Raadsvoordracht

Onderwerp:	**Huisvestingsverordening Diemen 2021**
Datum:	3 augustus 2021
Portefeuillehouder:	A.J.M Scholten
Team:	Team Ruimtelijk Beleid
Steller:	M. van Vliet/G. Jager
	+31 207548277
	Marianne.van.Vliet@diemen.nl; G.Jager@diemen.nl

Gevraagde beslissing

De Huisvestingsverordening Diemen 2021 vast te stellen.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

In 2020 is besloten dat de Huisvestingsverordening Diemen 2017 in twee stappen geactualiseerd zou worden. Een eerste stap heeft in 2020 plaatsgevonden en heeft geleid tot de vaststelling van de Huisvestingsverordening Diemen 2020. Met deze verordening was het onder meer mogelijk om vanaf 1 januari 2021 het gebruik van woonruimte te reguleren met voorraadvergunningen. Het deel van de verordening uit 2017 dat handelde over de verdeling van woonruimte is toen grotendeels ongewijzigd gebleven met uitzondering van het reguleren van de toewijzing van middeldure huurwoningen en de woningtoewijzing voor docenten in het basisonderwijs. Besloten is de nieuwe regionale regels voor woonruimteverdeling en de aanpassing van de Huisvestingswet mee te nemen in de nieuwe Huisvestingsverordening Diemen 2021. Dit voorstel ligt nu voor.

Concrete aanleiding

Bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening Diemen 2020 is aangekondigd dat in 2021 wederom wijzigingen zouden plaatsvinden. Deze wijzigingen hebben betrekking op de regionale woonruimteverdeling, de lokale regels voor woonruimteverdeling, de wijzigingen ten gevolge van de gewijzigde Huisvestingswet, en enige ambtelijke aanpassingen op inhoud, uitvoerbaarheid en leesbaarheid zijn doorgevoerd.
Deze Ontwerp-huisvestingsverordening Diemen 2021 is in mei 2021 door het college vrijgegeven voor inspraak. Van 12 mei 2021 tot 24 juni 2021 heeft de ontwerpverordening ter inzage gelegen. De uitkomst daarvan is in een eindverslag inspraak Huisvestingsverordening Diemen 2021 weergegeven. Daarin is aangegeven welke zienswijzen tot wijziging van de ontwerpverordening hebben geleid.

Het definitieve voorstel voor de Huisvestingsverordening Diemen 2021 ligt nu voor.

Toelichting

Inhoud van de voordracht
De volgende ontwikkelingen vragen om een aanpassing van de Huisvestingsverordening Diemen 2020:

1. Het nieuwe voorstel voor de regionale woonruimteverdeling is inmiddels in alle gemeenteraden in de woningmarktregio goedgekeurd. Dit nieuwe beleid moet verwerkt worden in de Huisvestingsverordening;
2. De lokale regels voor woonruimteverdeling zijn aangepast;
3. Per 1 januari 2021 is de gewijzigde Huisvestingswet in werking getreden met wijzigingen voor toeristische verhuur tot gevolg;
4. Nieuwe regelgeving;
5. Overige wijzigingen: Op onderdelen zijn wijzigingen nodig om fouten te herstellen, de uitvoerbaarheid te verbeteren en de leesbaarheid te vergroten.

Ad 1. Regionale woonruimteverdeling

In april 2021 hebben alle gemeenteraden uit de woningmarktregio het nieuwe beleid voor de regionale woonruimteverdeling goedgekeurd. De vervolgstap is dat de Huisvestingsverordening Diemen 2020 hierop moet worden aangepast. Deze aanpassingen zijn in samenwerking met de andere gemeenten opgesteld en zijn grotendeels eensluidend voor alle gemeenten.

Dat betekent helaas niet dat de nieuwe regels met vaststelling van deze verordening meteen in werking treden. De technische verwerking van de regels in het woonruimteverdeelsysteem WoningNet laat namelijk nog op zich wachten. Naar verwachting zal deze aanpassing van het systeem in de zomer van 2022 werkend zijn. Pas dan kan de uitvoering van het nieuwe beleid daadwerkelijk plaatsvinden.

Dit betekent ook dat de inwerkingtreding van dat specifieke onderdeel van de Huisvestingsverordening Diemen 2021 moet wachten tot die datum. Hier is in de verordening rekening mee gehouden. In hoofdstuk 5 van de Huisvestingsverordening Diemen 2021 is geregeld dat de regels over de regionale woonruimteverdeling ingaan op een nader door burgemeester en wethouders te bepalen moment. Het overige deel van de Huisvestingsverordening Diemen 2021 treedt in werking per 1 oktober 2021.

