Er kan verlenging van drie jaar worden aangevraagd, mits de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op basis waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend. Deze moet tijdig worden aangevraagd.

De toevoeging in het twee lid ten opzichte van de vorige verordening komt voort uit regionale afstemming en beoogt een vereenvoudiging van de uitvoering.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten

Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond het de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast. Dit artikel bevat in lid 3 ook een hardheidsclausule.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring

Voor de situatiepunten voor jongeren gelden dezelfde regels als voor de eerder genoemde situatiepunten met uitzondering van de toelatingscriteria.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

Er is voor twee categorieën problematisch thuiswonende jongeren opbouw van situatiepunten mogelijk: Pleegjongeren en jongeren met een indicatie voor ambulante ondersteuning. Alleen jongeren in de leeftijd van 18 tot en met 34 jaar komen in aanmerking. De jongere moet regiobinding hebben. De jongere heeft een voltijd pleegzorgindicatie en woont in een pleeggezin of gezinshuis. Of de jongere heeft een verklaring van Wmo-ondersteuning thuis dat al een jaar of langer van toepassing is. Ten opzicht van de vorige verordening is daaraan toegevoegd dat de Wmo-ondersteuning een totale duur van minimaal twee jaar heeft.

In het vierde lid staat dat een woningzoekende jongere ten minste twee jaar voorafgaand aan de datum bij (één van zijn) ouders of pleegouders woont. Voor een jongere die in een pleeggezin woont kunnen dat verschillende pleeggezinnen zijn mits dat aansluitend het geval is geweest in die twee jaren

Een woningzoekende kan maximaal één keer in aanmerking komen voor een verklaring situatiepuntenopbouw, zo blijkt uit lid 5.

Artikel 2.6.3 Opbouw en verval van situatiepunten voor jongeren

Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de jongere de leeftijd van vijfendertig jaar heeft bereikt. Punten die tot die datum zijn opgebouwd vervallen niet.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

Voor de uitwerking van de procedure voor de aanvraag van situatiepunten, de procedure rond de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast. Dit artikel bevat in lid 3 ook een hardheidsclausule.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

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

Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening te bepalen dat bepaalde categorieën woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor bepaalde categorieën woonruimte. Dit, gelet op de aard, grootte of prijs van die woonruimte. Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 biedt dus niet de mogelijkheid om woningzoekenden uit te sluiten van de mogelijkheid om een huisvestingsvergunning te krijgen.

Passendheidscriteria zijn voorrangregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde passendheidseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een passendheidseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de passendheidseis voldoen.

Het eerste lid van artikel 2.7.1 beschrijft dat de categorieën woonruimte genoemd in kolom 2 van de in het tweede lid opgenomen tabel, categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 zijn. Deze categorieën woonruimte zijn als het ware gematcht met de in kolom 2 van de tabel genoemde, categorieën woningzoekenden. Het tweede lid van artikel 2.7.1 bepaalt dan ook dat de woningzoekenden uit kolom 2 met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte uit kolom 1, uiteraard voor zover categorie woningzoekende en categorie woonruimte in dezelfde rij van de kolom staan.

Het met voorrang in aanmerking laten komen voor een huisvestingsvergunning maakt onderdeel uit van de voorbereiding van de beslissing tot verlening van een huisvestingsvergunning en is daarmee een bevoegdheid van burgemeester en wethouders.

In dit artikel zijn drie categorieën woonruimte en woningzoekenden toegevoegd ten opzichte van de vorige verordening. Zie hiervoor ook de algemene toelichting.

Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

Artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening te bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50% van één of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio of de gemeente.

Bindingscriteria zijn, net als passendheidscriteria, voorrangregelingen en geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bindingseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bindingseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bindingseis voldoen.

Ten opzichte van de vorige verordening kunnen alle woningzoekenden uit Diemen in aanmerking komen voor lokale voorrang. In de vorige verordening was dat nog beperkt tot twee categorieën, namelijk jongeren tot en met 27 jaar, en doorstromers.

In het derde lid wordt verwezen naar artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014. Dat betekent dat ten hoogste 50% van de huisvestingsvergunningen met voorrang aan woningzoekenden met een regionaal of lokaal bindingscriterium verleend mag worden. Alleen situaties waarbij de huisvestingsvergunning met voorrang verleend wordt omdat sprake was van een regionaal of lokaal bindingscriterium, tellen mee in bovengenoemd percentage. Toewijzingen waarbij binding niet tot een voorrangpositie heeft geleid tellen niet mee.

Als een woning is geadverteerd met een vorm van lokale voorrang, maar deze lokale voorrang in niet leidend is geweest voor de toewijzing, dan telt dat niet mee. Daarnaast geldt dat woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring, verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuus of vergunninghouders (statushouders) die de gemeente gelet op de taakstelling moet huisvesten, de bindingscriteria niet tegengeworpen kunnen krijgen, zie artikel 2.9.6 van de verordening en artikel 16 van de Huisvestingswet 2014.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels uitwerken, bijvoorbeeld bij hoeveel woningen voorrang wordt gegeven voor de betreffende doelgroep en eventuele nadere criteria.

Artikel 2.7.3 Algemene volgordebepaling

Dit artikel regelt de volgorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Hierin is terug te zien dat passendheidscriteria voorgaan op bindingscriteria.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.7.4 Bijzondere volgordebepaling

In dit artikel is de volgordebepaling opgenomen ter verbijzondering van de algemene volgordebepaling. De bijzondere situaties zijn uitgewerkt aan de hand van en in de volgorde van de categorieën zoals opgenomen in artikel 2.7.1. Aangezien ten opzichte van de vorige verordening in artikel 2.7.1 een drietal categorieën is toegevoegd, leidt dat ook in dit artikel 2.7.4 tot de toevoeging van die categorieën.

Artikel 2.7.5 Bijzondere volgorde voor houders van een SV-urgentieverklaring

In deze verordening is geregeld dat alle urgenten direct bemiddeld worden, met uitzondering van stadsvernieuwingsurgenten. In dit artikel is verder geregeld dat de gemeente Diemen jaarlijks een beperkt aantal stadsvernieuwingsurgenten uit andere regiegemeenten huisvest.

Dit artikel is, afgezien van een kleine tekstuele wijziging, ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.7.6 Bijzondere volgorde in geval van loting

Al dan niet in navolging van regionale afspraken kan een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen via loting verdeeld worden.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.7.7 Directe bemiddeling

Voor bepaalde categorieën woningzoekenden wordt gewerkt met directe bemiddeling. Dat wil zeggen dat de woningzoekende niet zelf in het aanbodmodel moet zoeken naar woonruimte, maar dat vanuit de gemeente en/of de corporatie in geschikte woning wordt gezocht en de woningzoekende de geselecteerde woning direct aangeboden krijgt.

In het tweede lid wordt verwezen naar het in deze verordening nieuw toegevoegde artikel 2.7.9 over voorrang voor vitale beroepsgroepen. In de vorige verordening was in dit lid opgenomen dat directe bemiddeling kon worden toegepast voor “leerkrachten die lesgeven in het Diemense basisonderwijs”. Alleen ontbrak in de vorige verordening een voorrangsbepaling voor deze categorie woningzoekenden. Om die reden is artikel 2.7.9 toegevoegd en het tweede lid gewijzigd.

Artikel 2.7.8 Bijzondere gevallen

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.7.9 Voorrang vitale beroepsgroepen

Burgemeester en wethouders kunnen voorrang geven aan woningzoekenden die economisch gebonden zijn aan de gemeente doordat zij een zogeheten vitaal beroep hebben. Burgemeester en wethouders leggen in nadere regels vast om welke sectoren het daarbij gaat.

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.

Artikel 2.8.1 Algemeen

De artikelen 2.8.1 en 2.8.2 bevatten een regeling voor experimenten op het gebied van woonruimteverdeling. Belangrijk is het om vast te stellen dat experimenten weliswaar niet mogelijk zijn op grond van de (overige) bepalingen van de verordening, maar gelet op de Huisvestingswet 2014 wel

in een Huisvestingsverordening opgenomen kunnen worden. Het is dus zo dat experimenten niet in strijd mogen zijn met de uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014 zelf.

