

Betreft: Technische vragen over de Huisvestingsverordening Diemen 2026

Fractie	Vraag	Pagina	Onderwerp - vraag	Reactie	Team / Pfh.
OD	1	7	Artikel 2.1.2 Vergunningplicht Vragen: a. Wordt de vergunningplicht op alle huurwoningen in Diemen ook uitgevoerd en op welke wijze? b. Wordt er actief gehandhaafd op alle huurwoningen in Diemen met een vergunningsplicht en wat zijn de resultaten?	a. Nee, de vergunningplicht geldt niet voor alle huurwoningen in Diemen. De huisvestingsvergunningplicht geldt voor sociale huurwoningen (zowel van corporaties als van andere verhuurders) en voor middeldure huurwoningen die door de gemeente zijn gereguleerd, bijvoorbeeld door afspraken over deze middeldure huurwoningen te maken in een anterieure overeenkomst en/of door deze middeldure huurwoningen specifiek als woningbouwcategorie in een bestemmingsplan vast te leggen op grond van de Doelgroepenverordening. b. Nee, er wordt in Diemen niet pro-actief gehandhaafd op alle huurwoningen voor wat betreft de huisvestingsvergunningplicht. Indien een woning onderwerp is van toezicht en het blijkt dat er nooit een huisvestingsvergunning is verleend terwijl dat wel vereist was, dan kan daar handhavend tegen opgetreden worden. In de praktijk wordt dit echter zelden geconstateerd.	
OD	2	8	Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad en middeldure huur. Inkomenseisen voor een vergunning. Is dat niet een verantwoordelijkheid van de verhuurder? Een woningcorporatie moet sowieso al passend toewijzen, en een commerciële/particuliere verhuurder kijkt wel uit om	a. Het klopt dat er in zekere mate een dubbeling zit in de inkomenseisen die worden gesteld aan een huurder in het geval van een commerciële/particuliere verhuurder. Veel verhuurders hanteren een minimum inkomenseis om te waarborgen dat een huurder het huurbedrag kan betalen. Aan de kant van de gemeente	

			een huis te verhuren aan iemand die het niet kan betalen. Vragen: a. Wat is dan de toegevoegde waarde van de check van de gemeente nog? b. Wat is de reden dat het aanvullende toelatingscriterium alleen geldt voor de particuliere sector?	leggen we in de Huisvestingsverordening inkomensgrenzen vast met als doel de schaarse huurwoningen terecht te laten komen bij de inkomensdoelgroep die daar behoefte aan heeft. In de praktijk is de toegevoegde waarde dat hogere inkomens – die in staat zouden zijn om een vrije sector huurprijs te betalen of een woning te kopen – worden geweerd uit sociale en middeldure huurwoningen. b. Omdat voor woningcorporaties vanuit de Rijksoverheid al gedetailleerde wet- en regelgeving bestaat die bepaalt welke inkomensdoelgroepen de corporaties moeten bedienen en welke huurprijzen zij bij bepaalde inkomenscategorieën in rekening mogen brengen (passend toewijzen), is er vanuit de gemeente geen aanleiding om daar regelgeving voor op te nemen. Voor de particuliere sector geldt de regelgeving van het Rijk niet en sturen we als gemeente daarom wel op de inkomensdoelgroepen voor sociale en middeldure huurwoningen.	
OD	3	8/9	Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden. Bij lid e: <i>‘vonnis waaruit blijkt dat er vervangende toestemming is van de rechter’</i> Vraag: Mag een onaantastbaar geworden uitspraak van de Huur Commissie ook?	Ja, een uitspraak van de Huurcommissie zou in de context van dit artikel kunnen worden gezien als vergelijkbaar met een gerechtelijke uitspraak.	
OD	4	15	Artikel 2.7.1 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte. Kolom 1: Categorie woonruimte (labels) Vragen: a. Als het gaat om medisch beperkten, zijn daar dan ook mensen bij met psychische problemen? b. Wat is de reden voor geen label als het gaat om mensen met een verstandelijke beperking?	a. Nee, met medische beperking wordt in dit artikel primair bedoeld op fysieke beperkingen. b. Mensen met een verstandelijke beperking zullen niet zelfstandig en zonder begeleiding woonruimte toegewezen krijgen, maar in een zorgcomplex of een vorm van beschermd of begeleid wonen komen. Vormen van beschermd of begeleid wonen worden op een andere manier toegewezen. Artikel 2.7.1 is daarop niet van toepassing.	

			Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen) c. Hier gaat het om minderjarige kinderen. Gaat de gemeente ook bijhouden wanneer een kind meerderjarig wordt, waardoor de vergunning vervalt? d. En wat gebeurt er dan?	c. Nee, de criteria worden getoetst op het moment van toewijzing c.q. het verlenen van de huisvestingsvergunning. Het is daarmee als het ware een momentopname. Wanneer de toewijzing heeft plaatsgevonden wordt niet meer gekeken naar veranderende omstandigheden. d. Niet van toepassing. Zie ook het antwoord onder c.	
OD	5	16	Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding. Lid 1 <i>‘met een rekenhuur tot de huurtoeslaggrens en in eigendom van corporaties in aanmerking voor voorrang voor woningzoekenden’</i> en Lid 2 en artikel 2.7.4 lid 4 <i>‘dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente is geweest.’</i> Vragen: a. Wat is de reden om het bindingscriteria alleen van toepassing is op corporatie woningen en niet op sociale huurwoningen in de particuliere/commerciële sector? b. Wat is de reden om het bindingscriteria alleen van toepassing te verklaren op sociale huurwoningen en niet op de Midden huurwoningen? c. Lid 2 komt erop neer dat een inwoner die noodgedwongen verhuisd is buiten de gemeente binnen 4 jaar mag terug keren. De afgelopen 4 jaar zijn er te weinig betaalbare woningen gebouwd en dat komt overeen met het schaarste rapport. Kan die termijn op terug keer niet verlengd worden naar een realistische termijn?	a. De regels voor toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties zijn omvangrijk, mede gezien de maatschappelijke taak van corporaties en de omvang van de woningvoorraad van de corporaties. De criteria voor de toewijzing van sociale huurwoningen van particuliere/commerciële verhuurders zijn beperkt tot uitsluitend de inkomensdoelgroep. b. Hoewel de criteria voor toewijzing van middeldure huurwoningen in de Huisvestingsverordening beperkt zijn tot de inkomensdoelgroep, worden bij middeldure huurwoningen vaak afspraken gemaakt met de ontwikkelaar en/of verhuurder over het met voorrang verhuren van de woningen aan lokale woningzoekenden en vitale beroepsgroepen. Dit staat meer maatwerk per project toe in vergelijking met uniforme regels in de Huisvestingsverordening. c. De in lid 2 opgenomen termijn is overgenomen van de uitwerking voor maatschappelijke binding die in artikel 14, lid 4 sub b, van de Huisvestingswet is opgenomen.	
OD	6	17	Artikel 2.7.4 Bijzondere volgordebepaling. Lid 5 b: <i>‘woningzoekende met een leeftijd van ten minste 65 jaar;’</i> Bij rolstoelers is er ook geen leeftijdsgrens. Vragen:	a. Het betreft hier een volgordebepaling. Voor een woonruimte die in het bijzonder geschikt is voor de huisvesting van personen met medische beperkingen gaat een woningzoekende met WMO-indicatie voor de	

			a. Wat is de reden voor een grens van 65 jaar voor een WMO-er? b. Wat moet een jongere WMO-er dan?	specifieke eigenschappen van die woonruimte vóór. In het theoretische geval dat een dergelijke woningzoekende niet voorhanden is, dan gaat de woning naar een woningzoekende met een leeftijd van ten minste 65 jaar (maar zonder WMO-indicatie voor de specifieke eigenschappen van de woonruimte). In de praktijk zal deze situatie zich echter zelden voordoen. b. Door de opbouw van de volgordecriteria zal een woonruimte die in het bijzonder geschikt is voor de huisvesting van personen met medische beperkingen naar een woningzoekende gaan met een WMO-indicatie voor de specifieke eigenschappen van die woonruimte, zonder dat daarbij een onderscheid gemaakt wordt naar leeftijd.	
OD	7	Algemeen	a. Wat is de reden dat het puntensysteem van de wet betaalbare huren niet is verwerkt in deze verordening? b. Wat is er geregeld voor het afgeven van een Huisvestingsvergunning in relatie en handhaving van het woon waardesysteem. (WWS)	a. Daar waar dat relevant is wordt in de Huisvestingsverordening verwezen naar de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, oftewel de wet achter het Woningwaarderingssstelsel (WWS, ook wel bekend als het puntensysteem voor het bepalen van de maximale huurprijs van woonruimte). De Huisvestingsverordening is de gemeentelijke uitwerking van de mogelijkheden tot vergunningplicht en regelgeving die door de Huisvestingswet worden geboden. De Wet betaalbare huur is een andere wet, die geen grondslag biedt voor een uitwerking in de Huisvestingsverordening. b. In artikel 2.1.1, lid 2 sub, is bepaald dat wanneer woonruimte op grond van het WWS een huurprijs onder de huurtoeslaggrens zou moeten hebben, die woonruimte ook huisvestingsvergunningplichtig is. Het vragen van een hogere huur om zodoende de huisvestingsvergunningplicht voor sociale huurwoningen te ontwijken, wordt daarmee	

				afgesneden. In het geval er op grond van de Wet betaalbare huur zou worden gehandhaafd op een te hoge huurprijs, zou dat kunnen leiden tot de noodzaak om een huisvestingsvergunning aan te vragen.	
--	--	--	--	---	--