Ontwerp Huisvestingsverordening Diemen 2021

De raad van de gemeente Diemen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 juli 2021 nr. 2021-040102

in aanmerking genomen dat, gelet op de schaarsterapportage ten behoeve van de huisvestingsverordening gemeente Diemen 2021, er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, voor de bestrijding waarvan de door het college voorgestelde regels noodzakelijk en geschikt zijn,

besluit vast te stellen de volgende verordening:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
b. Basisregistratie: de basisregistratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
c. 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;
d. Bewoner: een persoon die zijn hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte;
e. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.7.2 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
f. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders;
g. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
h. COA-voorziening: Centraal Orgaan opvang Asielzoekers-voorziening als bedoeld in artikel 3 van de Wet Centraal Orgaan opvang Asielzoekers;
i. Corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de woningmarktregio;
j. DAEB-norm: Diensten van Algemeen Economisch belang-norm~~,~~ de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
k. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte, zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
l. Doorstromer: een huishouden dat een voor verhuur bestemde zelfstandige huurwoning achterlaat;
m. Eigenaar: eigenaar in de zin van artikel 1 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek. Hieronder valt mede de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek, alsook degene aan wie door een coöperatieve flatexploitatievereniging het exclusieve gebruiksrecht van een woning is verleend;
n. Gebouw: ieder bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
o. Gebruiksoppervlak: het gebruiksoppervlak als bedoeld in NEN 2580;
p. Hoofdbewoner: een natuurlijk persoon die blijkens een inschrijving in basisregistratie en/of een huurovereenkomst als bewoner van een woning aangemerkt wordt en daarmee

onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten en/of de verschuldigde huurprijs;

q. Hoofdverblijf: het adres waar iemand in enige periode overheersend verblijft en waar het middelpunt van diens levensbelangen ligt;
r. Hospitaverhuur: de situatie van bewoning waarbij een huurder of eigenaar een deel van de woning waar hij zelf zijn hoofdverblijf heeft, aan één andere persoon (onder)verhuurt. De inwonende persoon woont in dit geval onzelfstandig;
s. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
t. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet ;
u. Huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
v. Indicatie: een beoordeling van de medische beperkingen van een woningzoekende, afgegeven door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur, overeenkomstig aan een door hen vast te stellen wijze, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
w. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
x. Inschrijfduur: de inschrijfduur bedoeld in artikel 2.4.5, eerste lid;
y. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
z. Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling voor het verlenen van maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
aa. Jongere: een persoon met een leeftijd van tenminste 18 en ten hoogste 27 jaar;
bb. Kamergewijze verhuur: de verhuur van meerdere onzelfstandige woonruimten in een gebouw of woning, waardoor een situatie ontstaat van bewoning door twee of meer volwassenen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, die ieder een huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte hebben en waarbij geen sprake is van inwoning/hospitaverhuur of woningdelen;
cc. Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
dd. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
ee. Middeldure huurwoning: hetgeen daaronder wordt verstaan in de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019;
ff. Omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder c van de wet;
gg. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder a van de wet;
hh. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.9.4, derde lid;
ii. 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.
jj. Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.9.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
kk. Passendheidscriterium: passendheidscriterium op grond van artikel 2.7.1, tweede lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
ll. Rangordecriterium: een rangordecriterium als bedoeld in artikel 2.7.6;
mm. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;

nn. Rekenhuur: 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;
oo. Rolstoelwoning: een woning bestemd en geschikt voor zelfstandig rolstoelgebruik;
pp. Samenvoegingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder b van de wet;
qq. Short stay: het structureel voor tijdelijke bewoning aanbieden van woonruimte aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één maand en maximaal twaalf maanden;
rr. Splitsingsvergunning: de vergunning als bedoel in artikel 22 van de wet;
ss. Spoedzoeker: een woningzoekende die door omstandigheden dringend op zoek naar woonruimte is, maar niet in aanmerking komt voor urgentie op grond van artikel 2.9.6 tot en met 2.9.8;
tt. Standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
uu. 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;
vv. 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 na maximaal 5 jaar 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;
ww. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring op grond van een situatie van stadsvernieuwing, waarbij een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.9.8, tweede lid bedoelde urgentiecategorie;
xx. Tweede woning: de zelfstandige woonruimte die feitelijk en uitsluitend door de eigenaar of huurder of personen behorend tot diens huishouden als verblijf wordt gebruikt, naast een hoofdverblijf elders;
yy. Urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
zz. Vakantieverhuur: Verhuur van woonruimte aan toeristen op het moment dat de aanbieder er niet verblijft, een vorm van toeristische verhuur in de zin van de Huisvestingswet;
aaa. Vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet;
bbb. 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;
ccc. Wet: de Huisvestingswet 2014;
ddd. Woning: een zelfstandige woonruimte;
eee. Woningdelen: het in gezamenlijkheid gebruiken van een woning door twee of meer volwassenen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen en waarbij geen sprake is van kamergewijze verhuur en/of inwonen/hospitaverhuur en waar gebruik gemaakt wordt van één huurcontract voor de hele woning;
fff. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Diemen een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, in 2020 bestaande uit de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad;

ggg. Woningruil: een ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
hhh. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
iii. Woonfraude: elke vorm van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en/of overbewoning.
jjj. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte.
kkk. Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal drie soorten punten: wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten.
lll. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
mmm. Zelfredzaamheid: het naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfstandig redzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen;
nnn. 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;
ooo. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.9.3, derde lid en artikel 2.9.4;
ppp. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.9.3, eerste lid.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Gebiedsbepaling en reikwijdte

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Diemen.
2. In het gebied, zoals bedoeld in het eerste lid, worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen: alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens.
3. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden middeldure huurwoningen aangewezen voor zover deze woningen een instandhoudingstermijn op grond van de ~~Diemen~~ Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 hebben gekregen.
4. Bij de toepassing van het tweede en derde lid gaat het om de huur die is overeengekomen met de hoofdhuurder.
5. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:
   a. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
   b. woonschepen;
   c. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
   d. studentenwoningen en short stay; en
   e. bij besluit van burgemeester en wethouders aan te wijzen complexen.