In de verordening is het lid toegevoegd dat burgemeester en wethouders nadere regels kunnen vaststellen over de voorwaarden die worden gesteld om het bepaalde in het tweede lid te borgen. Ook kunnen zij nadere regels vaststellen over de aanvraagprocedure.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.8.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

Dit artikel regelt de experimenten die corporaties kunnen houden. Een experiment duurt maximaal 2 jaar en betreft ten hoogste 10% van de per jaar toe te wijzen woonruimten in de gemeente Diemen van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.9.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

Dit artikel bepaalt dat burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgentieverklaring moet worden aangevraagd, beslissen op de aanvraag.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.9.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

Het eerste lid van dit artikel bevat een regeling voor het indienen van de aanvraag om een urgentieverklaring:

- woont aanvrager binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van zijn woonplaats;
- woont aanvrager niet binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar hij wil gaan wonen.

Deze laatste situatie (een aanvrager van buiten de woningmarktregio) doet zich in het bijzonder voor bij de zogenoemde "wettelijke urgentiegronden". Deze woningzoekenden zullen vaak niet in de woningmarktregio woonachtig zijn. Aan het proces is met ingang van deze verordening toegevoegd dat er voorafgaand aan de aanvraag een oriënterend gesprek plaats vindt.

Op een aanvraag, gelet op het bepaalde in artikel 2.9.3 wordt binnen acht weken besloten. Deze termijn kan met ten hoogste vier weken verlengd worden. Uiteraard is een behandeltermijn van acht weken respectievelijk twaalf weken langer dan in de meeste gevallen wenselijk is, gelet op het urgente karakter van veel huisvestingsproblemen.

Het vierde lid van artikel 2.9.2 van de verordening somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden:

- a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het 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.

Dit artikel is, afgezien van een kleine tekstuele wijziging, ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.9.3 Inhoud van de urgentieverklaring

In artikel 2.9.3 van de verordening wordt beschreven welke gegevens de urgentieverklaring zelf dient te bevatten:

- de urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte. Het zoekprofiel bestaat uit een woningtype en het zoekgebied waarop de voorrangswerking van de urgentieverklaring van toepassing is.
- de urgentieverklaring bevat informatie over aanvrager, het dossier van de aanvrager en de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel bevat qua ligging, grootte, en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden. Dit geldt voor urgentieverklaringen met uitzondering van de SV-urgentieverklaring (de urgentiecategorie genoemd in artikel 2.9.8, eerste lid, aanhef en onder c).

Zie voor de bepaling van het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied artikel 2.9.4 van de verordening.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.9.4 Het zoekgebied

Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft verleend, aldus eerste lid.

De urgentieverklaring, verleend wegens de toepasselijkheid van een in artikel 2.9.7 of 2.9.8 van de verordening opgenomen urgentiecategorie, heeft regionale werking. Dit betekent dat een woningzoekende onder bepaalde omstandigheden de urgentieverklaring kan inzetten bij het verkrijgen van woonruimte, gelegen in een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven. Het tweede tot en met vijfde lid van artikel 2.9.4 van de verordening bevat hiervoor de volgende regeling:

- de houder van een urgentieverklaring meldt zich bij de regiogemeente waar hij naar toe wil verhuizen. Deze regiogemeente wordt in het artikel aangeduid als "de ontvangende gemeente". De houder van de urgentieverklaring verzoekt burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente om het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel aan te passen.
- burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen het verzoek. Het vierde lid van artikel 2.9.4 van de verordening geeft aan welke belangen burgemeester en wethouders daarbij in acht nemen: zij kunnen het verzoek weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen. Daarmee grijpt het vierde lid terug op het motief om een Huisvestingsverordening vast te stellen: het bestrijden van de effecten van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Opgemerkt wordt dat burgemeester en wethouders in deze situatie niet opnieuw beoordelen of de urgentieverklaring zelf terecht is verleend.
- wanneer burgemeester en wethouders gelet op het vierde lid geen reden zien om het verzoek te weigeren, wijzigen zij het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel. Het zoekgebied wijzigen zij in hun gemeente. Het woningtype wijzigen zij in het woningtype dat voor hun gemeente in het geval van deze woningzoekende als meest sobere woningtype geldt.
- burgemeester en wethouders kunnen ook, gelet op het bepaalde in het vierde lid, tot de conclusie komen dat het verzoek geweigerd moet worden.

Het ligt voor de hand om op gemeentelijk niveau beleid vast te stellen waarin beschreven wordt hoe invulling wordt gegeven aan de toets van verzoeken aan het bepaalde in het vierde lid.

Zowel een toekenning van het verzoek als een weigering van het verzoek is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.9.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Deze zijn opgenomen in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, van de verordening. Niet iedere algemene weigeringsgrond is van toepassing op iedere urgentiecategorie.

De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentiecategorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders. Tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijken met toepassing van de in artikel 2.9.11 opgenomen hardheidsclausule. Als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Het betreft de volgende weigeringsgronden:

- a. Het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen. Dit betekent dat tenminste één lid van het huishouden van aanvrager niet minderjarig is en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven.
- b. Er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem. Uit deze weigeringsgrond volgt dat sprake moet zijn van een urgent huisvestingsprobleem.
- c. De aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen. In bepaalde gevallen is wel sprake van een urgent huisvestingsprobleem, maar had aanvrager dit redelijkerwijs zelf kunnen voorkomen. Bijvoorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar meer geschikte woonruimte. Of door met eigen vermogen geschikte woonruimte te kopen.
- d. Het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening. Het begrip 'voorliggende voorziening' is gedefinieerd in artikel 1 en kan eventueel in lokaal beleid verder inhoud aan gegeven worden.
- 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. Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als aanvrager met zijn gezin is gaan inwonnen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.
- f. Het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte. Deze weigeringsgrond doet zich bijvoorbeeld voor indien aanvrager als gevolg van specifieke problematiek een urgent huisvestingsprobleem heeft gekregen en redelijkerwijs te verwachten is dat die problematiek hem nog steeds belet om zelfstandig woonruimte te bewonen. Het kan daarbij gaan om problematiek van sociaal-medische aard.
- g. De aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 2.9.10, eerste lid, aanhef en onder a en d. Bij intrekking wegens de toepasselijkheid van deze intrekkingsgronden (a. onvolledige of onjuiste gegevens verstrekt en d. aangeboden woonruimte geweigerd dan wel zich onvoldoende ingespannen) kan gezegd worden dat aanvrager het ontstane of voortdurende huisvestingsprobleem in belangrijke mate aan zichzelf te wijten heeft.
- h. De aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien. Indien aanvrager niet in de kosten van bestaan of de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte kan voorzien, is het, via een urgentieverklaring verkrijgen van zelfstandige woonruimte, geen duurzame oplossing van het huisvestingsprobleem.
- i. De aanvrager was in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag, blijkens diens inschrijving in de basisadministratie, niet tenminste twee jaar onafgebroken woonachtig in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd. Een uitzondering op deze bepaling kan worden gemaakt in het geval dat 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 woonadres buiten Diemen en binnen een half jaar na vertrek uit Diemen een urgentieverklaring heeft aangevraagd.
- j. Het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt. Huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm worden verondersteld in beginsel zelf voor hun huisvesting te kunnen zorgen.

De weigeringsgrond in het tweede lid heeft een facultatief karakter. Indien zich deze weigeringsgrond voordoet, kan de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Deze weigeringsgrond stelt burgemeester en wethouders in staat om een urgentieverklaring te weigeren indien het huisvestingsprobleem veroorzaakt wordt door:

het bewonen van onzelfstandige woonruimte;
het bewonen van voor tijdelijke bewoning geschikte woonruimte;
of in strijd met een bestemmingsplan permanent bewonen van een bouwwerk.
Een aanvrager kon immers bij de start van deze vormen van bewoning verwachten dat op een zeker moment als gevolg daarvan een huisvestingsprobleem zou gaan ontstaan. Het ligt overigens voor de hand dat gemeenten die voornemens zijn om van deze weigeringsgrond gebruik te maken, ter zake beleid ontwikkelen.

Ten opzichte van de vorige verordening is in dit artikel alleen een toevoeging gedaan aan het bepaalde in het eerste lid, onder i, in het geval van een inwoonadres buiten Diemen vanwege een relatiebreuk.

