

Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Diemen 2017

De gemeenteraad van Diemen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2017,

Gelet op:

artikel 147, lid 1 van de Gemeentewet;
artikel 149 van de Gemeentewet; en
artikel 4, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014,

Besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Diemen 2017 zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 22 december 2016.

Artikel I

Artikel 1 wordt gewijzigd en komt te luiden:

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
- b. Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c. Bezettingsnormen: de in artikel 2.3.3 vastgestelde voorrangregels;
- d. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.4.5 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- e. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders;
- f. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
- g. COA-voorziening: als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
- h. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de Stadsregio Amsterdam;
- i. DAEB-norm: het in artikel 4, eerste lid aanhef en onder a, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting genoemde bedrag, of, als Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (kamerstuk dossiernummer 32769) in werking is getreden: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- j. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- k. Doorstromer: een huishouden dat een voor verhuur bestemde zelfstandige huurwoning die in eigendom is van een corporatie achterlaat.
- l. Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- m. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wens te voeren;
- n. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
- o. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
- p. Indicatie: een beoordeling van de medische beperkingen van een woningzoekende, afgegeven door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur en

- overeenkomstig eventueel door hen vast te stellen wijze, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
- q. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
 - r. Inschrijfduur: de inschrijfduur bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid;
 - s. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
 - t. instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
 - u. Jongere: onder jongere wordt verstaan een volwassene tot een leeftijd van 28 jaar;
 - v. Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
 - w. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
 - x. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
 - y. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.6.4, derde lid;
 - z. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.
 - aa. Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.6.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
 - bb. Passendheids criterium: passendheids criterium op grond van artikel 2.4.4, tweede lid of vierde lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
 - cc. Peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.6.8, tweede lid;
 - dd. Platform: het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad;
 - ee. Rangorde criterium: een rangorde criterium als bedoeld in artikel 2.4.8;
 - ff. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
 - gg. Regioraad: het algemeen bestuur van de Stadsregio Amsterdam;
 - hh. Rekenuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
 - ii. Short stay: het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één maand en maximaal twaalf maanden;
 - jj. Student: een volwassene die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, waarbij de instelling, de universiteit of de hogeschool binnen het gebied van de woningmarktregio gevestigd dient te zijn;
 - kk. Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
 - i. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
 - ii. die woonruimte door het college van burgemeester en wethouders na overleg met de eigenaar is erkend als studentenwoning;
 - ll. Stuurgroep Wonen: het overleg bestaande uit een vertegenwoordiging van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten en de binnen de woningmarktregio actieve corporaties;
 - mm. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.6.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentie categorie;

- nn. Urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
- oo. Vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;
- pp. Voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
- qq. Wet: de Huisvestingswet 2014;
- rr. Woning: zelfstandige woonruimte;
- ss. Woningmarktregio: de gemeenten die behoren tot de (voormalige) Stadsregio Amsterdam; de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad;
- tt. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
- uu. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.6.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- vv. Woonfraude: elke vorm van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en/of overbewoning.
- ww. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte.
- xx. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- yy. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- zz. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
- aaa. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.6.3, derde lid en artikel 2.6.4;
- bbb. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.6.3, eerste lid.

Artikel II

Na de aanduiding HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE wordt toegevoegd:

AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING

Artikel III

Artikel 2.1.1, derde lid, wordt gewijzigd door toevoeging van het volgende zinsdeel:

- f. complexen genoemd in bijlage 1 horende bij deze verordening

Artikel IV

In artikel 2.3.3 wordt “bijlage 1” vervangen door:

Bijlage 2

Artikel V

In artikel 2.4.4, tweede lid, onder kolom 2, worden de zinsdelen “ die geen student zijn” vervangen door:

die geen student is

Artikel VI

In artikel 2.6.5, eerste lid, onder i, wordt na “aanvrager” een zinsdeel ingevoegd luidende:

en alle leden van zijn huishouden

en wordt het woord “was” vervangen door

waren

Artikel VII

Na de aanduiding HOOFDSTUK 3 WIJZIGING VAN DE WONINGVOORRAAD wordt het woord “(gereserveerd)” vervangen door de volgende artikelen:

AFDELING I ONTTREKKING

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1. Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing op alle woonruimten als bedoeld in artikel 1, onder zz, behorend tot een gebouw als bedoeld in artikel 1, onder l.
2. In afwijking van het eerste lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op woonruimte behorend tot een complex genoemd in bijlage 3 bij deze verordening.