Artikel 2.1.2 Vergunningplicht

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. tenminste één van de leden van het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
b. de leden van het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad en middenhuur

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot de woonruimten (huurwoningen onder de liberalisatiegrens) waarop het bepaalde in paragraaf 3 van toepassing is, de volgende voorwaarde: het jaarinkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 44.655 (prijspeil 2021).
2. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot de aangewezen middeldure huurwoningen waarop het bepaalde in paragraaf 3 van toepassing is, de volgende voorwaarde: het jaarinkomen van het huishouden bedraagt minimaal het bedrag genoemd in het eerste lid en maximaal 1,5 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet (prijspeil 2021 1,5 keer € 40.024).
3. De in het eerste en tweede lid genoemde bedragen volgen de jaarlijkse aanpassing van de ministeriele regeling van artikel 16, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
   a. De meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie, dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien de aanvrager zelfstandig werkzaam is;
   b. een uittreksel uit de basisregistratie van de woonplaats van de aanvrager; en,
   c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende en de overige leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.
3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
4. Indien de aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.7.1, tweede lid, eerste kolom, ~~vijfde en~~ zesde en zevende rij, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de geïndiceerde medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere gegevens te vragen die zij nodig achten om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 2.2.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 2.2.5 Gegevens op vergunning

1. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:
   a. de persoonsgegevens van de aanvrager;
   b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
   c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
   d. het voorschrift inhoudende dat binnen vier weken na verlening van de vergunning de woonruimte in gebruik wordt genomen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betrekt.

Paragraaf 3 Vergunningverlening particuliere huurvoorraad en gereguleerde middeldure huurwoningen

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimten met uitzondering van in artikel 2.1.1, tweede lid, (huurwoningen onder de liberalisatiegrens) aangewezen woonruimten in eigendom van een corporatie.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
   a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2;
   b. het huishouden op grond van artikel 2.7.1 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt, of;
   c. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.3.3 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
   a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen; of,
   b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

2. Als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.

<u>Paragraaf 4 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen</u>

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1, tweede lid, aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
   a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
   b. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.7.3 en 2.7.4 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
   c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen;
   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;
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
   a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
   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.
2. Als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.

Artikel 2.4.4 Aanbieden van woonruimte

1. Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via één of meerdere aanbodinstrument(en).
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing bij directe bemiddeling.

Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via een of meer aanbodinstrumenten in de woningmarktregio. De inschrijving in één in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument.
   De inschrijfduur is gelijk aan de periode dat men als woningzoekende ingeschreven staat.
2. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, tweede lid in gebruik heeft genomen in de woningmarktregio, waarbij alle aan de inschrijving verbonden woonpunten vervallen.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt de inschrijving niet, en blijven de opgebouwde woonpunten behouden:
   a. Indien een jongere een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek);
   b. Indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt de inschrijving niet nadat een woningzoekende als huurder woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik heeft genomen, voor zover die woonruimte geen eigendom is van een corporatie en niet via een aanbodinstrument te huur is aangeboden.

~~4. Indien een woningzoekende als huurder woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik heeft genomen, voor zover die woonruimte geen eigendom is van een corporatie en niet via een aanbodinstrument te huur is aangeboden.~~

5. Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument.

Artikel 2.4.5a Extra woonpunten voor aangewezen categorieën woningzoekenden
Burgemeester en wethouders kunnen door hen aan te wijzen categorieën woningzoekenden extra woonpunten toekennen, welke alleen gelden in de gemeente Diemen.

Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument
Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument kunnen voorwaarden aan de in het eerste lid van artikel 2.4.4 bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via de website van het aanbodinstrument.

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4 bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

Type punt en opbouw	**Voorwaarden voor opbouw punten en inzet punten**
Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximum aantal punten.	Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.
Zoekpunten: opbouw één punt per kalendermaand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.7.1 passende woonruimte.
Situatiepunten: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring ‘opbouw situatiepunten’. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring ‘opbouw situatiepunten voor jongeren’. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.

Artikel 2.4.8 Opbouw en afname van zoekpunten

1. Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.7.1 passende woonruimte heeft gereageerd, tot een maximum van dertig zoekpunten.
2. Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt:
   a. Voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt één punt aftrek;
   b. Bij weigering van- of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek;
   c. Bij afmelding van een afgesproken bezichtiging vóór het tijdstip van de bezichtiging, volgt één punt aftrek;
   d. Bij weigering van of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
   e. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in;
   f. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.

Artikel 2.4.9. Nadere regels en hardheid

1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van artikel 2.4.8.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van artikel 2.4.8 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.

Paragraaf 2.5 Opbouw situatiepunten

Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten

1. Een verklaring opbouw situatiepunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
   a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en die geen deel uitmaakt van het huishouden van woningzoekende; of,
   b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken.
2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder a. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en,
   b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en,
   c. de woningzoekende staat ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder b. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en,
   b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de gezamenlijke woning; en,
   c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste één dag per week voor ten minste één minderjarig kind.

Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per verstreken maand vanaf de eerste van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten.
2. Burgemeester en wethouders trekken opgebouwde situatiepunten in de volgende gevallen in:

a. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende;
b. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning.

Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten

1. De verklaring opbouw situatiepunten heeft een geldigheidsduur van drie jaar vanaf de datum waarop deze is afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de verklaring opbouw situatiepunten voor een tweede termijn van drie jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op grond waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend.
3. Een aanvraag tot verlenging wordt ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 2.6 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring

Op een aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren zijn de artikelen 2.5.1, 2.5.3 en 2.5.4 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

Om in aanmerking te komen voor een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. De woningzoekende verkeert in één van de volgende situaties:
   a. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of,
   b. hij beschikt over een indicatie op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning voor ambulante ondersteuning, met een ~~looptijd~~ duur van ten minste 2 jaar, waarvan er één is verstreken voor de datum van aanvraag;

   en,

2. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig, maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt; en
3. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
4. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en
5. De woningzoekende komt niet in aanmerking voor een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.5.2.

Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren

1. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.
2. Burgemeester en wethouders trekken de verklaring opbouw situatiepunten en de opgebouwde situatiepunten voor jongeren in als de woningzoekende niet langer voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 2.6.2.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.6.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 2.7 Passendheidscriteria, bindingscriteria en volgorde bij toewijzing van woonruimte

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

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimte wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	**Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)**
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (65-plus)	Huishoudens met een leeftijd van tenminste 65 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt. Indien geen huishouden voldoet aan het in de eerste zin bepaalde, wordt voorrang gegeven aan het huishouden met ten minste één persoon die de leeftijd van 55 jaar of ouder heeft bereikt.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (75-plus).	Woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 75 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens (€442,46 prijspeil 2021).	Huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 22 jaar en geen student zijn. ~~Huishoudens bestaande uit een volwassene met een leeftijd van ten minste 18 jaar en ten hoogste 22 jaar en wanneer sprake is van mede-inschrijver of (gehuwde) partner deze tenminste 18 jaar en ten hoogste 27~~