Artikel 2.9.6 Wettelijke urgentiecategorieën

Artikel 2.9.6 bevat de zogenoemde wettelijke urgentiecategorieën. Dit zijn de urgentiecategorieën waarvan in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat als een gemeenteraad besluit tot instelling van een urgentieregeling, hij in ieder geval die categorieën onder de reikwijdte van de urgentieregeling moet laten vallen. Concreet gaat het om:

- 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;
- b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
- c. vergunninghouders (vroeger ook wel "statushouders" genaamd).

In het eerste lid zijn de onder a en b genoemde categorieën opgenomen. Er wordt op gewezen dat op deze categorieën de algemene weigeringsgronden van artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j van toepassing zijn. Over de onder a genoemde categorie wordt opgemerkt dat deze urgentiegrond zich, naast de overige in het eerste lid onder a genoemde omstandigheden, pas voordoet als "de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte" naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is.

Over de onder b genoemde categorie wordt opgemerkt dat het enkele bestaan van een mantelzorgrelatie tussen een inwoner van de regiogemeente en een woningzoekende van elders, geen grond is voor toekenning van een urgentieverklaring. Het verlenen of ontvangen van mantelzorg moet een dusdanige impact op het leven van aanvrager hebben, dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een voor aanvrager dringend noodzakelijke behoefte aan andere woonruimte.

De onder c genoemde categorie is opgenomen in het tweede lid van artikel 2.9.6. Een vergunninghouder (statushouder) komt pas in aanmerking voor een urgentieverklaring als:

- de vergunninghouder, gelet op de op burgemeester en wethouders rustende taakstelling, gehuisvest moet worden in de desbetreffende regiogemeente;
- de vergunninghouder door het COA niet bij een andere gemeente is voorgedragen; en,
- de vergunninghouder niet reeds eerder aangeboden woonruimte heeft geweigerd.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.9.7 Regionale urgentiecategorie: uitstroom en omslag

De woningzoekenden die tot deze urgentiecategorie behoren stromen uit een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling uit naar de gemeente waar zij voorafgaand aan hun verblijf in die instelling tenminste twee van de drie jaar woonachtig waren. Burgemeester en wethouders van de

regiogemeente waar zo een instelling staat, beslissen op de aanvraag om een urgentieverklaring. Vervolgens wordt de houder van de urgentieverklaring door burgemeester en wethouders doorgeleid naar de regiogemeente waar hij tenminste twee van de drie jaar direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was of, als dat eerste gelet op de problematiek niet wenselijk is, een andere regiogemeente. Burgemeester en wethouders van die gemeente bepalen het voor de woningzoekende meest passende woningtype.

Ten opzichte van de vorige verordening is dit artikel aangepast. In de praktijk krijgen mensen die uitstromen uit een instelling niet een sociale huurwoningen met een huurovereenkomst op hun eigen naam. Er wordt bij deze categorie namelijk altijd gewerkt met een zogeheten omslagcontract (ook wel "omklapcontract"), waarbij de huurovereenkomst op naam van een zorgpartij komt te staan, die betreffende persoon begeleidt bij het zelfstandig wonen. Wanneer na verloop van tijd blijkt dat de persoon daadwerkelijk in staat is om zelfstandig te wonen, dan kan het huurcontract omgeslagen (omgeklapt) worden naar een contract dat op naam van de persoon staat. Door de wijzigingen is dit artikel in lijn met de huidige praktijk gebracht. *Artikel 2.9.8 Overige urgentiecategorieën*

De overige urgentiecategorieën genoemd in artikel 2.9.8 van de verordening betreffen:

- een urgentiecategorie voor woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.9.8, eerste lid, aanhef en onder a;
- een urgentiecategorie voor die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.9.7 bedoelde urgentiecategorie (artikel 2.9.8, eerste lid, aanhef en onder b; en,
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex waaruit zij moeten verhuizen in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied (artikel 2.9.8, eerste lid, aanhef en onder c.

Ten aanzien van de eerste twee genoemde urgentiecategorieën is regionaal afgestemd beleid tot stand gekomen. De derde genoemde urgentiecategorie betreft de zogenoemde SV-urgenten (stadsvernieuwingsurgenten). Dit zijn huishoudens die in het kader van stedelijke herstructurering, te slopen of ingrijpend te renoveren complexen bewonen. Om hen in aanmerking te laten komen voor een urgentieverklaring, moeten burgemeester en wethouders eerst het complex aanwijzen. Het tweede lid van artikel 2.9.8 van de verordening bevat hier een regeling voor. Zo'n aanwijzing kan pas plaatsvinden als aannemelijk is dat de huidige bewoners van het complex binnen twee jaar moeten verhuizen. Na zo'n aanwijzing komen de bewoners in aanmerking voor een urgentieverklaring, gelet op het bepaalde in het eerste lid, aanhef en onder c.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.9.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

Dit artikel van de verordening bevat een regeling voor de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. Deze regeling is niet van toepassing op:

- zogenoemde SV-urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.9.8, eerste lid, aanhef en onder c van de verordening);
- de aan vergunninghouders verleende urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.9.6, tweede lid); en,
- de urgentieverklaringen verleend wegens uitstroom (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.9.7, eerste lid).

Een verleende urgentieverklaring is geldig:

- totdat de woningzoekende niet meer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij was ingedeeld bij de beslissing op de aanvraag. Hiervan is onder meer sprake wanneer de woningzoekende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem geëindigd is;

- tot het moment waarop een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring eindigt. Binnen die 26 weken moet het huisvestingsprobleem in beginsel opgelost zijn. Is dit niet het geval, dan kunnen burgemeester en wethouders de geldigheidsduur van de urgentieverklaring verlengen met ten hoogste 26 weken.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.9.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

Dit artikel van de verordening bevat een regeling voor het wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring. Dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.9.11 Nadere regels en hardheidsclausule

Het eerste lid van deze bepaling spreekt voor zich. Het tweede lid bevat een registratie en verantwoordingsverplichting voor burgemeester en wethouders. Het doel hiervan is onder meer na te gaan of in bepaalde gevallen relatief vaak de hardheidsclausule wordt toegepast en of naar aanleiding daarvan de verordening aangepast dient te worden.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.9.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Dit artikel ziet erop toe dat urgentieverklaringen die onder een eerdere verordening afgegeven waren, nog steeds geldig zijn.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGING VAN DE WONINGVOORRAAD

Afdeling I VOORRAADVERGUNNINGEN

In de nieuwe verordening is ervoor gekozen om Afdeling I 'Voorraadvergunningen' te noemen (voorheen: 'onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming'), naar het type vergunning die moet worden aangevraagd voor de vier categorieën wijzigingen in de woonruimtevoorraad zoals hieronder omschreven.

De Huisvestingsverordening bepaalt dat voor de volgende vier categorieën wijzigingen in de woonruimtevoorraad een vergunning vereist is op grond van artikel 21 van de Huisvestingwet:

- Onttrekken: woningen voor een ander doel dan bewoning gebruiken. Een gedeelte van een woning wordt bijvoorbeeld gebruikt als bedrijfsruimte.
- Samenvoegen: meerdere woonruimten worden samengevoegd.
- Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet naar onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld voor kamerverhuur.
- Woningvorming: één woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten.

Sturing door middel van dit voorraadbeleid is gewenst, zoals aangegeven in het algemene deel van deze toelichting.

In onderstaand overzicht is een samenvatting gegeven van de verschillende vormen van wijziging van gebruik van de woonruimtevoorraad en of er beleidsregels voor gaan gelden. Daarin is ook aangegeven of er een relatie is met het bestemmingsplan. Dit is een belangrijk aspect, want ook het bestemmingsplan stelt eisen aan hoe een woonruimte gebruikt kan worden. Bij het beoordelen van het gebruik van woonruimte, is daarom niet alleen de Huisvestingsverordening van belang, maar ook het omgevingsplan. Dit komt bijvoorbeeld aan de orde bij hospitaverhuur. Op grond van de Huisvestingsverordening vindt de gemeente Diemen een vergunningsplicht niet noodzakelijk. Echter, hospitaverhuur betekent wel dat er meerdere huishoudens in één woning wonen en vaak laat het omgevingsplan dit niet toe. Een afwijkingsprocedure van het omgevingsplan zal dan wel benodigd zijn. Voor sommige wijzigingen in het gebruik is geen voorraadvergunning vereist. Deze zijn benoemd in artikel 3.1.3.

Een duidelijke kaderstelling voor een afweging binnen de afwijkingsprocedure is essentieel. Deze worden vervat in beleidsregels en zullen in nauwe samenhang met het omgevingsplan opgesteld worden.