Het nieuwe beleid voor de regionale woonruimteverdeling heeft wijzigingen tot gevolg in de verordening:
- De definities in hoofdstuk 1 zijn aangevuld of juist verwijderd;
- De regels in hoofdstuk 2 zijn aangepast;
- De overgangsbepalingen in hoofdstuk 5 zijn aangepast.

Ad 2. Het aanpassen van de lokale regels rondom passendheid en urgentie

Onder dit kopje vallen die regels die een uitwerking vormen van de lokale beleidsvrijheid van de gemeente.

- *Aansluiten op huisvestingsverordeningen in de regio*

Tot 1 januari 2016 gold in Diemen de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013. Met het afschaffen van de Stadsregio stelde elke gemeente zijn eigen huisvestingsverordening vast. De lokale huisvestingsverordening Diemen 2020 was al deels gebaseerd op de regionale modelverordening en deels aangevuld met bepalingen die passen bij de bijzondere lokale omstandigheden. Op een aantal gebieden die onder de huisvestingsverordening vallen, werken de gemeenten samen: bijvoorbeeld op het gebied van de woonruimteverdeling en de urgentieverlening. De in Diemen actieve woningcorporaties zijn actief in verschillende gemeenten uit de voormalige stadsregio. Ter

wille van de werkbaarheid en de uitlegbaarheid van de woonruimteverdeling is het wenselijk dat de huisvestingsverordening in Diemen aansluit op huisvestingsverordeningen in de regio als daar geen inhoudelijke bezwaren tegen zijn.

Zaken die in de Huisvestingsverordening Diemen 2021 gewijzigd worden en waarmee de lokale bepalingen meer aansluiten op huisvestingsverordeningen in de regio zijn:

- de passendheidscriteria;
- de lokale voorrang;
- de urgenten;
- de vergunninghouders.

Deze worden hieronder toegelicht.

a) Passendheidscriteria (artikel 2.7.1)

Grootte
Op basis van de Huisvestingswet 2014 mag de gemeente voorrang verlenen aan woningzoekenden op basis van de grootte of aard van de woning. In de nieuwe huisvestingsverordening is de definitie van grote woningen, waarop grote huishoudens voorrang hebben, gewijzigd. In de oude verordening was de grootte gebaseerd op het aantal kamers waarbij grote huishoudens voorrang hadden op woningen met 5 of meer kamers. In de nieuwe verordening is grootte omschreven als een combinatie tussen oppervlakte (minstens 70m2) en aantal kamers (minstens 4). Onder de oude verordening vielen 274 sociale huurwoningen onder het label “grote woning”, waaronder bijvoorbeeld de relatief kleine woningen aan de Harmonielaan. In de nieuwe verordening zijn dat er 466.

Bij de afweging om de omschrijving van grootte aan te passen speelt enerzijds de wens mee om de beperkte voorraad zo goed mogelijk in te zetten. Het is voor huishoudens met kinderen belangrijk om voldoende woonruimte te hebben. Anderzijds zijn er onder de woningzoekenden relatief veel alleenstaanden en hebben gezinnen al een hogere slaagkans dan de gemiddelde woningzoekende. Verder wordt er in Diemen een doorstroomregeling voorbereid waarbij huishoudens die in een grotere woning wonen, gestimuleerd worden om te verhuizen naar een beter passende woning, bijvoorbeeld door behoud van de huidige huurprijs en een tegemoetkoming in de verhuiskosten. Het voorstel hiervoor volgt in de loop van 2021. Daarmee komt er een extra instrument beschikbaar om de beperkte sociale huurvoorraad zo goed mogelijk in te zetten.

Jongerenwoningen
Op verzoek van de woningcorporaties zijn in navolging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 twee categorieën jongerenwoningen opgenomen in de passendheidscriteria: één met een rekenhuur tot de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren tot 23 jaar en een met een rekenhuur vanaf de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren tussen de 23 en 27 jaar.

Rolstoelwoningen
Voorstel is een bepaling toe te voegen om rolstoelgebruikers voorrang te geven op rolstoelgeschikte woningen. In Diemen is er een beperkt aantal woningen rolstoelgeschikt of rolstoelgeschikt te maken. Er is een groot tekort aan rolstoelgeschikte woningen.

In dit voorstel is toegevoegd dat men niet alleen met een Wmo-beschikking hiervoor in aanmerking kan komen maar ook als deze woningcategorie in het zoekprofiel van de urgentieverklaring genoemd is.

b) Lokale voorrang (artikel 2.7.2)

In de Huisvestingswet is opgenomen dat de gemeente voorrang kan geven aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Dit is in de wet uitgewerkt als dat de woningzoekende ten minste de afgelopen zes jaar inwoner was van de gemeente dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken inwoner was. Deze bepaling is toegevoegd aan de verordening. Verder is toegevoegd dat de woningzoekende alleen in aanmerking komt voor lokale voorrang als hij een sociale huurwoning van een corporatie achterlaat of dat hij een jongere tussen de 18 en 27 jaar oud is. Een en ander is vastgelegd in artikel 2.7.2.