	~~jaar mag zijn, en die beiden geen student zijn.~~ ~~- Huishoudens bestaande uit een volwassene met een leeftijd van ten minste 23 jaar en ten hoogste 27 jaar en wanneer sprake is van mede-inschrijver of (gehuwde) partner deze tenminste 18 jaar en niet ouder mag zijn dan 27 jaar, en die beiden geen student zijn.~~
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren met een rekenhuur vanaf de kwaliteitskortingsgrens (€442,46 prijspeil 2021).	huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 23 en ten hoogste 27 jaar en geen student zijn
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen.	- Huishoudens in het bezit van een urgentieverklaring welke deze categorie woonruimten in het zoekprofiel noemt vanwege medische beperkingen. - Huishoudens in het bezit van een beschikking van de gemeente Diemen voor tegemoetkoming in de verhuiskosten op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor deze woonruimte of huishoudens waarvan ten minste één persoon de leeftijd van 65 jaar of ouder heeft bereikt.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen die aangewezen zijn op het gebruik van een rolstoel.	- Huishoudens in het bezit van een urgentieverklaring welke deze categorie woonruimten in het zoekprofiel noemt vanwege medische beperkingen. - Huishoudens in het bezit van een beschikking afgegeven op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning, waarbij een rolstoelwoning is geïndiceerd.
Woonruimte met vier of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 70 vierkante meter	Huishoudens met minstens één minderjarig kind. Een minderjarig kind behoort voor de toepassing van dit artikel tot het huishouden van woningzoekende als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven in de basisregistratie personen of, in geval van co-ouderschap, aantoonbaar tenminste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.

Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen komen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens en in eigendom van corporaties in aanmerking voor voorrang voor woningzoekenden met lokale binding voor ten hoogste de in het derde lid gestelde limiet.
2. Onder woningzoekenden met lokale binding wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan een woningzoekende die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente is geweest, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente is geweest~~,~~ en die daarnaast onder één van de volgende categorieën vallen:
   a. Lokale doorstromers: huishoudens die een voor verhuur bestemde zelfstandige sociale huurwoning die eigendom is van een corporatie achterlaten; of

b. Lokale jongeren: huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 27 jaar.
3. De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van voorrang op grond van regionale en lokale binding wordt toegepast binnen de limieten als bepaald in artikel 14, tweede lid, van de wet en artikel 6s van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat het in het eerste en tweede lid bepaalde uitsluitend van toepassing is op door hen aangewezen delen van de gemeente of door hen aangewezen categorieën woonruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het tweede lid.

Artikel 2.7.3 Algemene volgordebepaling

1. Indien woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument, wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig artikel 2.7.4.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
   a. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria;
   b. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria;
   c. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria;
   d. de overige woningzoekenden.
3. Binnen de categorieën als genoemd in het tweede lid komt de woningzoekende met het hoogste aantal woonpunten als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.7.4 Bijzondere volgordebepaling

1. Bij het verlenen een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met vier of meer kamers en een woonoppervlak van ten minste 70 vierkante meter komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
   a. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria en wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
   b. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria en wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
   c. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
   d. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
   e. overige woningzoekenden.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woning als artikel 2.7.1 lid 2 kolom 1 de tweede rij, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
   a. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden ten minste een leeftijd heeft van 65 jaar;
   b. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
   c. overige woningzoekenden.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woning als artikel 2.7.1 lid 2 kolom 1 de derde rij, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
   a. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 75 jaar;
   b. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 65 jaar;

c. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
d. overige woningzoekenden.

4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een jongerenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
   a. een jongere die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene is van de gemeente Diemen, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest;
   b. overige jongeren.

56. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte die in het bijzonder geschikt is voor de huisvesting van personen met medische beperkingen komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
   a. woningzoekende in bezit van een door de gemeente Diemen afgegeven beschikking ter tegemoetkoming in de verhuiskosten op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor de specifieke eigenschappen van de woonruimte;
   b. woningzoekende met een leeftijd van ten minste 65 jaar;
   c. overige woningzoekenden.

6. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een rolstoelwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
   a. woningzoekende in bezit van een door de gemeente Diemen afgegeven beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning, waarbij een rolstoelwoning is geïndiceerd om tegemoet te komen aan het gebruik van een rolstoel en eventuele andere hulpmiddelen;
   b. woningzoekende die door burgemeester en wethouders is aangewezen om langdurige leegstand van een rolstoelwoning te voorkomen.

Artikel 2.7.5 Bijzondere volgorde voor houders van een SV-urgentieverklaring

1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.7.1 bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8 tweede lid indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een SV-urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de SV-urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.
3. In afwijking van artikel 2.7.3. gaan de houders van een SV-urgentieverklaring voor op woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden is alleen van toepassing op houders van een SV-urgentieverklaring indien het door burgemeester en wethouders voor het desbetreffende tijdvak maximaal te huisvesten aantal houders van een stadsvernieuwings-urgentieverklaring nog niet bereikt is.
5. Burgemeester en wethouders stellen het in het vorige lid bedoelde aantal niet eerder vast dan na overleg met de overige gemeenten uit de Woningmarktregio.

Artikel 2.7.6 Bijzondere volgorde in geval van loting

1. In afwijking van artikel 2.7.3 kan de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting.
2. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.

3. Per kalenderjaar wordt op ten hoogste 20% van de door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

Artikel 2.7.7 Directe bemiddeling

1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 2.9, met uitzondering van houders van een stadsvernieuwingsurgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8 tweede lid, worden direct bemiddeld.
2. Leerkrachten die lesgeven in het Diemense basisonderwijs worden direct bemiddeld.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen over de voorwaarden die worden gesteld aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.7.8 Bijzondere gevallen

Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden:

a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel bedraagt per regiogemeente per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
c. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan burgemeester en wethouders.

Paragraaf 2.8 Experimenten woonruimteverdeling

Artikel 2.8.1 Algemeen

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimten, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld, maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimten als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimten.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen over de voorwaarden die worden gesteld om het bepaalde in het tweede lid te borgen en over de aanvraagprocedure.

Artikel 2.8.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

1. Corporaties kunnen een experiment als bedoeld in artikel 2.8.1. houden. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
   a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
   b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
   c. de tijdsduur van het experiment; en,
   d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
   e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten in de gemeente Diemen van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.
3. Een experiment vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders een positief besluit hebben genomen over de opzet van het experiment. Bij deze beslissing nemen burgemeester en wethouders de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimten, als bedoeld in artikel 2.8.1 lid 2 in acht.

Paragraaf 2.9 Urgentie

Artikel 2.9.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.9.2, eerste lid, wordt ingediend.

Artikel 2.9.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
   a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of,
   b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio woont.
2. Voorafgaand aan het indienen van een aanvraag vindt er een intakegesprek plaats tussen aanvrager en een daartoe door burgemeester en wethouder gemandateerde over het inschatten van de mate waarin door de aanvrager aan de voorwaarden voor het verkrijgen van urgentie wordt voldaan en over het verstrekken van verdere informatie rondom de voorwaarden, het proces en de stukken die aanvragers moeten indienen.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
4. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
   a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in een 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.
5. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6 inhoudt.
6. Burgemeester en wethouders kunnen in aanvulling op het derde lid, nadere gegevens en bescheiden eisen waar een aanvraag in ieder geval van vergezeld moet gaan en kunnen een aanvraagformulier vaststellen.