Ook geldt per 1 oktober 2021 het verbod om zonder vergunning woonruimte onttrokken te houden, samengevoegd te houden, omgezet te houden in Diemen. Hiermee worden de handhavingsmogelijkheden van de Huisvestingsverordening verder versterkt. Het is immers niet meer van belang of de huidige eigenaar van een pand de vergunningsplichtige handeling heeft verricht. We kunnen in het vervolg ook optreden in een situatie dat een woning wordt onttrokken, samengevoegd of omgezet en vervolgens door de eigenaar wordt verkocht.

Voor het verbod op woningvorming (het in die verbouwde staat houden) gold dit al.

Toegestaan?	Definitie	Voorwaarden	Relatie met bestemmingsplan
Nooit toegestaan			
Vakantieverhuur	Verhuur van de gehele woning aan toeristen zonder zelf aanwezig te zijn.	Registratieplicht op grond van huisvestingsverordening	Verboden op grond van omgevingsplan
Kamergewijze verhuur	Verhuur van onzelfstandige woonruimten met elk een eigen huurcontract, niet zijnde woningdelen of hospitaverhuur	Nooit toegestaan m.u.v. adressen in bijlage 1	Geen bijzonderheden
Short Stay	Structureel voor tijdelijke bewoning aanbieden van woonruimte aan één huishouden voor 1 tot 12 maanden	Nooit toegestaan m.u.v. adressen in bijlage 1	Geen bijzonderheden.
Samenvoegen	Twee of meer woonruimten samenvoegen tot één woonruimte.	Niet toegestaan Behalve ten behoeve van eigen bewoning of gebruik als kantoor- en praktijkruimte.	Moet passen in omgevingsplan.
Met vergunning			
Woningdelen	Gebruik van woning door twee of drie personen die geen huishouden vormen. Er is één huurovereenkomst.	Beleidsregels van toepassing	Vrijwel altijd afwijkingsprocedure van het omgevingsplan benodigd.
Woningvorming	Woonruimte verbouwen tot meerdere woonruimten of in die verbouwde staat te houden.	Nadere regels en beleidsregels van toepassing	Moet passen in omgevingsplan, zo niet, afwijkingsprocedure benodigd.
Splitsing in appartementsrechten	Juridisch splitsen van woongebouw.	Nadere regels en beleidsregels van toepassing o.a. kwaliteitseisen.	Moet passen in omgevingsplan, zo niet, afwijkingsprocedure benodigd.
Uitzondering vergunningplicht			
Hospitaverhuur (inwoning)	Verhuur van deel van de woning aan één persoon. Ook wel inwoning genoemd.	Beleidsregels van toepassing m.b.t. tot uitleg van bepaling en meetmethodiek.	Altijd afwijkingsprocedure van het omgevingsplan benodigd.

Tweede woning	Bewoning door eigenaar of huurder met hoofdverblijf buiten de woningmarktregio.	Let op de voorwaarden in de huisvestingsverordening	N.v.t.
Overig			
Bed & Breakfast	een vorm van toeristische verhuur in de zin van de Huisvestingswet bestaande uit het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van de betreffende woonruimte, al dan niet met ontbijt. Hieronder wordt ook logies begrepen.	Registratieplicht op grond van huisvestingsverordening	In omgevingsplan zijn voorwaarden genoemd. Er is een veegactie gaande om het overal gelijk te benoemen.

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Voor de in bijlage 1 aangewezen complexen voor shortstay, studentenhuisvesting en kamerverhuur is deze paragraaf niet van toepassing.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

Onttrekken is verboden zonder vergunning, met uitzondering van samenvoeging ten behoeve van eigen bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte in gebruik door de eigenaar.

Omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woonruimte is verboden zonder vergunning.

Woningvorming middels bouwkundig splitsen is zonder vergunning verboden. Het (juridisch) splitsen in appartementsrechten is eveneens verboden zonder vergunning. Dit komt in paragraaf 5 aan de orde.

In de nieuwe verordening is het overzicht met voorbeelden van vormen van wijziging van woonruimte verwijderd. Dit overzicht, met voorbeelden van onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming, leidde in de handhaving tot onduidelijkheid en het risico dat een vorm die niet in het overzicht stond, onterecht zou worden uitgesloten van vergunningplicht. Door het overzicht te schrappen, is dat risico weggenomen.

Artikel 3.1.3 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Omzetting ten behoeve van hospitaverhuur (ook wel inwoning genoemd) is vergunningvrij als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Onder meer mag aan maximaal 1 persoon verhuurd worden en zijn er eisen aan de grootte van de te verhuren ruimte en het maximale percentage te verhuren oppervlakte.

Hospitaverhuur of inwoning is een woonvorm waarbij een bewoner de ander een helpende hand biedt door woonruimte aan te bieden in zijn of haar woning. Bij inwoning bestaat van tevoren niet de intentie om een woning te delen. Er is een duidelijk onderscheid tussen de aanvankelijke bewoner en de

inwoner. Er mag maximaal één ander persoon inwonen om een te grote druk op de leefbaarheid van de woonomgeving te voorkomen.

Voor hospitaverhuur is overigens in de meeste gevallen een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan nodig. In het bestemmingsplan is geregeld dat een woonruimte door één huishouden bewoond mag worden en in geval van hospitaverhuur (inwoning) is er sprake van twee huishoudens.

Een volgende uitzondering op de vergunningplicht is voor een tweede woning, mits het gaat om een woning in eigendom van de bewoner of een huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, het hoofdverblijf buiten de woningmarktregio is en het om ten hoogste één woning gaat. De achterliggende reden hiervan is dat er een zekere noodzaak moet zijn om een tweede woning in Diemen aan te houden.

Een derde uitzondering op de vergunningplicht is voor het woningdelen door 2 personen. Zo kunnen twee volwassenen die geen duurzaam huishouden vormen gezamenlijk een woning bewonen.

In de nieuwe verordening is een vierde uitzondering aan deze lijst toegevoegd. Voor woningen van woningcorporaties die door zorgpartijen worden gehuurd en worden gebruikt voor bewoning door meerdere cliënten (vaak 3 of 4 personen), hoeft zodoende geen voorraadvergunning te worden aangevraagd. Bij woningen van particuliere verhuurders of woningen die zorgpartijen mogelijk zelf in eigendom hebben geldt dus wel een vergunningplicht.

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

Een aanvraag mag betrekking hebben op meerdere aangrenzende woonruimten mits er sprake is van een samenhang en de woonruimten aan elkaar grenzen. Een aanvraag moet afzonderlijk worden behandeld indien een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling in de weg staat. Alleen de eigenaar kan de vergunning aanvragen.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 3.2.2 Op te nemen gegevens

De aanvrager moet bij een vergunningsaanvraag onder meer de adresgegevens en het hoofdverblijf van de eigenaar aanleveren. Ook moet de aanvrager de voorgenomen handeling motiveren.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

Bij een aanvraag moeten verschillende bescheiden worden overlegd, zoals tekeningen, meet- en indelingsrapporten en verklaringen van huurders. Mocht dit voor de beoordeling noodzakelijk worden geacht dan kunnen nadere gegevens of stukken worden gevraagd.

Dit artikel is, afgezien van een aantal kleine tekstuele wijzigingen, ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 3.2.4 In de vergunning op te nemen gegevens

In de vergunning wordt een aantal gegevens opgenomen zoals de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, de voorwaarden en voorschriften alsmede de mededeling dat in beginsel binnen één jaar van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

In dit artikel worden de weigeringsgronden voor een aanvraag om een vergunning opgesomd.

Belang van behoud of samenstelling van de woningvoorraad (eerste lid onder a)

In bepaalde gevallen kunnen burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woningvoorraad te groot achten. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien dat deel van de woningvoorraad een specifieke kwaliteit heeft waaraan grote schaarste is in Diemen.

Negatief effect op de leefbaarheid (eerste lid onder b)

In bepaalde gevallen kunnen burgemeester en wethouders het negatieve effect op de leefbaarheid te groot achten.

Nadere voorschriften en voorwaarden (eerste lid onder c)

Niet in alle gevallen zijn de effecten onder a en b teniet te doen door het stellen van nadere voorschriften of voorwaarden.