Met deze wijziging maken we lokale voorrang mogelijk en stimuleren we tegelijkertijd de doorstroming in Diemen. We sluiten aan op de wettelijke bepaling en op een bepaling die in de regio vaker gebruikt wordt. De corporaties hebben gevraagd of de bepalingen aangepast konden worden aan de wettelijke bepalingen.

c) Urgentie (Artikel 2.7.7)

Onderdeel van het gewijzigde lokale beleid rondom de woonruimteverdeling is dat urgent woningzoekenden niet langer zelf hoeven te zoeken op WoningNet naar een geschikte woning, maar direct bemiddeld worden. Dit is al praktijk in Diemen sinds september 2020. De huisvestingsverordening maakte het ook mogelijk dat urgenten zelf naar een woning zochten. Deze bepalingen zijn overbodig en daarom geschrapt. Dat leidt tot wijzigingen in de artikelen 2.7.4 en 2.7.5. Er is wel een uitzondering gemaakt voor stadsvernieuwingsurgenten. Dat zijn woningzoekenden die vanwege sloop of renovatie hun woning moeten verlaten. Zij kunnen nog steeds wel zelf naar een andere woning zoeken.

In de gemeente Amsterdam is ervoor gekozen om urgentieverlening te beperken tot mensen die minstens vier jaar in de gemeente woonachtig zijn. In Diemen is ervoor gekozen om de termijn op twee jaar te houden. Er is op dit moment geen lange wachttijd voor urgenten, wat in Amsterdam aanleiding was tot de verlenging van de woonduur-voorwaarde. Volgens het Wmo-team neemt het aantal schrijnende situaties toe die niet in aanmerking komen voor urgentie door verlenging van de termijn. De concept-Huisvestingsverordening Uithoorn 2021 hanteert ook een termijn van twee jaar.

Via de nadere regels kunnen we in Diemen sturen op de toegang tot urgentie. Deze nadere regels worden ten gevolge van deze huisvestingsverordening gewijzigd.

Nieuw is ook dat een intakegesprek verplicht wordt gesteld bij de urgentieaanvraag. Dit was al de werkwijze maar hij wordt nu formeel vastgelegd. Dit wordt gedaan om snel een duidelijk beeld te hebben van de kans van slagen. Daardoor wordt ook de werkwijze van commerciële bureaus ontmoedigd en het proces van aanvraag van urgentie eenduidiger en efficiënter gemaakt.

d) Vergunninghouders

De Huisvestingsverordening Diemen 2017 en 2020 bevatten een paragraaf (2.7) met aanvullende regels over de huisvesting van vergunninghouders. Deze paragraaf maakte het mogelijk dat een sociale huurwoning wordt toegewezen aan een groep van ten hoogste vier vergunninghouders. In de Huisvestingsverordening 2020 was al een vergunningplicht voor woningdelen opgenomen in hoofdstuk 3 voor een maximum van drie bewoners; de voorraadvergunning. Daarmee is de grond vervallen om een aparte paragraaf met aanvullende regels voor de huisvesting van vergunninghouders in stand te houden.

In de nadere regels zal worden vastgelegd dat reguliere woningen die omgezet worden voor een bijzondere doelgroep, waaronder groepsgewijze huisvesting van maximaal 4 vergunninghouders vergund kan worden met bijzondere voorwaarden.

Ad 3. Verwerken nieuwe Huisvestingswet/Wet Toeristische verhuur van Woonruimte

De Huisvestingswet is per 1 januari 2020 aangepast naar aanleiding van de Wet Toeristische verhuur van Woonruimte. Voor Diemen heeft dat gevolgen voor de regels die we stellen voor vakantieverhuur en Bed & Breakfast en dus ook voor de Huisvestingsverordening Diemen 2021. Deze wijzigingen zijn in de Huisvestingsverordening Diemen verwerkt in artikel 3.7.1 tot en met 3.7.3.

We reguleerden het gebruik van woningen voor toeristische verhuur via een voorraadvergunning voor Bed & Breakfast en een algeheel verbod voor vakantieverhuur van de gehele woning.