Artikel 2.9.3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
   a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;
   b. de geboortedatum van aanvrager;
   c. het dossiernummer van de aanvraag;
   d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 2.9.4 Het zoekgebied

1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.
2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.9.8 genoemde urgentiecategorie.

3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:
   a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen; en,
   b. de in het zoekprofiel opgenomen woningtypen wijzigen in het voor de ontvangende gemeente, gelet op de toepasselijke urgentiecategorie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, gangbare woningtype of woningtypen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het derde lid bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen een termijn van vier weken op een verzoek om wijziging van het zoekgebied, bedoeld in het derde lid.

Artikel 2.9.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
   a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;
   b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
   c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
   d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening die gelet op aard en doel wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
   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;
   f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;
   g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.9.9 of 2.9.10;
   h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
   i. de aanvrager en alle leden van zijn huishouden in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisregistratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig waren;
   j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt.
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
3. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.9.6 tot en met 2.9.8 opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 2.9.6 Wettelijke urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
   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 en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
   b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door het college van burgemeester en wethouders waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de woningzoekende is niet door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers bij een andere gemeente voorgedragen voor huisvesting; en,
   b. de woningzoekende heeft niet eerder aangeboden woonruimte geweigerd.

Artikel 2.9.7 Urgentiecategorie uitstroom

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, indien:
   a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de woningmarktregio;
   b. geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
   c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. Indien een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de woningmarktregio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.1. en artikel 2.9.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied de regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stelt het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid.

Artikel 2.9.8 Overige urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
   a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;
   b. woningzoekenden, met inbegrip van de situatie waarin dit slechts geldt voor één lid van het huishouden van een woningzoekende, die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte behoeven, omdat zij in een levensontwrichtende woonsituatie verkeren die naar het oordeel van burgemeester en wethouders alleen opgelost kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, en voor zover zij niet behoren tot de in artikel 2.9.7 bedoelde urgentiecategorie;
   c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex;
   d. woningzoekenden waarvan de binnen de gemeente gelegen zelfstandige woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders duurzaam ongeschikt is voor bewoning;
2. Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een datum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring, ook bekend onder de aanduiding stadsvernieuwingsurgentie, kunnen aanvragen.
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.9.5, eerste lid aanhef en onder j en het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, niet van toepassing.

Artikel 2.9.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring artikel 2.9.8 lid 2 juncto 2.9.8 lid 1 sub c en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6, tweede lid, of artikel 2.9.7, eerste lid.
2. De urgentieverklaring vervalt:
   a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
   b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft indien:
   a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.9.5, eerste lid, zich niet voordoen;
   b. de houder van de urgentieverklaring nog steeds valt in de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
4. Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

Artikel 2.9.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.

1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:
   a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;
   b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer

toepasselijke, in artikel 2.9.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;
   c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt; of,
   d. de houder van de urgentieverklaring passende woonruimte heeft geweigerd of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:
   a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; of
   b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
3. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.
4. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

Artikel 2.9.11 Nadere regels en h~~H~~ardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:
   a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,
   b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.
2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat tenminste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van deze paragraaf.

Artikel 2.9.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Urgentieverklaringen die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening Diemen 2020, worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.9.1 van deze verordening te verlenen urgentieverklaringen.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGING VAN DE WONINGVOORRAAD

AFDELING I ONTTREKKING, SAMENVOEGING, OMZETTING EN WONINGVORMING

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Diemen die één of meerdere woonruimten bevatten.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op woonruimte behorend tot een complex genoemd in bijlage 1 bij deze verordening.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

Verbod op onttrekking

1. Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet, aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden, anders dan het gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning onttrekken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar.

Verbod op samenvoeging

2. Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet, aan de bestemming tot bewoning samen te voegen of samengevoegd te houden, anders dan het gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning samen te voegen ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar.

Verbod op omzetting

3. Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet, van zelfstandig in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden.

Verbod op woningvorming

4. Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder d, van de wet, tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in verbouwde staat te houden, in deze verordening ook wel aangeduid als zijnde woningvorming en in algemeen spraakgebruik ook wel bekend als zijnde bouwkundig splitsen.

Hieronder een overzicht van de gebruik per vorm:

Onttrekken	: Tweede woning, slopen, short stay indien sprake is van inschrijving in basisregistratie personen;
Samenvoegen	: Samenvoeging;
Omzetten	: Kamergewijze verhuur, hospitaverhuur (inwoning) en woningdelen;
Woningvorming	: Woningvorming

Artikel 3.1.3 Uitzonderingen op de vergunningsplicht

Omzetting ten behoeve van hospitabewoning

1. Voor het geheel of gedeeltelijk omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van inwoning is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet noodzakelijk mits:
   a. de verhuurder zijn hoofdverblijf zelf in de betreffende woning heeft;
   b. er sprake is van onderverhuur aan, of inwoning door, één persoon;
   c. de verhuurder het exclusieve gebruiksrecht op minimaal 50% van het gebruiksoppervlak van de woonruimte heeft; en
   d. het gebruiksoppervlak van het deel van de woonruimte dat verhuurd wordt aan de inwoner minimaal 12m² bedraagt.

Onttrekking ten behoeve van het gebruik als tweede woning

2. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning is geen vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet noodzakelijk, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
   a. de woonruimte, indien gehuurd, heeft een rekenhuur boven de liberalisatiegrens;
   b. de eigenaar of huurder houdt zijn hoofdverblijf buiten de woningmarktregio; en
   c. het gaat hierbij om ten hoogste één woning per eigenaar of huurder.

Omzetting ten behoeve van woningdelen door twee personen

3. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen vergunning als bedoeld artikel 3.1.~~21~~, derde lid~~, onderdeel c~~, noodzakelijk mits sprake is van woningdelen en zolang de woonruimte door ten hoogste twee volwassenen wordt bewoond.