Bibob (eerste lid onder d)

Voor alle aanvragen van een voorraadvergunning geldt dat deze worden geweigerd als er sprake is van een situatie die valt onder de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob). De Wet Bibob is een preventief bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibobtoets. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Diemen indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd.

Goed verhuurderschap (eerste lid onder e)

Criteria van goed verhuurderschap zijn onder andere relevant bij het splitsen in appartementsrechten en woningdelen. Sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap zijn de criteria voor goed verhuurderschap wettelijk bepaald. In de nieuwe verordening wordt hier dus verwezen naar de algemene gedragsregels uit deze wet.

Besluit bouwwerken leefomgeving (eerste lid onder f)

In de nieuwe verordening is dit lid toegevoegd als weigeringsgrond voor een voorraadvergunning. Zie algemene toelichting onder 5. Voorraadvergunningen en boetetabel voor een uitgebreide toelichting van deze wijzigingen.

In het tweede lid is gesteld dat burgemeester en wethouders nadere regels kunnen stellen.

Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften

In dit artikel staat dat burgemeester en wethouders één of meer voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning bedoeld in artikel 3.3.1. Er is een opsomming gegeven waarop deze voorwaarden betrekking kunnen hebben. Aan deze opsomming zijn in de nieuwe verordening net als in artikel 3.3.1 de verwijzingen naar de Wet goed verhuurderschap en Besluit bouwwerken leefomgeving toegevoegd.

Artikel 3.3.3 Tijdelijke vergunning

De verordening biedt de mogelijkheid een tijdelijke vergunning te verlenen voor gevallen waarin de woonruimte tijdelijk een andere functie krijgt. Dit kan bijvoorbeeld gelden in het geval de woning wordt verbouwd maar wel tijdelijk gebruikt kan worden voor een andere functie.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 3.3.4 Overdracht voorraadvergunning

In dit artikel staat dat de nieuwe eigenaar van rechtswege de nieuwe vergunninghouder wordt.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 3.3.5 Intrekken vergunning

Dit artikel geeft de gronden waarop een voorraadvergunning kan worden ingetrokken. De vergunning kan worden ingetrokken indien deze niet binnen één jaar in gebruik wordt genomen. Daarnaast kan de vergunning worden ingetrokken als deze is verleend op basis van foutieve gegevens, als er sprake is van een Bibob-situatie (zie artikel 3.3.1) of als de vergunninghouder geen gebruik meer maakt van de vergunning. Hierbij kan gedacht worden aan de situatie dat een omgezette woning met studentenkamers weer aan een gezin wordt verhuurd, of wanneer iemand stopt met zijn B&B. Deze vergunninghouders kunnen kenbaar maken geen gebruik meer te maken van de vergunning. De vergunning kan worden ingetrokken als niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften. Tot slot zijn in de nieuwe verordening net als in artikel 3.3.1 en 3.3.2 de verwijzingen naar de Wet goed verhuurderschap en Besluit bouwwerken leefomgeving toegevoegd. Deze voorwaarden en voorschriften worden bij de artikelen over de specifieke vergunning nader toegelicht.

Het tweede lid bepaalt dat wanneer een omzettings- of onttrekkingsvergunning is ingetrokken dat de woonruimte waarop deze vergunning betrekking had, weer als zelfstandige woonruimte in gebruik moet worden genomen. Voor afwijkend gebruik is dan opnieuw een vergunning vereist.

In het derde lid is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om verleende vergunningen in te trekken of te wijzigen bij veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten. Met name de bevoegdheid om de vergunning te wijzigen naast de reeds bestaande intrekkinggronden is nodig. Zo kan het zijn dat een omzettingsvergunning is verleend voor het omzetten naar vier kamers, maar dat de eigenaar in de toekomst maar drie kamers wil verhuren. Via deze bevoegdheid is het mogelijk de vergunning daar op aan te passen, zonder de vergunning te hoeven intrekken en een nieuwe vergunning te hoeven verlenen. Daarnaast is aangepast dat de geldigheid van een jaar wordt gerekend niet meer vanaf het onherroepelijk worden van de vergunning geteld maar vanaf het moment dat de vergunning is afgegeven. Dat is immers een eenduidiger moment dan het onherroepelijk worden van een vergunning omdat dit laatste afhangt van mogelijk bezwaar- en beroepzaken. Het is voor de gemeente niet altijd goed in te zien of bezwaar- en beroepzaken nog bij gerechtelijke instanties lopen. Door het moment van de afgifte van de vergunning te nemen ontstaat er meer duidelijkheid en gelijkheid tussen verschillende situaties.

Afdeling II Splitsing in appartementsrechten

In de nieuwe verordening is de titel van deze afdeling veranderd in 'Splitsing in appartementsrechten' (voorheen 'Splitsing'). Dit om het verschil met bouwkundig splitsen te verduidelijken.

Verder is heel Afdeling II, afgezien van een aantal kleine tekstuele wijzigingen, ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

In de gemeente Diemen geldt een vergunningsplicht voor het splitsen van een gebouw in appartementsrechten. Het betreft hier het juridisch splitsen. Is er alleen sprake van bouwkundig splitsen (ook wel woningvorming genoemd) dan gelden de artikelen in de vorige paragraaf van deze verordening.

Artikel 3.4.2 Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel bepaalt dat het verboden is om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw met woonruimte, die onder de aangewezen categorieën van artikel 3.4.1 valt, te splitsen in appartementsrechten.

Ingevolge het tweede lid is de splitsingsvergunningsplicht tevens van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon (zie ook artikel 22, tweede lid, van de Huisvestingswet).

Het derde lid vormt een uitzondering op de splitsingsvergunningsplicht. Het omzetten van lidmaatschapsrechten van een coöperatieve flatexploitatievereniging in appartementsrechten is, mits

het aantal appartementsrechten bij de splitsing hetzelfde is als het aantal lidmaatschapsrechten, niet vergunningplichtig.

Artikel 3.5.1 Aanvraag vergunning

De aanvraag voor een splitsingsvergunning moet door de eigenaar worden ingediend middels een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. Een aanvraag mag meerdere gebouwen 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

Dit artikel regelt welke gegevens aanvrager moet aanleveren bij de aanvraag.

Artikel 3.5.3 In te dienen bescheiden

In dit artikel is een opsomming gegeven van de stukken die de aanvrager moet inleveren bij de aanvraag.

Artikel 3.5.4 In de vergunning op te nemen gegevens

In de vergunning wordt een aantal gegevens opgenomen zoals de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, de voorwaarden en voorschriften alsmede de mededeling dat in beginsel binnen één jaar van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 3.6.1 Weigeringsgronden

De weigeringsgronden voor een aanvraag voor een splitsingsvergunning zijn in dit artikel verwoord. Er worden verschillende gronden gegeven om een vergunning te weigeren. Weigering kan verband houden met de woonruimtevoorraad, de belemmering van stadsvernieuwing, de toestand van het gebouw.

Er worden verschillende weigeringsgronden gegeven. Weigering kan gelegen zijn in de schaarste van bepaalde woningen, de leefbaarheid, de samenstelling van de woonruimtevoorraad, of een sociale huurwoning wordt gesplitst, het gebouw na splitsing niet als woning in gebruik wordt genomen, de woning na splitsing niet langer verhuurd wordt en wanneer de overblijvende woning na splitsing kleiner dan 40m² wordt. Andere gronden voor weigering zijn de belemmering van stadsvernieuwing en de toestand van het gebouw.

Artikel 3.6.2 Aanvullende criteria voor het verlenen van een splitsingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid het aantal splitsingsvergunningen in een nader te bepalen gebied aan een maximum te verbinden. De gebiedsaanwijzing geldt steeds voor een periode van vier jaar. Dit kan uitgewerkt worden in nadere regels. Ook is hier van belang dat de splitsing toegestaan moet zijn volgens het bestemmingsplan.

Vervolgens hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bijvoorbeeld een zekerheidsstelling te eisen, een termijn te stellen voor aanvang en gereedmelding van de werkzaamheden. Tot slot is ook hier de mogelijkheid geboden om voorschriften op te nemen ter voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte.

Artikel 3.6.3 Voorwaarden en voorschriften

In dit artikel worden nadere voorwaarden en voorschriften benoemd.

Artikel 3.6.4 Vergunningverlening corporaties

Met de woningcorporaties heeft de gemeente Diemen prestatieafspraken gemaakt inzake bepalingen met betrekking tot de woningvoorraad. Als de woningcorporatie zich daaraan houdt, er goedkeuring is op de verkoopplannen en er geen andere bezwaren zijn op grond van een zwaarwegend volkshuisvestelijk belang kan een aanvraag voor een splitsingsvergunning niet worden geweigerd.