De nieuwe wet vraagt ons een andere weg te kiezen. Er is een nieuw artikel (23a) toegevoegd aan de Huisvestingswet waar toeristische verhuur onder valt. Voor Diemen betekent dat dat we terug kunnen keren naar een registratieplicht met de mogelijkheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete. De voorwaarden waaronder men in Diemen een Bed & Breakfast kan exploiteren blijven overigens gelden. Deze voorwaarden vloeien voort uit de bestemmingsplannen. Dat is een duidelijke verbetering.
Helaas zijn we voor een algeheel verbod op vakantieverhuur (weer) alleen aangewezen op onze bestemmingsplannen, waarin dat reeds nu goed geregeld is. Met de komst van de veegplannen wordt dit ook nog eens extra juridisch gecontroleerd voor geheel Diemen. De veegplannen voorzien in een gedeeltelijke herziening van de bestemmingsplannen zodat deze weer up to date zijn voor wat betreft de regelgeving en beleid.

De wet geeft ons de mogelijkheid om een nachtencriterium en een vergunningplicht in te voeren. Voor de gemeente Diemen kiezen we hier, op dit moment, niet voor:
- Het nachtencriterium is niet toegestaan voor Bed & Breakfast; de enige vorm van vakantieverhuur die we toestaan.
- De noodzaak voor een vergunningplicht voor Bed & Breakfast ontbreekt en wordt voldoende gereguleerd door de eenmalige meldingsplicht.

Het uitrollen van de registratieplicht is eenvoudig. Dit is voor de aanvrager gratis. De gemeente Diemen kan hiervoor aansluiten bij de website www.toeristischeverhuur.nl.

Deze webapplicatie is ontwikkeld in samenwerking met een klankbordgroep van zowel grotere als kleinere gemeenten als de VNG. Dit is gedaan volgens de common ground filosofie: éénmaal realiseren, 347 keer gebruiken. De initiële ontwikkeling is hierbij gefinancierd door de gemeente Amsterdam. De gemeenten die gebruik maken van de webapplicatie betalen alleen een éénmalige aansluitvergoeding van € 1.000 en vervolgens naar rato van het gebruik een gebruiksvergoeding van € 2 per registratie per maand waarmee het onderhoud wordt gefinancierd.

Deze registratieplicht geldt ook voor de bestaande Bed & Breakfasts in Diemen. Deze zullen actief benaderd worden om ze te wijzen op de registratieplicht. Na inwerkingtreding van de verordening heeft de exploitant daar 6 maanden de tijd voor.

Ad 4. Nieuwe regelgeving

Er is landelijke regelgeving in voorbereiding voor wat betreft de opkoopbescherming. Ook hiervoor is de Huisvestingsverordening het geëigende instrument om hier invulling aan te geven. De regelgeving is echter nog niet gereed en daarom is het ook nog niet mogelijk hier goede beleidsvoorstellen voor op te stellen. Een mogelijke uitwerking hiervan zal zodra dit

kan, worden gerealiseerd middels een wijziging van de dan geldende Huisvestingsverordening.

Ad 5. Overige wijzigingen

Vervolgens zijn de volgende wijzigingen in de Huisvestingsverordening Diemen 2021 doorgevoerd:

1. *Woningdelen door twee personen vergunningvrij (artikel 3.1.3 lid 3)*
   Zowel vanuit de corporaties als vanuit de onze eigen organisatie is de wens geopperd om het delen van een woning door 2 personen vergunningsvrij maken in de zin van de Huisvestingsverordening.
   - Het argument van de woningcorporaties is dat het op deze wijze zo eenvoudig mogelijk wordt gemaakt om een vrijesectorwoning door twee personen te laten bewonen.
   - Het argument vanuit de gemeentelijke organisatie is dat het niet eenvoudig is om het onderscheid te maken tussen een wel of geen duurzame relatie. Daarnaast heeft dit een deregulerende werking.

2. *Vergunningplichtig maken van "Omgezet houden, onttrokken houden, of in verbouwde staat te houden", (Artikel 3.1.3)*
   Dit is van belang om op illegale omzettingen na verkoop van de woning te kunnen blijven handhaven. De nieuwe eigenaar heeft die omzetting niet zelf gedaan maar kan wel aan de vergunningplicht gehouden worden. Het omgezet houden, onttrokken houden, samengevoegd houden, of in verbouwde staat te houden is opgenomen in de Huisvestingsverordening Diemen 2021 om zo de handhavingsmogelijkheid te versterken.

3. *Overgangsrecht (artikel 5.1)*
   We zorgen ervoor dat dat bestaande vergunningvrij omgezette, onttrokken en samengevoegde en in verbouwde staat gehouden woonruimten via het overgangsrecht legaal blijven voor wat betreft de huisvestingsverordening Diemen 2021. Zonder zorgvuldig uitgebreid nader onderzoek kunnen de belangen tussen de wenselijkheid om deze bestaande situaties alsnog vergunningsplichtig te maken niet goed worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren (en kamerbewoners) die geraakt worden door een vergunningsplicht. Wij behouden echter de mogelijkheid om in de toekomst bestaande legale gevallen vergunningsplichtig te maken.