Paragraaf 2 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning, samenvoegingsvergunning, omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar van de woonruimte, respectievelijk het gebouw.
2. Een aanvraag langs elektronische weg wordt gedaan met gebruikmaking van het elektronische formulier dat op de datum van indiening van de aanvraag beschikbaar is via de gemeentelijke website.
3. Een schriftelijke aanvraag wordt gedaan met gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
4. De aanvraag mag meer dan één woonruimte betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende woonruimten 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. de dagtekening;
b. de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager in Nederland, alsmede het elektronisch adres van de aanvrager, indien de aanvraag met een elektronisch formulier wordt ingediend;
c. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;

d. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
e. de namen en adressen van de bewoners van de woonruimten;
f. de koopprijs dan wel de feitelijk betaalde en de maximaal redelijke huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
g. de motivering van het verzoek.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

Bij de aanvraag worden tenminste de volgende bescheiden overgelegd:

a. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de bestaande, alsook de nieuwe van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Op de tekeningen is het huidige, alsook het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden, alsmede de plaats van rookmelders opgegeven;
b. als de aanvraag betrekking heeft op een (bij-)gebouw zonder huisnummer, een situatietekening waaruit de situering van het gebouw blijkt ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
c. een meet- en indelingsrapport op basis van de meetinstructies van de NEN 2580:2007/C1:2008 NL Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden, toegepast volgens de richtlijnen in de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019 van de Waarderingskamer;
d. Indien het om een verhuurde woning gaat; een verklaring van alle huurders van de te onttrekken woonruimten, waaruit blijkt dat zij hiertegen geen bezwaar hebben;
e. aanvullende bescheiden indien burgemeester en wethouders daar met het oog op de beoordeling van de aanvraag om verzoeken.

Artikel 3.2.4 In de vergunning op te nemen gegevens

De vergunning 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 van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.2; en
c. de mededeling dat in beginsel binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel mededeling van de termijn in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 3 Vergunningverlening voorraadvergunningen

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd in het geval:
   a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
   b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid;
   c. het onder a genoemde belang van behoud en samenstelling dan wel het in b genoemde negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning;
   d. en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
   e. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet.

2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid van dit artikel.

Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen een of meer voorwaarden en voorschriften verbinden die betrekking kunnen hebben op:
   a. het toevoegen van één of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte(n) aan de woonruimtevoorraad;
   b. de aanwezigheid van een gemeenschappelijk verblijfsruimte bij omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte;
   c. de geschiktheid voor door burgemeester en wethouders aan te wijzen (bijzondere) doelgroepen bij omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte;
   d. het nemen van maatregelen ter voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte.
   e. het nemen van maatregelen tegen geluidsoverlast bij het omzetten naar onzelfstandige woonruimten of bij woningvorming.
   f. het plaatsen van rookmelders.

2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot bijvoorbeeld de grootte van de toe te voegen woonruimten als bedoeld onder a. de geluidseisen en rookmelders als bedoeld in het eerste lid, onder e .

Artikel 3.3.3 Tijdelijke vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. Een tijdelijke vergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.

AFDELING II SPLITSING

Paragraaf 4 Werkingsgebied

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied
Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten.

Artikel 3.4.2 Reikwijdte vergunningplicht
1. Het is verboden een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.4.1, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.
3. Gebouwen die eigendom zijn van een coöperatieve flatexploitatievereniging en waarvan de eigendom wordt gesplitst in eenzelfde aantal appartementsrechten als het aantal lidmaatschapsrechten van de flatexploitatievereniging zijn uitgezonderd van de vergunningplicht als bedoeld in het eerste lid.

Paragraaf 5 Procedure aanvraag splitsingsvergunning

Artikel 3.5.1 Aanvraag vergunning
1. De vergunning kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.
2. Een aanvraag langs elektronische weg wordt gedaan met gebruikmaking van het elektronische formulier dat op de datum van indiening van de aanvraag beschikbaar is via de gemeentelijke website.
3. Een schriftelijke aanvraag wordt gedaan met gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
4. De aanvraag mag meer dan één gebouw 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
Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
a. de dagtekening;
b. de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager in Nederland, alsmede het elektronisch adres van de aanvrager, indien de aanvraag met een elektronisch formulier wordt ingediend;
c. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw(en) waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
e. de namen en adressen van de bewoners van de woonruimten waarvan het recht wordt gesplitst;
f. de koopprijs dan wel het feitelijk betaalde en de maximaal redelijke huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
g. de motivering van het verzoek.

Artikel 3.5.3 In te dienen bescheiden

Bij de aanvraag worden tenminste de volgende bescheiden overgelegd:

a. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een taxateur die is ingeschreven bij een erkend register. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;
b. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten. Op de splitsingstekening is in ieder geval de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw of gebouwen en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt aangegeven. En zijn de met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen aangegeven;
c. een meet- en indelingsrapport op basis van de meetinstructies van de NEN 2580:2007/C1:2008 NL Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden, toegepast volgens de richtlijnen in de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019 van de Waarderingskamer;
d. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en de bestaande situatie van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft. Op de tekeningen is het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden, alsmede de plaats van rookmelders opgegeven;
e. gegevens die verband houden met de geluidwering;
f. als de aanvraag betrekking heeft op een (bij-)gebouw zonder huisnummer, een situatietekening waaruit de situering van het gebouw blijkt ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
g. aanvullende bescheiden indien burgemeester en wethouders daar met het oog op de beoordeling van de aanvraag om verzoeken.

Artikel 3.5.4 In de vergunning op te nemen gegevens

De vergunning 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 in ieder geval wordt verwezen naar het splitsingsplan als bedoeld in artikel 109 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
b. de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.6.2; en
c. de mededeling dat in beginsel binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt.

Paragraaf 6 Vergunningverlening

Artikel 3.6.1 Weigeringsgronden

In verband met de woonruimtevoorraad

1. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:
   a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met splitsing gediende belang;
   b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
   c. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest voor een huurprijs gelijk aan of lager dan de liberalisatiegrens;
   d. het gebouw of gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een

bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 dan wel een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik genomen;
e. niet gewaarborgd is dat de woonruimte(n) na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning; of
f. het gebruiksoppervlak van de woonruimte(n) na de voorgenomen splitsing kleiner is dan 40 m^2.

In verband met belemmering van stadsvernieuwing

2. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:
   a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen, een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is, dan wel een ontwerp voor een zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;
   b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend;
   c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan of die verordening nagestreefde of na te streven doeleinden; en
   d. het belang dat de aanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de modernisering of vervanging.

In verband met de toestand van het gebouw

3. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:
   a. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele verzet; en
   b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is dat die gebreken zullen worden opgeheven.
4. Van gebreken als bedoeld in het derde lid is in ieder geval sprake indien:
   a. een handhavingsbesluit ingevolge artikel 1b, tweede lid van de Woningwet is genomen;
   b. een aanschrijving ingevolge de artikelen 13 of 13a en volgende van de Woningwet is gedaan en het bepaalde in deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd; of
   c. het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft strijdigheden vertoont met hoofdstuk III van het Bouwbesluit.
   d. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen waaraan een gebouw uit bouwkundig en installatietechnisch oogpunt minimaal dient te voldoen.