Artikel 3.6.5 Intrekken vergunning

Dit artikel geeft de gronden waarop een vergunning kan worden ingetrokken. Dat kan als niet binnen één jaar de appartementsrechten zijn ingeschreven in het Kadaster. Ook als er onjuiste gegevens zijn verstrekt of de gegevens waren onvolledig, en de vergunninghouder moest dit redelijkerwijs vermoeden, kan de vergunning worden ingetrokken. Het intrekken van een splitsingsvergunning is ook mogelijk als er sprake is van een negatieve uitslag naar aanleiding van een Bibob-toets. Tot slot kan een vergunning worden ingetrokken als niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.

Afdeling III Toeristische verhuur

Artikel 3.7.1 Reikwijdte registratieplicht toeristische verhuur

Het toepassingsbereik van dit artikel strekt zich uit tot alle woonruimten in Diemen. In de nieuwe verordening zijn in dit artikel de verschillende vormen van toeristische verhuur toegelicht: vakantieverhuur, Bed & Breakfast en Short stay.

Artikel 3.7.2 Registratieplicht toeristische verhuur – verbodsbepaling

Via dit artikel wordt het verbod van artikel 23a in het leven geroepen.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 3.7.3 Aanvraag registratienummer

Dit artikel spreekt voor zich. Er is een landelijk registratiesysteem opgezet waar gemeenten zich bij aan kunnen sluiten.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 3.7.4 Verbod op vakantieverhuur van de gehele woning

Dit artikel is toegevoegd in de nieuwe verordening. Zie algemene toelichting onder 6. Toeristische verhuur voor een uitgebreide toelichting van deze toevoeging.

Artikel 3.7.5 Voorwaarden voor Bed & breakfast verhuur

Dit artikel is toegevoegd in de nieuwe verordening. Zie algemene toelichting onder 6. Toeristische verhuur voor een uitgebreide toelichting van deze toevoeging.

Artikel 3.7.6 Verbod op Short stay verhuur

Dit artikel is toegevoegd in de nieuwe verordening. Zie algemene toelichting onder 6. Toeristische verhuur voor een uitgebreide toelichting van deze toevoeging.

Afdeling IIII Opkoopbescherming

In de nieuwe verordening is heel Afdeling III, afgezien van twee kleine tekstuele wijzigingen, ongewijzigd gebleven ten opzichte van de vorige verordening. Ook de prijsgrenzen zijn niet aangepast. De reden hiervoor staat beschreven in de algemene toelichting onder 7. Opkoopbescherming.

Artikel 3.8.1 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

De opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. In het eerste lid is bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning ('verhuurvergunning opkoopbescherming'). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste

vier jaren na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar (datum van inschrijving). De wet spreekt van 'in gebruik geven' van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte.

In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a en b) en de WOZ-waarde die als grens geldt voor welke woningen onder goedkope of middeldure woonruimte vallen. De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen in het derde lid, aanhef en onder a, zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente en woningcorporatie beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningsplicht ook te laten gelden voor de woonruimte uit hun bezit (derde lid, onder b).

De gemeente Diemen heeft onderzoek gedaan naar de schaarste en effect op de leefbaarheid in relatie tot de wet. Dit onderzoek heeft onderdeel uitgemaakt van de besluitvorming, hieronder worden de belangrijkste uitkomsten toegelicht.

Nadere toelichting keuze tweede lid, onder a en b:

Het tweede lid, onder a en b, regelt de aan te wijzen gebieden. Voor de invoering van de opkoopbescherming dienen gebieden aangewezen te worden. In deze aangewezen gebieden moet er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen én aangetoond worden dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestreiden. Daarnaast moet de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel zijn voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid. Het voorstel is om de opkoopbescherming te laten gelden in geheel Diemen. Hier zijn de volgende redenen voor:

1. Beleggers zijn actief in geheel Diemen, In 20 buurten is het aantal private verhuurders 15%. In 13 buurten ligt het percentage zelfs hoger dan 25% (tabel 2). Dit zijn niet alleen grote professionele verhuurders of institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars, maar daar zit ook een relatief groot aandeel middelgrote en kleine beleggers tussen, die voormalige koopwoningen hebben opgekocht in de afgelopen tientallen jaren.
2. Diemen is een relatief kleine gemeente. De nabijheid tot Amsterdam en relatief kleine buurten die Diemen kent maken het niet mogelijk om de regeling effectief te laten zijn op wijkniveau.
3. Het is op deze schaal onduidelijk of de schaarste in een wijk zorgt voor een behoud van goedkope en middeldure koopwoningen in de andere wijk.
4. Het gemeente breed inzetten van de regeling is een middel om te voorkomen dat beleggers naar een nabijgelegen wijk of buurt gaan.
5. Daarnaast geeft het invoeren van de opkoopbescherming in geheel Diemen duidelijkheid voor de inwoners en potentiële kopers, en voorkomt het verwarring.

Verder noemt het tweede lid, onder a en b, de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs. Allereerst moet de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, duidelijk kunnen worden beantwoord als de woning te koop wordt aangeboden. Dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan.

Nadere toelichting WOZ-waarde als criterium voor duur en middelduur:

Gemeenten kunnen dit zelf bepalen door een eigen prijsgrens voor de opkoopbescherming vast te stellen. Er kan zo rekening gehouden worden met de lokale woningmarkt. Om de grens voor goedkope en middeldure koopwoningen te bepalen heeft de gemeente Diemen een onderzoek opgesteld.

De goedkope woningen worden gebaseerd op de NHG-grens 2022 zijnde € 355.000. Dit is een objectieve en gangbare prijsgrens.

Voor de middeldure woningen wordt de prijsgrens gehanteerd op € 335.000 - € 512.000. Deze prijsgrens is in lijn met het voorstel van de gemeente Amsterdam. Hiervoor zijn de volgende argumenten.

- De Diemense woningmarkt staat niet op zichzelf en moet regionaal benaderd worden. Aansluiten bij de grens die Amsterdam kiest (€ 512.000) is daarom een belangrijk argument. De gemeente Amsterdam heeft het IOS (Informatie, Onderzoek, Statistiek) onderzoek laten uitvoeren naar de woningvoorraad op basis van de veranderingen in eigendomsvorm en WOZ-waarde (2018-2020). Dit onderzoek van Amsterdam wijst uit dat een WOZ-grens van € 512.000 60% van alle woningen van eigenaar-bewoners in Amsterdam beschermt tegen aankoop voor verhuur. De Diemense woningmarkt staat niet op zichzelf en moet regionaal beschouwd worden. Overigens is relevant om te vermelden dat de gemiddelde WOZ-waarde van Amsterdam en Diemen verschilt. In Amsterdam ligt de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen veel hoger dan in Diemen.
- Het gebruiken van dezelfde WOZ-grens als Amsterdam biedt duidelijkheid aan grote en kleine beleggers en voorkomt dat grote en kleine beleggers uitwijken naar Diemen.
- Het beschermen van de leefbaarheid van woongebieden is ook een motief voor het invoeren van de opkoopbescherming. Eigenaar-bewoners wonen doorgaans langer in een woning dan huurders van vrije sector huurwoningen en lijken meer betrokken te zijn bij de buurt. De opkoopbescherming kan dan ook een bijdrage leveren aan de sociale cohesie en daarmee de leefbaarheid in een buurt. Vanuit het college bestaat de wens om de leefbaarheid in onder andere in Diemen te behouden en te verbeteren. Zeker in wijken waar een groot deel van de woningen in bezit is van private verhuurders lijkt de leefbaarheid hierdoor negatief te worden beïnvloed. Gezien de relatief hoge verkoopprijzen is een hogere WOZ-waarde als grens verdedigbaar zodat we enig effect kunnen sorteren. Het is volgens de Huisvestingswet overigens niet toegestaan om per wijk verschillende WOZ-waardes te hanteren.
- Met het hanteren van de prijsgrens € 512.000 wordt iets meer dan 80% van de koopwoningen van eigenaar-bewoners beschermd.