4. *Toepassing terminologie*
   In de voorraadvergunningen maakten we onderscheid in onttrekken, omzetten, samenvoegen en woningvorming in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet.

   In de toepassing van deze termen vinden enige correcties plaats:
   a. Bed & Breakfast en vakantieverhuur schaarden we onder onttrekking maar aangezien dit gebruik onder artikel 23a in samenhang met artikel 1, onder i, van de Huisvestingswet is gaan vallen is dit niet meer van toepassing.
   b. Voor de volledigheid voegen we slopen toe aan onttrekking. De weigeringsgronden voor onttrekking door sloop worden nader uitgewerkt in de nadere regels en beleidsregels. Op dit moment hebben we dat voor alle vergunningen op grond van artikel 21 zo geregeld.
   c. Short Stay; als er sprake is van inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP) is hier sprake van onttrekken en niet van omzetten. Inschrijven in de BRP is van belang omdat er anders sprake is van toeristische verhuur ingevolge artikel 23a van de Huisvestingswet.
   d. Verder is splitsen in appartementsrechten geen activiteit in de zin van een voorraadvergunning zoals beschreven in artikel 21 van de Huisvestingwet, hoewel het wel met woningvorming te maken kan hebben.

e. Hospitaverhuur is een vorm van omzetten en was abusievelijk in het schema bij onttrekken genoemd.

Onderstaande samenvatting wordt in de verordening opgenomen:

Onttrekken	: Tweede woning, slopen, short stay indien sprake is van inschrijving in de Basisregistratie Personen
Samenvoegen	: Samenvoeging
Omzetten	: Hospitaverhuur, kamergewijze verhuur en woningdelen
Woningvorming	: Woningvorming

5. *Tekstuele wijzigingen*
   Er zijn in de nieuwe verordening tekstuele wijzigingen en verduidelijkingen doorgevoerd naar aanleiding van de ervaringen met de Huisvestingsverordening Diemen 2020.

6. *Beleidsregels en nadere regels*
   - De beleidsregels en nadere regels voor de Huisvestingsverordening Diemen 2020 voor onder meer de voorraadvergunningen zijn op 20 april 2021 door het college vastgesteld. Deze zullen daar waar nodig aangepast worden. Aanpassingen zijn voorzien voor de onderdelen:
     - Bed & Breakfastverhuur en vakantieverhuur naar aanleiding van de nieuwe wetgeving;
     - Woningdelen
       We behandelen maatwerk voor de bijzondere woonvormen met zorg en willen hierover in overleg met de woningcorporaties. We behandelen dat het woningdelen door vier vergunninghouders is toegestaan en woningdelen door twee personen vergunningvrij is;
     - Sloop
       We voegen beleidsregels en nadere regels voor onttrekking door sloop toe.

   - De beleidsregels voor directe bemiddeling van leerkrachten zullen in het derde kwartaal aan het college worden voorgelegd.

   - De beleidsregels Woonruimteverdeling en urgentie worden eveneens in het derde kwartaal aan het college voorgelegd.

Inwerkingtreding
De nieuwe verordening treedt per 1 oktober 2021 in werking, uitgezonderd de regels voor de regionale woonruimteverdeling. Deze gaan pas in op het moment dat het woonruimteverdeelsysteem van WoningNet aangepast is. Dit is geregeld in hoofdstuk 5 van de Huisvestingsverordening Diemen 2021.

Gevolgen en risico's
Financieel

Vier aspecten van de Huisvestingsverordening Diemen 2021 hebben financiële consequenties:
a) Regionale woonruimteverdeling;
b) Capaciteit voor vergunningverlening, toezicht en (juridische) handhaving;
c) Lokale regels woonruimteverdeling;
d) Registratieplicht vakantieverhuur.

a) Regionale woonruimteverdeling

In het al eerder goedgekeurde bestuursvoorstel voor de nieuwe regionale woonruimteverdeling zijn de financiële gevolgen voor de nieuwe regionale woonruimteverdeling behandeld. Ter informatie hieronder de passage over de kosten uit dat voorstel.

Uit: bestuursvoorstel woonruimteverdeling

"De kosten voor de nieuwe woonruimteverdeling zijn in beeld gebracht. Belangrijkste kosten worden verwacht op de volgende drie onderdelen:

- Implementatie van de wijzigingen op de aanbodsites voor sociale huurwoningen in de regio, WoningNet en Woonmatch;
- Inrichten van een loket om aanvragen voor situatiepunten te beoordelen en afhandeling van bezwaar en beroep hierop;
- De interne en externe communicatiecampagne.