Overige weigeringsgronden

5. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:
   a. in 36 maanden voorafgaand aan de aanvraag, een eerdere vergunning van de aanvrager voor dezelfde aanvraag op grond van artikel 26 van de Huisvestingswet is ingetrokken.
   b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet; en
   c. in het geval en onder de voorwaarden, als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.6.2 Aanvullende criteria voor de verlening van een splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen binnen de gemeente gebieden aanwijzen waar, in verband met te vrezen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in

de omgeving van de woonruimte, het aantal te verlenen splitsingsvergunningen aan een maximum is gebonden.
2. Aanvragen voor een splitsingsvergunning worden, met het oog op het bepaalde in het eerste lid, op volgorde van binnenkomst behandeld.
3. Burgemeester en wethouders weigeren de splitsingsvergunning indien het maximum als bedoeld in het tweede lid is bereikt.
4. Een gebiedsaanwijzing als bedoeld in het eerste lid geldt voor de duur van maximaal 4 jaar. Aansluitend aan deze periode kunnen burgemeester en wethouders de aanwijzing verlengen met een periode van telkens maximaal 4 jaar.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3.6.3 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen indien een aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt gedaan in samenhang met een bouwplan in het kader van een complexgewijze aanpak of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, de vergunning verlenen onder de opschortende voorwaarde dat het betreffende bouwplan is uitgevoerd.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een zekerheidstelling eisen, waardoor de uitvoering van het door hen goedgekeurde maar nog niet uitgevoerde bouwplan, dan wel het opheffen van de bouwkundige gebreken aan het gebouw verzekerd wordt.
3. In geval van toepassing van het tweede lid, wordt binnen acht weken na verlening van de splitsingsvergunning een aanvang gemaakt met de werkzaamheden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen op een door aanvrager tijdig gedaan schriftelijk verzoek een van het derde lid afwijkende termijn vaststellen.
5. De gereed melding van de werkzaamheden wordt binnen 14 dagen bij burgemeester en wethouders gedaan.
6. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften opnemen ter voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte.

Artikel 3.6.4 Vergunningverlening corporaties

Een aanvraag voor een splitsingsvergunning door een corporatie wordt niet geweigerd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er van de zijde van burgemeester en wethouders geen bezwaren zijn op grond van een zwaarwegend volkshuisvestelijk belang;
b. er van de zijde van de Minister van Wonen en Rijksdienst goedkeuring is als bedoeld in artikel 27, eerste lid onder a van de Woningwet tot verkoop van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft; en
c. de corporatie voldoet aan een tussen burgemeester en wethouders en de corporatie(s) overeengekomen of overeen te komen document waarin bepalingen met betrekking tot de woningvoorraad in het bezit van de corporatie(s) zijn opgenomen, waaronder het onttrekken van woningen.

AFDELING III Toeristische verhuur

Artikel 3.7.1. Registratieplicht toeristische verhuur – reikwijdte
Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Diemen die één of meerdere woonruimten bevatten en ziet op alle vormen van toeristische verhuur (Bed & Breakfast, vakantieverhuur en short stay indien geen inschrijving vereist is in burgerregistratie personen).

Artikel 3.7.2. Registratieplicht toeristische verhuur – verbodsbepaling
Het is verboden om in de gevallen van artikel 3.7.1 zonder registratie woonruimte aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte.

Artikel 3.7.3 Aanvraag registratienummer
Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 3.7.2 worden gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

HOOFDSTUK 4 VERDERE BEPALINGEN

Paragraaf 1 Handhaving en toezicht

Artikel 4.1.1 Handelen zonder of in strijd met een vergunning
Hij die handelt in strijd met enig aan de vergunning als bedoeld in artikel 8, 21 of 22 van de wet verbonden voorschrift, wordt geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

Artikel 4.1.2 Toezicht
Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college op grond van artikel 33, eerste lid van de wet aangewezen ambtenaren.

Artikel 4.1.3 Bestuurlijke boete
1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 en 21, 23a, 23b, 23c, 23e van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op:
   a. voor overtredingen in de zin van artikel 8 van de Huisvestingswet overeenkomstig tabel 1 in bijlage 2.
   b. voor overtredingen in de zin van artikel 21, onderdelen a tot en met d van de Huisvestingswet, artikel 23a, 23b, 23c, 23d, 23e of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften verbonden aan een vergunning als bedoeld in artikel~~en~~ 26 van de Huisvestingswet overeenkomstig de tabel 2 in bijlage 2.
3. De bestuurlijke boete wordt verhoogd met 100 procent van het boetebedrag, indien de overtreding is begaan bij een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte.
4. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid kan de bestuurlijke boete, met uitzondering van de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid wederom worden verhoogd, indien binnen een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een andere overtreding van eenzelfde voorschrift is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.
5. Onverminderd lid 3 en lid 4 wordt voor de schending van de registratieplicht in beginsel in alle gevallen de maximale geldboete opgelegd.
6. De bedragen in bijlage 2 als bedoeld in het tweede lid worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafecht. Voor boetebedragen onder een maximum bedrag geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 4.1.4 Handhavingsbevoegdheden college van burgemeester en wethouders
1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot oplegging van een verbod tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur in de zin van artikel 33a sub a van de Huisvestingswet.
2. Burgemeester en wethouder zijn bevoegd tot het geven van een aanwijzing in de zin van artikel 33a sub b van de Huisvestingswet.

Paragraaf 2 Restbepalingen

Artikel 4.2.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van deze verordening, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de betrokkeneaanvrager. Deze bepaling geldt alleen voor die gevallen waarin niet al een specifieke hardheidsclausules van toepassing is.

HOOFDSTUK 5 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 5.1 Overgangsbepalingen

1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor de inwerkingtreding van de onderhavige verordening blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor de inwerkingtreding van de onderhavige verordening blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
4. Op aanvragen tot vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Diemen 2020 ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening is vanaf het moment van inwerkingtreding van de nieuwe verordening deze nieuwe verordening van toepassing.
5. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.
6. Voor op het moment van inwerkingtreding van de onderhavige verordening bestaande aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur treedt het verbod van artikel 3.7.2 in werking zes maanden na de inwerkingtreding van het betreffende verbod.
~~6.~~7. Voor een onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming die in de zin van de Huisvestingsverordening vergunningsvrij heeft plaatsgevonden (voordat een vergunningsplicht gold voor de betreffende activiteit) geldt dat de vergunningplicht van artikel 3.1.3 voor die onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming niet van toepassing is.

~~**Artikel 5.2 Omzetten inschrijfduur naar wachtpunten**~~

~~1. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.4.5 eerste lid wordt bij de inwerkingtreding van deze verordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.~~
~~2. Wachtpunten als gevolg van omgezette woonduur gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.~~
~~3. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.~~

Artikel 5.2~~3~~ Intrekking van de Huisvestingsverordening gemeente Diemen 2020

1. De Huisvestingsverordening gemeente Diemen 2020 wordt ingetrokken op het moment van inwerkingtreding van de onderhavige verordening als bedoeld in artikel 5.34, eerste lid, ~~uitgezonderd~~ met uitzondering van Hoofdstuk 2, de artikelen 2.2.4, 2.2.4a en 2.4.8 lid 2 onder a. ~~paragraaf 2.1 tot en met 2.6 en bijlage 2.~~
2. Hoofdstuk 2, de artikelen 2.2.4, 2.2.4a, en 2.4.8 lid 2 onder a ~~paragraaf 2.1 tot en met 2.6 7 en bijlage 2~~ van de Huisvestingsverordening gemeente Diemen 2020, blijven van kracht en worden ingetrokken op het moment van inwerkingtreding van de bepalingen als bedoeld in artikel 5.43, tweede lid. Op deze ~~delen~~ artikelen blijft de citeertitel Huisvestingsverordening gemeente Diemen 2020 van toepassing.