De koopwoningen in de gemeente kunnen, globaal, worden verdeeld in drie categorieën: goedkoop, middelduur, duur. Goedkope woningen zijn woningen tot € 355.000, de NHG-grens. Middeldure woningen zijn woningen tot € 512.000. De drie categorieën kunnen dan worden gesteld op de prijscategorieën tot € 355.000, € 355.000-€ 512.000 en meer dan € 512.000.

In het vierde lid zijn de woningen waarvoor reeds een privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht geldt, uitgesloten van het werkingsgebied van deze opkoopbescherming.

Artikel 3.8.2 Ontheffing op verbod op in gebruik geven woonruimte

In dit artikel worden de ontheffingsmogelijkheden op het verbod van het in gebruik geven van woonruimte gegeven.

In het tweede lid is aangegeven dat deze ontheffing in ieder geval aan de orde is indien er met de ontwikkelaar van nieuwbouwcomplexen privaatrechtelijk, bij de vaststelling van het woningbouwprogramma, is afgesproken dat de keuze voor koop- of huurwoningen vrij is, ter beoordeling van de ontwikkelaar of belegger.

Artikel 3.8.3 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Dit vloeit voort uit artikel 8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn, dat bepaalt dat alle procedures en formaliteiten betreffende de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit eenvoudig, op afstand en met elektronische middelen via het betrokken één-loket met de relevante bevoegde instanties kunnen worden afgewikkeld. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken (Kamerstukken 35517, nr. 53).

Artikel 3.8.4 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

In dit artikel is een opsomming gegeven van de stukken die de aanvrager moet inleveren bij de aanvraag.

Artikel 3.8.5 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

De in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de wet. Het tweede lid verzekert dat de vergunning voor de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet ophoudt te gelden, als de reden waarom deze is verleend is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam van de betrokken persoon in de vergunning moet worden vermeld. De 'bibob-weigering', genoemd in de aanhef van het eerste lid, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; daarom wordt daarnaar verwezen. De vergunning vervalt in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft (tweede lid).

Artikel 3.8.6 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: De verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend, wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

De artikelen 3.8.5 en 3.8.6 maken samen dat er drie typen gevallen zijn waarin verlening van een verhuurvergunning opkoopbescherming aan de orde kan zijn:

1. De vergunning moet worden verleend in de gevallen waarin de wet dat voorschrijft: artikel 3.8.5;
2. De vergunning wordt hoogstwaarschijnlijk verleend in de gevallen van artikel 3.8.6, eerste lid. Dan is er een sterk vermoeden dat het verhuren van de nieuw gekochte woonruimte alleszins aanvaardbaar is ('kan in beginsel worden verleend');
3. De vergunning kan soms worden verleend in bijzondere gevallen (artikel 3.8.6, tweede lid), waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt.
Afgezien van de 'verplichte' gevallen van artikel 3.8.5 en de bibob-weigeringen, gaat het om het afwegen van het verhuurbelang waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in het eerste en het tweede lid van dit artikel bedoelde gevallen.

Nadere toelichting bij te maken keuze eerste lid.

De uitzondering bij het eerste lid, onder a, is toegevoegd omdat er met woningcorporaties goede afspraken zijn gemaakt, onder andere de prestatieafspraken. De uitzonderingen zorgen ervoor dat deze afspraken goed gecontinueerd kunnen worden. De terugkoopplicht, is nu niet actueel. Deze uitzondering is toegevoegd als de terugkoopplicht in de toekomst eventueel zal voorkomen. Hier zijn overigens nog geen plannen voor.

In het geval van het eerste lid, onder b, kan een verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend om leegstand te voorkomen dat panden onnodig leeg komen te staan. Bijvoorbeeld bij herontwikkeling en het voorkomen van leegstand in panden die gesloopt gaan worden. Hierbij kunnen wij een verhuurvergunning verlenen die gekoppeld is aan de leegstandsvergunning. De uitzondering bij het eerste lid, onder c is toegevoegd omdat de gemeente de opgave heeft om te zorgen dat er voldoende woningen met zorg geborgd worden in Diemen. Deze uitzondering maakt het mogelijk dat een verhuurvergunning kan worden aangevraagd voor woningen voor specifieke/bijzondere doelgroepen.

Het tweede lid geeft een beperkte, maar open mogelijkheid voor het geven van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen.

De in het tweede lid genoemde, af te wegen belangen (belang van de eigenaar dat zou worden gediend door verhuur mogelijk te maken enerzijds, belang van het behouden van een redelijke voorraad niet te dure koopwoningen anderzijds) spelen in dit hele hoofdstuk een rol. Als weigering op grond van de Wet bibob aangewezen is, wordt de vergunning ook geweigerd (derde lid).

Artikel 3.8.7 Beslistermijn

Beslistermijn en 'silencio positivo'

De beslistermijn voor aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, van de wet bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de gewone achtwekenregel. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn omdat een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen.

Is niet op tijd beslist, dan geldt het silencio-positivostelsel (§ 4.1.3.3 van de Awb), aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet. Dit betekent dat de aanvraag is ingewilligd als burgemeester en wethouders niet binnen de termijn anders hebben beslist. De termijn wordt 'opgeschort', verlengd dus, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is gelijk aan de antwoordtermijn die burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

Artikel 3.8.9 . Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Hier is volstaan met de bibob-intrekking, de intrekking op grond van onjuiste inlichtingen en de intrekking indien niet meer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning is verleend, zoals bedoeld in het eerste lid van artikel 3.8.5, in het geval genoemd in artikel 41, derde lid, onder c, van de wet, of artikel 3.8.6. Het niet meer verhuren aan een 'geprivilegieerde huurder' als genoemd bij de moet-worden-verleend-gevallen van artikel 3.8.5, eerste lid, in de gevallen genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en onder b, van de wet hoeft niet te leiden tot intrekking van de vergunning: dan vervalt de vergunning automatisch (tweede lid van artikel 3.8.5).

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. De onder a toegevoegde intrekkingsgrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.

HOOFDSTUK 4 VERDERE BEPALINGEN

De tekst van dit gehele hoofdstuk is, afgezien van een kleine tekstuele wijziging, ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 4.1.1 Handelen of in strijd met een vergunning

In dit artikel wordt aangegeven dat als iemand in strijd met de vergunning handelt, dit geïnterpreteerd wordt als dat er zonder vergunning gehandeld is.

Artikel 4.1.2 Toezicht

Het college heeft ambtenaren aangewezen die zich met de handhaving van deze verordening belast zijn.

Artikel 4.1.3 Bestuurlijke boete

Het eerste lid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 8, 21, 22, 23a, 23b, 23c, 23e en 26 of lid 41 van de Huisvestingswet een bestuurlijke boete op te leggen. Artikel 8 van de Huisvestingswet wordt overtreden bij het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven of nemen van een gereguleerde woonruimte. Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning onttrekken, omzetten, samenvoegen of verbouwen tot

meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Voorwaarden en voorschriften die in de verordening zijn verbonden aan deze vergunningen zijn op grond van artikel 26 van de Huisvestingswet gesteld. Overtreding van deze voorwaarden of voorschriften zijn derhalve overtredingen van 26 van de Huisvestingswet. De huisvestingsverordening van de gemeente Diemen kent al wel het verbod op grond van artikel 23a. De verboden in artikel 23b, 23c en 23e, worden nog niet ingezet (zie ook de toelichting bij Toeristische verhuur).

Bestuurlijke boetes moeten worden onderscheiden van de last onder dwangsom. Een last onder dwangsom kan worden opgelegd op grond van de Gemeentewet (artikel 125) in samenhang met de Awb (artikel 5.32) en behoeft geen grondslag in de Huisvestingsverordening. Bestuurlijke boetes behoeven deze wel en zijn opgenomen in dit artikel. Het opleggen van boetes blijkt namelijk effectiever dan het enkel opleggen van een last onder dwangsom. Dit is in het verleden bij andere gemeenten vooral gebleken bij de handhaving van overtredingen van de verbodsbepalingen in de Huisvestingswet. De bestuurlijke boetes kunnen altijd in combinatie met een last onder dwangsom worden opgelegd.

Indien burgemeester en wethouders besluiten een overtreding van een van de in de Huisvestingswet genoemde artikelen te beboeten is de hoogte van de boete vastgesteld. In het tweede lid. In artikel 35 van de Huisvestingswet zijn de maximale boetebedragen vastgesteld. Voor het in gebruik nemen (door een bewoner) van een gereguleerde woonruimte zonder huisvestingsvergunning geldt maximaal een boete van de eerste categorie bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (prijspeil 2026: € 550).