In het Bestuurlijk Overleg Rap regio van 17 december 2020 hebben de wethouders ingestemd de kostenverdeling voor de implementatiefase bij het beleidsplan nieuwe woonruimteverdeling voor te leggen aan college en raad. Er is afgesproken dat corporaties de kosten voor de implementatie in WoningNet en Woonmatch betalen. Gemeenten zullen de kosten voor de beoordeling van situatiepunten dragen en de kosten voor afhandeling van bezwaar en beroep. De kosten voor de communicatiecampagne worden door gemeenten en corporaties gedeeld.

In onderstaande tabel vindt u een kostenoverzicht. Corporaties betalen de kosten voor implementatie via WoningNet en Woonmatch, gemeenten betalen de kosten voor het loket waar situatiepunten aangevraagd kunnen worden en de kosten voor behandeling van bezwaar en beroep.

Kostenverloop				
Kosten	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
	Implementatie	*Uitvoering (+ boeggolf)*	*Uitvoering (+ boeggolf)*	*Uitvoering*
Technische inrichting centraal team	€ 168.000	€ -	€ -	€ -
Licentie en onderhoud centraal team	€ -	€ 26.661	€ 26.661	€ 26.661
Toetsing situaties	€ -	€ 379.809	€ 379.809	€ 379.809
Boeggolf situaties	€ -	€ 237.616	€ 237.616	€ -
Communicatie campagne	€ 89.570	€ -	€ -	€ -
Totaal Gemeenten	**€ 257.570**	**€ 644.086**	**€ 644.086**	**€ 406.470**
WoningNet	€ 1.336.693	€ 318.556	€ 318.556	€ 318.556
Verbinding Woonmatch/Woningnet	€ 121.746	€ 93.949	€ 93.949	€ 93.949
Woonmatch	€ 57.700	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500
KCC WoningNet (extra)	€ -	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000
Communicatie campagne	€ 89.570	€ -	€ -	€ -
Totaal Corporaties	**€ 1.605.709**	**€ 949.005**	**€ 949.005**	**€ 949.005**

*Op basis van het inwoneraantal per gemeente is een verdeelsleutel opgesteld. Voor de gemeente Diemen betekent dat een incidentele bijdrage van **€ 14.484** exclusief eventuele RAP- subsidie en **€ 11.514** inclusief een eventuele RAP-subsidie. De tabel met de grondslagen van de berekening van de bedragen is in de bijlage als apart Excelbestand toegevoegd.*

*Het voorstel is de begroting voor 2021 te verhogen met incidentele kosten van **€ 5.108**. Budgettaire consequenties voor 2022 en verder worden betrokken bij de Kadernota 2022. De verwachte incidentele kosten voor 2022 en 2023 zijn **€ 4.705** en **€ 4.671**. Er wordt een aanvraag gedaan voor een RAP- subsidie. De verwachting is dat na de aanloopperiode met een 'boeggolf' van aanvragen van bestaande én nieuwe situaties de structurele kosten vanaf 2024 rond de **€ 3.000** per jaar bedragen.*

b) Capaciteit voor vergunningverlening, toezicht en handhaving

Met ingang van 1 januari 2021 is de Huisvestingsverordening Diemen 2020 met daarin het voorraadvergunningstelsel in werking getreden. Bij bespreking van het uitvoeringsprogramma ter voorbereiding van de kadernota 2022 is bepaald dat de ambtelijke capaciteit voor vergunningverlening verhoogd moet worden met 0,5 fte om aan de te verwachte extra vergunningaanvragen gevolg te kunnen geven. Ten aanzien van de capaciteit voor toezicht en handhaving is besloten deze niet structureel uit te breiden ondanks een toename van de taken vanaf 1 januari 2021. De verwachting is dat de wijzigingen die nu worden voorgesteld geen veranderingen teweeg brengen in de taken voor vergunningverlening, toezicht en handhaving zoals in kaart gebracht bij de Huisvestingsverordening Diemen 2020 die per 1 januari 2021 in werking is getreden.

c) Lokale regels woonruimteverdeling

Aan de inrichting van lokale regels voor de verdeling van woningen in WoningNet zijn kosten verbonden. We gaan er van uit dat de regels die nu in de huisvestingsverordening zijn opgenomen slechts zeer beperkt op te vatten zijn als lokaal afwijkende regels. We verwachten daarmee dat de kosten van het inrichten van WoningNet op de eisen vanuit de huisvestingsverordening beperkt zijn. In het komend overleg met de corporaties zullen we een inschatting maken van de kosten.

d) Registratieplicht vakantieverhuur

De kosten van het aansluiten bij het registratiesysteem toeristischeverhuur.nl om zo invulling te geven aan de registratieplicht voor Bed & Breakfast zijn eenmalig €1.000 en €2 per registratienummer met een minimum van €1.200 per jaar (bij honderd registraties) en een maximum van €12.000 per jaar (bij 500 registraties). Wij verwachten overigens aan 100 registraties voldoende te hebben. Dat betekent €1.200 variabele kosten per jaar. Deze kosten worden uit het regulier budget gefinancierd.