Artikel 5.34 Inwerkingtreding

1. Met uitzondering van artikel 1, onder kkk, ~~en~~ de artikelen 2.4.5, 2.4.5a, 2.4.7, 2.4.8 en ~~-~~ 2.4.9, de paragra~~af~~ven 2.5 ~~,~~en 2.6, artikel 2.7.3 lid 3. treedt deze verordening in werking op de dag na haar bekendmaking in het Gemeenteblad.
2. Artikel 1 onder ~~jjj~~kkk (Woonpunten), de artikelen 2.4.5, 2.4.5a, 2.4.7, 2.4.8, ~~-~~2.4.9, paragrafen~~af~~ 2.5~~,~~ en 2.6~~,~~ en artikel 2.7.3 lid 3.van deze verordening treden in werking op een door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.
3. ~~Paragraaf 2.1, 2.2, 2.3, art. 2.4.1-2.4.4, 2.4.5a, 2,4,6, paragraaf 2.7 met uitzondering van artikel 2.7.3 lid 3, paragraaf 2.8, 2.9.~~Deze verordening vervalt na de inwerkingtreding van een nieuwe huisvestingsverordening of op 1 oktober 2025.

Artikel 5.4 Omzetten inschrijfduur naar wachtpunten

1. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.4.5 eerste lid wordt bij de inwerkingtreding van dit artikel uit deze verordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
2. Wachtpunten als gevolg van omgezette woonduur gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
3. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

Artikel 5.~~55~~ Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Huisvestingsverordening Diemen 2021”.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Diemen in zijn openbare vergadering te Diemen d.d. 16 september 2021,

De voorzitter,	De griffier,
E. Boog	J.G. Nubé

Bijlage 1 Complexen

Complexen zonder vergunningplicht voor het gebruik als studentenwoning, shortstay of kamergewijze verhuur als bedoeld in artikel 3.1.1

Studentenwoningen

Straatnaam	Huisnummers	Postcode
Dalsteindreef (Greystar)	1022 – 3518	1112 XC
Dalsteindreef(Greystar)	4101 – 5916	1112 XJ

Studentenwoningen/kamergewijze verhuur

Straatnaam	Huisnummers	Postcode
Rode Kruislaan (De Key)	1101 – 1134	1111 XA
Rode Kruislaan (De Key)	1201 – 1234	1111 XB
Rode Kruislaan (De Key)	1301 – 1334	1111 XC
Rode Kruislaan (De Key)	1401 – 1434	1111 XD
Rode Kruislaan (De Key)	1501 – 1535	1111 XE

Te gebruiken voor studentenwoningen en short stay

Straatnaam	Huisnummers	Postcode
Dalsteindreef (Greystar)	6007 – 6929	1112 XJ
Dalsteindreef (Greystar)	7001 – 7911	1112 XJ
Dalsteindreef (Greystar)	61014 – 61429	1112 XJ

Tijdelijk te gebruiken voor studentenwoningen en kamergewijze verhuur

Straatnaam	Huisnummers	Postcode
Bergwijkdreef (de Key)	54 – 552	1112 XX
Bergwijkdreef (de Key)	560-1066	1112 XZ

Bijlage 2 Bestuurlijke boete

Tabel 1 bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet**	**Type overtreding**	**Kolom A**	**Kolom B** **Recidive** **Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding**
			Boete	
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder	8, eerste lid	n.v.t.	€ 435,-	n.v.t.
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:	8, tweede lid	door huurder of eigenaar met één woonruimte in de verhuur	 € 3.250,- € 6.500,-	 € 7.000,- € 14.000,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid	door huurder of eigenaar met meer dan één woonruimte in de verhuur		

Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:			€ 6.750,- € 13.500,-	€ 10.000,- € 20.000,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:	8, tweede lid	door een huurder tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald	 € 6.750,- € 13.500,-	 € 10.000,- € 20.000,-

Tabel 2 bestuurlijke boete woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming	**Wettelijke bepaling** **Huisvestingswet 2014**	**Type overtreding**	**Kolom A**	**Kolom B**
			Boete	**Boete bij recidive** **Overtreding** **< 3 jaar na de eerste overtreding**
Woningonttrekking Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:	21, eerste lid, onder a en 26	Onttrekken voor sloop of ander gebruik zonder vergunning	 € 8.750,- € 17.500,-	 € 10.375,- € 20.750,-
Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:		Onttrekken voor sloop of ander gebruik, met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	€ 4.000,- € 8.000,-	€ 10.375,- € 20.750,-
Samenvoegen	21, eerste lid, onder b en 26	Samenvoegen zonder benodigde		

Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:		vergunning	€ 8.750,- € 17.500,-	€ 10.325,- € 20.750,-
Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:		Samenvoegen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	€ 4.000,- € 8.000,-	€ 10.375,- € 20.750,-
Omzetting Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:	21, eerste lid, onder c en 26	Omzetting zonder benodigde vergunning	€ 8.750,- € 17.500,-	€ 10.375,- € 20.750,-
Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:		Omzetting met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	€ 4.000,- € 8.000,-	€ 10.375,- € 20.750,-
Woningvorming Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:	21 onder d en 26	Verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten (woningvormen) zonder benodigde vergunning	€ 8.750,- € 17.500,-	€ 10.325,- € 20.750,-

Niet bedrijfsmatig: Bedrijfsmatig:		Woningvorming met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	€ 4.000,- € 8.000,-	€ 10.325,- € 20.750,-
Aanbod woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	23a	Schending registratieplicht	€ 8.700,-	N.v.t.

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.

2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Bouwbesluit 2012. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.

4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.

5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig houdt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Recidive

Van recidive is sprake indien binnen 3 jaar na beëindiging van een overtreding van een bepaald artikel opnieuw dezelfde overtreding van hetzelfde artikel wordt begaan.

Toelichting bij de Huisvestingsverordening Diemen 2021

Deze toelichting bij de Huisvestingsverordening Diemen 2021~~0~~ kent een indeling in twee delen. In deel A wordt een algemene toelichting op de 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

1. Aanleiding

In Diemen was tot 2021 de Huisvestingsverordening Diemen 2017 van kracht. Een Huisvestingsverordening heeft een maximale geldigheid van vier jaar. De Woonvisie en de gesprekken hierover met de gemeenteraad in 2018 vormden de basis om te komen tot een aantal aanscherpingen van de Huisvestingsverordening. Die zijn in twee stappen ingevoerd, namelijk in 2020 en 2021.Dit is gedaan omdat de nieuwe Huisvestingswet en de nieuwe regels voor de woonruimteverdeling in de eerste stap nog niet verwerkt konden worden.