Voor de overige overtredingen kan maximaal een boete van de vierde categorie (prijspeil 2026: € 27.500) worden vastgesteld door de gemeenteraad. De nationale wetgever licht verder toe: "Er zal in de praktijk weinig voor de beboeting relevante variatie in de geconstateerde overtredingen zijn. Daarom is het verantwoord om de gemeenteraad vaste bedragen voor de boetes te laten vaststellen." De gemeente Diemen heeft ook gekozen voor vaste boetebedragen. De vaste boetebedragen zijn opgenomen in bijlage 2 van de verordening. Daarbij wordt wel onderscheid gemaakt naar bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige exploitatie en in sommige gevallen onderscheid tussen Feitelijk overtreder en Functioneel dader. Wat hieronder wordt verstaan wordt eveneens in bijlage 2 omschreven. Alleen in het geval van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 5:46, derde lid, van de Awb die door de overtreder aannemelijk zijn gemaakt is een lagere boete mogelijk.

Het tweede lid, onderdeel a, bepaalt de vaste boetebedragen voor het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven en nemen van een gereguleerde woonruimte.

Het tweede lid, onderdeel b, bepaalt de boetebedragen voor overtredingen van artikel 21 van de Huisvestingswet. Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn: het zonder vergunning onttrekken, omzetten, samenvoegen en verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Artikel 24 van de Huisvestingswet wordt overtreden als in strijd met voorwaarden of voorschriften die in deze verordening aan deze vergunningen zijn verbonden wordt gehandeld. Het tweede lid, onderdeel b verwijst voor de boetebedragen ook naar bijlage 2.

Overtreding van artikel 21 van de Huisvestingswet betreft verschillende vormen van onrechtmatig gebruik. Voor alle boetes geldt dat deze in acht zijn genomen met de door het ministerie van Justitie en Veiligheid uitgegeven Boetewijzer voor het bepalen van de maximumboete in wetgeving. De boetes die op basis van de Huisvestingswet mogelijk zijn gaan maximaal tot de vierde categorie. De wetgever heeft een boete van de vierde categorie mogelijk gemaakt, waarbij aangegeven wordt dat bij de hoogte van de boete rekening gehouden kan worden met schaarste, leefbaarheid en de samenstelling van woningvoorraad. De schaarse woningvoorraad en (behoud van) de leefbaarheid in Diemen is urgente problematiek. Dit legitimeert een hoog boetebedrag.

Doorgaans heeft de bestuurlijke boete tot doel (nieuwe) overtredingen te voorkomen, zowel bij de individuele dader (speciale preventie) als bij de rest van de doelgroep (generale preventie). Burgers en bedrijven moeten worden afgeschrikt van het plegen van overtredingen.

Het profijt dat in Diemen kan worden behaald met overtredingen zoals toeristische verhuur en kamerverhuur is dermate hoog dat alleen hoge boetes effect zullen hebben. De achterliggende gedachte is dat het niet enkel gaat om het individuele geval, maar dat het gaat om het

gemeenschappelijke belang van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid van de stad.

In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder (artikel 2.1.2, eerste lid). In deze verordening is er echter voor gekozen om deze boete echter niet te verhogen ten opzichte van de vorige verordening en zodoende niet aan te sluiten bij de eerder genoemde maximale boetebedragen uit het Wetboek van Strafrecht.

In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de verhuurder (artikel 2.1.2, tweede lid). Binnen deze overtreding worden drie situaties onderscheiden waarvoor gedifferentieerde boetes gelden. Indien een huurder of eigenaar één woning verhuurd zonder huisvestingsvergunning en niet tegen een hogere huurprijs dan door diegene zelf feitelijk wordt betaald, wordt de laagste boete opgelegd vanwege een verminderde ernst van de overtreding ten opzichte van de andere twee situaties. Hiervoor geldt een boete van € 3.250,-.

Huurders of eigenaren die meerdere woonruimten verhuren, worden zwaarder beboet dan personen met één woonruimte in de verhuur om nieuwe overtredingen te voorkomen en omdat de gemeente Diemen de mate van verwijtbaarheid in een dergelijk geval hoger acht. Indien geen hogere huur wordt gevraagd dan de ingebruikgever zelf betaalt, wordt een boete van € 6.750,- opgelegd.

De hoogste boete van € 13.500,- wordt opgelegd in het geval een woonruimte illegaal wordt doorverhuurd (want er ontbreekt een huisvestingsvergunning) tegen een hogere huurprijs dan de ingebruikgever zelf betaalt. Er wordt dan gefraudeerd met een gereguleerde woonruimte voor eigen financieel gewin. Dit is maatschappelijk zeer onwenselijk. De doorverhuurder verstoort niet alleen de wettelijk gereguleerde woningmarkt, maar misbruikt een gereguleerde woning hiernaast voor eigen financieel gewin. De onderhuurder wordt gedupeerd door de illegale situatie, maar door ook nog financieel misbruik van de zwakke positie van de onderhuurder wordt de norm ernstig geschaad. Tot slot geldt voor al deze situaties dat recidive zwaarder wordt beboet door middel van een opslag van circa 40%, omdat de eerste (lagere) boete kennelijk niet afschrikwekkend genoeg was.

Woonruimtevoorraad

In de nieuwe verordening zijn de boetes voor wijzigen van de woonruimtevoorraad aangescherpt en in het geval van woningonttrekking verschillende vormen gedifferentieerd. Zie algemene toelichting onder 8. Bestuurlijke boete voor een uitgebreide toelichting van deze toevoeging.

Het zonder vergunning en in strijd met de regels wijzigen van de woonruimtevoorraad wordt als een ernstige overtreding gezien. Het is van belang dat de woonruimtevoorraad (behoudens enkele uitzonderingen) niet ongecontroleerd wordt gewijzigd of kan verdwijnen. De hoogte van de boete moet derhalve een afschrikwekkende werking hebben. Een wijziging van de woonruimtevoorraad waarvoor een vergunning is verleend maar waarbij de voorwaarden worden geschonden is minder ernstig dan een overtreding waarbij in het geheel geen vergunning is verleend.

Toeristische verhuur

In de nieuwe verordening wordt de boete van overtreding van de registratieplicht op grond van artikel 23a niet verhoogd. De boete voor overtreding van de registratieplicht op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet blijft daarmee op € 8.700,-.

Verhuurvergunning opkoopbescherming

Voor het verhuren zonder vergunning van een woning die onder de opkoopbescherming valt wordt een boete opgelegd. Een boete van € 8.000 wordt opgelegd bij een eerste overtreding. Een boete van € 21.750 bij een herhaalde overtreding. Deze boetes zijn niet verhoogd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 4.1.4 Handhavingsbevoegdheden college van burgemeester en wethouders

Het artikel spreekt voor zich.

Artikel 4.2.1 Hardheidsclausule

In dit artikel staat dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben af te wijken ten gunste van de aanvrager ingeval een bijzondere hardheid zich voordoet.

HOOFDSTUK 5 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 5.1 Overgangs- en slotbepalingen

Dit artikel geeft de overgangsbepalingen weer.

In het zevende lid is een overgangsbepaling opgenomen voor woonruimte die onttrokken, samengevoegd, omgezet of gevormd is voordat een vergunningplicht gold voor de betreffende wijziging. Het is echter niet uitgesloten dat dergelijke situaties alsnog onderworpen worden aan een vergunningplicht. Daarvoor zal een zorgvuldige afweging gemaakt worden tussen de belangen gediend zijn bij het opleggen van een vergunningplicht en de belangen van de eigenaren en eventuele bewoners.

Ten opzichte van de vorige verordening zijn in het achtste, negende en tiende lid bepalingen toegevoegd die verwijzen naar de oude overgangs- en coulanceregeling uit 2015 voor het omzetten van woonduur naar inschrijfduur en hoe dat zich verhoudt tot het huidige puntensysteem.

Artikel 5.2 Intrekking

Bij inwerkingtreding van deze verordening wordt de Huisvestingsverordening Diemen 2022 ingetrokken.

Artikel 5.3 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt vanaf 1 juli 2026 in werking en is maximaal 4 jaar geldig.

Artikel 5.5 Citeertitel

Deze verordening heet Huisvestingsverordening Diemen 2026 en is onder die naam vindbaar op internet.