<u>Juridisch</u>

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

In artikel 2.4.5, tweede lid, van de Huisvestingsverordening is geregeld dat woningzoekenden in bepaalde gevallen één zoekpunt kunnen kwijtraken. Strikt genomen is die aftrek (net als de toekenning van punten) een appellabel besluit (een besluit waar bezwaar tegen open staat) omdat er sprake is van rechtsgevolg. Het aftrekken van een punt brengt de woningzoekende in een nadeligere positie. Er is hierover uitgebreid gesproken in de regio. Er is regionaal voor gekozen om hier pragmatisch mee om te gaan.
De mededelingsplicht van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:45) om bij de bekendmaking van een besluit te vermelden door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan bezwaar kan worden gemaakt passen we niet toe. Wanneer een betrokkene zich met gegronde redenen over de aftrek van één punt beklaagt, wordt dit wel gecorrigeerd. Deze praktijk zal in de toekomst indien nodig aangepast worden. Het in één keer intrekken van alle opgebouwde zoek- en situatiepunten wordt wel als appellabel besluit vormgegeven waartegen bezwaar open staat bij het college.

<u>Duurzaamheid</u>

n.v.t.

<u>Andere risico's?</u>

n.v.t.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Vanaf de zomer 2022 verandert de rangordebepaling bij het reageren op een sociale huurwoning zodra het woonruimteverdeelsysteem hierop ingericht is. Bewoners worden vanaf eind 2021 uitgebreid geïnformeerd over de werking van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.

Voor doorstromers uit een sociale huurwoning en Diemense jongeren is er lokale voorrang op de toewijzing van sociale huurwoningen.

Houders van een Bed & Breakfast krijgen te maken met verandering in regelgeving en zullen zich moeten registreren en dit registratienummer vermelden bij hun advertenties.

Het stelsel van voorraadvergunningen was al aanwezig en wordt via aanpassing van de beleidsregels in het najaar verduidelijkt en soms versimpeld.

Adviesraden

De Wmo-raad is bij de voorstellen betrokken geweest, zie ook onder “participatie” en de bijlage Eindverslag inspraak Huisvestingsverordening Diemen 2021.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Via de krant, op de website van de gemeente Diemen en op social media zal gecommuniceerd worden dat de Huisvestingsverordening Diemen 2021 per 1 oktober 2021 in werking treedt. Voor 2022 is in de Kadernota extra communicatiebudget aangevraagd om een goede informatiecampagne voor de voorraadvergunningen te starten. Ook zullen alle ons bekende Bed & Breakfasts in Diemen bericht ontvangen over de invoering van de registratieplicht.

De veranderingen in de woonruimteverdeling zullen via een apart traject gecommuniceerd worden.

Participatie

Het nieuwe beleid voor de woonruimteverdeling is door de gemeenteraad vastgesteld in maart 2021. Daaraan is een uitgebreid inspraaktraject voorafgegaan. Over de Huisvestingsverordening Diemen 2021 is op verschillende momenten gesproken met de Jongerenraad, de Wmo-raad, het Huurders Platform Diemen en de woningcorporaties. Tijdens de inspraakperiode van 12 mei tot 24 juni zijn geen individuele reacties binnengekomen. Een geplande inloopavond heeft geen doorgang gehad omdat niemand zich hiervoor aangemeld heeft. De reacties op social media waren zeer summier. Van het Huurders Platform Diemen en van de gezamenlijke woningcorporaties is een schriftelijke zienswijze ontvangen.

Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en reacties en de beantwoording verwijzen wij naar de bijlage Eindverslag inspraak Huisvestingsverordening Diemen 2021. De hoofdpunten worden hieronder beschreven.

Jongerenraad
De Jongerenraad pleitte voor de invoering van lokale voorrang voor jongeren. Diemense jongeren hadden al een lage slaagkans, en deze wordt verder beperkt doordat er in de

gemeente Amsterdam lokale voorrang voor jongeren is ingevoerd. Aan deze wens komen we tegemoet en deze is verwerkt in artikel 2.7.1.