Artikel 3.1.2. Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, anders dan het door de eigenaar gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning onttrekken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte, mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft.
2. Onder de eigenaar als bedoeld in het eerste lid wordt verstaan de eigenaar in de zin van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek of degene die lid is van een coöperatieve flatexploitatievereniging en die woning als hoofdverblijf houdt.
3. Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van een bed & breakfast is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:
 - a. de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
 - b. de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
 - c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend; en
 - d. de hoofdbewoner zich voor het gebruik ten behoeve van een bed & breakfast start, schriftelijk heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.
4. Het gebruik van woonruimte als studentenwoning is alleen toegestaan bij complexen zoals omschreven in bijlagen 1 en 3 en hiervoor is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang er sprake is van een studentenwoning als bedoeld in artikel 1 onder mm.
5. Het gebruik van woonruimte ten behoeve van short stay is alleen toegestaan bij complexen zoals aangeduid in bijlage 1 en hiervoor is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang er sprake is van gebruik ten behoeve van short stay als bedoeld in artikel 1 onder jj.
6. De uitzonderingen op de vergunningplicht, zoals genoemd in de vorige leden, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de wet zijn gesteld.

Paragraaf 2 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning

Artikel 3.2.1. Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.
2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende gebouwen en indien een gezamenlijke beoordeling van de aanvraag zich hier niet tegen verzet.

Artikel 3.2.2 Op te nemen gegevens

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. naam en adres van de eigenaar;
- b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. de koopprijs dan wel de feitelijk betaalde en de maximaal redelijke huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- f. de motivering van het verzoek.

Artikel 3.2.3. In te dienen bescheiden

Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:

- a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
- b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
- c. een compensatievoorstel als bedoeld in artikel 3.3.2, eerste lid;
- d. de laatste WOZ-waardebeschikking.

Artikel 3.2.4. Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Bij een aanvraag van een vergunning is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing.

Artikel 3.2.5. Samenloop onttrekking en bouwen

1. Indien voor het gebouw of de gebouwgedeelten waarop de aanvraag betrekking heeft, tevens een omgevingsvergunning is aangevraagd, kan bij de aanvraag voor overeenkomstige gegevens en bescheiden worden verwezen naar de coördinatiebepaling voor vergunningaanvragen uit de gemeentelijke bouwverordening voor zover die is opgenomen.
2. In de situatie als bedoeld in het eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders de beslissing over een aanvraag voor de onttrekkingsvergunning aanhouden.
3. De aanhouding eindigt uiterlijk twee weken na de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 3.2.6. Beschikkingsvereisten

De onttrekkingsvergunning bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 3.2.3;
- b. de geboden reële compensatie als bedoeld in artikel 3.3.2, eerste lid; en

- c. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel van de termijn in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 3 Vergunningverlening

Artikel 3.3.1. Criteria voor vergunningverlening

1. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang dat met de onttrekking, samenvoeging of omzetting is gediend even groot is als of groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, wordt de vergunning verleend.
2. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang, maar dat dit belang door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, wordt de vergunning verleend onder voorwaarde van het bepaalde in artikel 3.3.2, eerste lid.
3. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang en dit belang niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 3.3.2. Reële compensatie

1. Burgemeester en wethouders kunnen het toevoegen van een of meer naar hun oordeel gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad als voorwaarde aan de vergunning verbinden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen beslissen tot een gehele of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie zoals bedoeld in het eerste lid wanneer zij van oordeel zijn dat het bepaalde in artikel 3.3.1, eerste lid, van toepassing is.

Artikel 3.3.3. Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften; en
- d. In het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.3.4. Tijdelijke onttrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. Een tijdelijke onttrekkingsvergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.

Artikel VIII

In HOOFDSTUK 4 VERDERE BEPALINGEN, Paragraaf 4 Restbepalingen wordt het volgende artikel toegevoegd:

Artikel 4.4.2 Nadere regelgeving

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere regels stellen over onderwerpen geregeld in deze verordening.

Artikel IX

“Bijlage 1 Bezettingsnormen” wordt gewijzigd in

Bijlage 2 Bezettingsnormen

Artikel X

Onder bijlage 1 wordt toegevoegd:

Bijlage 1 Nieuwbouwcomplexen Campus Diemen Zuid

Artikel XI

Onder bijlage 3 wordt toegevoegd:

Bijlage 3 Complexen

Artikel XII

Deze verordening treedt in werking op 1 december 2017.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Diemen in zijn openbare vergadering d.d. 2 november 2017,

Diemen, 2 november 2017,

De voorzitter,

De griffier,

E. Boog

J.G. Nubé