Wmo-raad
De Wmo-raad pleitte voor goede begeleiding van woningzoekenden bij het nieuwe woonruimteverdelingssysteem. De begeleiding wordt in het najaar van 2021 uitgewerkt. De Wmo-raad pleitte voor het inzetten van doorstroombevorderende maatregelen. In het tweede kwartaal van 2021 bespraken we met de corporaties een voorstel voor een van groter-naar beter regeling.

Huurders Platform Diemen
Het Huurders Platform Diemen (HPD) stelde voor dat lokale voorrang er is voor Diemenaren die een sociale huurwoning van een particuliere verhuurder achterlaten. Hieraan komen we niet tegemoet. Er is namelijk een gerede kans dat de sociale huurwoning van een particuliere verhuurder in de vrije sector terecht komt bij een nieuwe verhuring. De toch al krappe sociale voorraad neemt dan met één woning af. In de ingestuurde zienswijze kwam dit onderwerp niet meer terug.

Het HPD stelde voor dat er lokale voorrang kwam voor Diemenaren die in een vrije sector huurwoning wonen. In de verordening is dit voorstel niet overgenomen. Als het gaat om senioren of mensen met een medische beperking die op zoek zijn naar een andere woning, dan kunnen de woningen al voor hen gelabeld worden zonder dat ze extra voorrang nodig hebben. De bewoners van de vrijesectorwoningen hebben qua inschrijfduur al een voordeel omdat ze hun inschrijfduur in WoningNet niet in hebben hoeven zetten voor het betrekken van de huidige woning. In de ingestuurde zienswijze kwam dit onderwerp niet meer terug.

Het HPD wilde lokale voorrang voor huishoudens met kinderen die gescheiden zijn maar nog wel samenwonen. In de Huisvestingsverordening Diemen 2021 kunnen deze huishoudens situatiepunten krijgen. En ze hebben voorrang op grotere woningen. Daarom is dit voorstel niet overgenomen. In de ingestuurde zienswijze kwam dit onderwerp niet meer terug.

In de zienswijze vroeg het HPD om aandacht voor de uitlegbaarheid van de Huisvestingsverordening. Daar zullen we, zoals boven vermeld, aandacht aan besteden.

Corporaties
Met de woningcorporaties is voorafgaand aan de ontwerpverordening uitgebreid overleg geweest.

In de ontwerpverordening wijzigden we daartoe:

- De passendheidscriteria
  Op voorstel van de corporaties is de categorie rolstoelwoning toegevoegd als soort woning waar woningzoekenden voorrang op kunnen hebben. In navolging van Amsterdam hebben we grote woningen omschreven op basis van aantal kamers en oppervlakte. Daarbij hanteren we wel andere grenzen dan in Amsterdam omdat als we dezelfde grenzen hanteren er te veel woningen met voorrang aan grote huishoudens verhuurd zouden worden. En we hebben de criteria uitgebreid om in aanmerking te komen voor woonruimte die in het bijzonder geschikt voor mensen met een medische beperking.

- Lokale voorrang
  De corporaties hebben gevraagd om een nadere omschrijving van lokale voorrang. Met het voorstel in de ontwerpverordening sloten we aan op de huisvestingsverordening zoals gebruikt in Uithoorn. Het is een wettelijk passende

voorrangsregeling die doorstroming bevordert omdat lokale voorrang er alleen is voor doorstromers die een sociale huurwoning van een corporatie achterlaten.

In reactie op de Ontwerphuisvestingsverordening zijn vervolgens de volgende punten nog gewijzigd:

- Woningdelen door twee personen vrijstellen van vergunningplicht
  De suggestie verwelkomen we. Er wordt onderzocht of dit ook (indirect) in het veegplan verwerkt kan worden.
- Toevoeging extra categorie jongerenwoning
  In de ontwerpverordening gold voor alle jongerenwoningen dat die een huur hadden tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46). Echter: alleen voor jongeren tot 23 jaar geldt dat ze slechts in aanmerking komen voor huurtoeslag als de huur van de woning lager is dan de kwaliteitskortingsgrens. Voor jongeren vanaf 23 jaar kan een huur boven de kwaliteitskortingsgrens betaalbaar zijn.

Projectmatig

n.v.t.

Bijlagen

- 1.Huisvestingsverordening Diemen 2021 met toelichting
- 2.Huisvestingsverordening Diemen 2021 met toelichting wijzigingen zichtbaar
- 3.Eindverslag inspraak Huisvestingsverordening Diemen 2021

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
T. Kemper

de burgemeester,
E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: **Huisvestingsverordening Diemen 2021**
21-55

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 3 augustus 2021;

Besluit

De Huisvestingsverordening Diemen 2021 vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 16 september 2021,

De voorzitter, De griffier,