De eerste stap vond plaats in 2020 en leidde tot de Huisvestingsverordening Diemen 2020. De onderstaande wijzigingen zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Diemen 2020:

a. Invoeren vergunningstelsel voor gebruik van woonruimte. Regels voor: Bed & Breakfast, kamergewijze verhuur, shortstay hospitaverhuur, woningdelen, woningvorming, splitsing in appartementsrechten, samenvoeging en gebruik als tweede woning;
b. We regelden de toewijzing van middenhuurwoningen waarop de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 van toepassing is;
c. We regelden dat leerkrachten in het Diemense basisonderwijs makkelijker aan een sociale huurwoning kunnen komen;
d. We pasten de artikelen over de experimenten met de woonruimteverdeling aan;
e. We repareerden evidente omissies, bijvoorbeeld het schrappen van de verwijzing naar de Stuurgroep Wonen die niet meer bestaat.

De tweede stap vormt de Huisvestingsverordening Diemen 2021. De wijzigingen hebben betrekking op:

f. Verwerken van de nieuwe regionale woonruimteverdelingsregels die in maart 2021 door de gemeenteraad zijn goedgekeurd;
g. Aansluiten van de Diemense Huisvestingsverordening op andere huisvestingsverordeningen in de regio;
h. Verwerken nieuwe Huisvestingswet, met name de verwerking van de nieuwe regels voor toeristische verhuur;
i. Aanpassen van de regels voor lokale voorrang;
j. Verbeteringen doorvoeren en oplossen van fouten in de Huisvestingsverordening Diemen 2020.

2. Waarom regels over woonruimteverdeling, voorraadvergunningen en toeristische verhuur?

Om regels te mogen stellen is het van belang dat er zicht is of er sprake is van schaarste aan woningen in Diemen en welke categorieën dit betreft. In februari 2020 is de rapportage Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) verschenen. De rapportage bestaat uit:

- Hoofdrapport; WiMRA in perspectief
- Deelrapport woningvoorraad en bewoning
- Deelrapport Woonwensen en recent verhuisden
- Deelrapport Prettig wonen (over duurzaamheid en leefbaarheid)
- Een specifieke factsheet over de gemeente Diemen

Zie ook https://www.metropoolregioamsterdan.nl/wimra2019/

Uit deze rapportages blijkt dat de woningtekorten in de voorgaande jaren alleen maar zijn toegenomen. Citaat: ”De woningbehoefte in de MRA is groot en het tekort is toegenomen, ondanks de versnelling van de woningproductie naar rond de 16.000 woningen per jaar in de afgelopen twee jaar. De groei van de woningbehoefte is vooral toe te schrijven aan de grote instroom uit het buitenland naar deze regio en met name naar Amsterdam. Deze instroom is veel groter dan voorzien in de prognoses. In alle zeven deelregio’s van de MRA willen bovendien meer mensen verhuizen dan in 2017.

Een groot verschil met de voorgaande periode is dat het vertrek uit de MRA naar de rest van Nederland sterk is toegenomen en dat tegelijkertijd minder mensen vanuit andere delen van Nederland naar de MRA zijn verhuisd. Vooral gezinnen in de MRA trokken vaker (+25%) naar een woning elders in Nederland. Een veel genoemde reden voor vertrek is de wens om rustiger te wonen. Ook hangt de vertrekwens samen met het beperkte aanbod van passende woonruimte voor een acceptabele prijs. In de MRA-gemeenten waar woningzoekenden met een laag middeninkomen voorheen nog keuze hadden, zijn de prijzen namelijk sterk gestegen.”

De gemeente Diemen heeft zich grote moeite getroost om het woningtekort terug te dringen en ongewenste effecten hiervan tegen te gaan. Zo is in het nieuwbouwprogramma meer ingezet op sociale huur en middeldure huur, is voor de eerste nieuwbouwcomplexen een zelfbewoningsplicht ingevoerd en heeft zij de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 vastgesteld. Tot slot heeft de gemeente met de woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt over de omvang van de voorraad sociale huurwoningen. Echter, dit is nog niet genoeg om aan de groeiende vraag te voldoen, zo blijkt uit bovengenoemd onderzoek. Het blijkt niet eenvoudig om voldoende locaties voor de gewenste sociale huurwoningen te vinden. Regulering van de vraag is daarom nog steeds nodig en dat is de basis voor deze verordening.

Kortom, de schaarste aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen is onverminderd groot. Het ongewenst gebruik van woonruimte stijgt dientengevolge en daarom maakt de gemeente Diemen ook voor de komende vier jaar gebruik van de mogelijkheid die de Huisvestingswet 2014 biedt om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan woonruimte te bestrijden door in een Huisvestingsverordening regels te stellen over de verdeling van woonruimte. Deze regels beschrijven, kort gezegd, welke groepen woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor welke categorieën sociale huurwoningen. Ook bevat de verordening regels over de wijze waarop verhuurders hun middeldure huurwoningen verhuren waarop de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 van de gemeente van toepassing is.

3 Reguleren van middeldure huur

Doelstelling

Per 1 juli 2019 is de Huisvestingswet 2014 gewijzigd. Deze wetswijziging maakt het voor gemeenten mogelijk om regels te stellen om onevenwichtige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. Voorheen kon dit enkel met betrekking tot goedkope (sociale) woonruimte.

In Diemen is ook sprake van schaarste aan middeldure huurwoningen. Daarmee is het mogelijk om deze nader te reguleren via de Huisvestingsverordening. We willen de vrije markt en de bestaande situaties op dit moment niet te veel aantasten. Gelet daarop willen we, op dit moment, alleen bij via de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 aangewezen nieuwbouwprojecten afdwingen dat deze woningen ook beschikbaar worden gesteld aan huurder met een middeninkomen en dat de huurprijzen voor de aangewezen periode gereguleerd blijven.

Regels

Om het hiervoor genoemde doel te bereiken, moeten we een aantal regels opnemen in de Huisvestingsverordening. Er zijn regels nodig om aan te geven wat middeldure huur is (definitie), en

een reikwijdtebepaling (daarmee wordt aangegeven op welke woningen de regels van kracht zijn) en een vergunningsplicht.

Met deze toevoeging heeft de gemeente Diemen een werkend systeem. We zorgen voor een koppeling tussen middeldure huurwoningen die via de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 voor tenminste 25 jaar beschikbaar blijven als middeldure huurwoning en de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening zorgt ervoor dat het in gebruik nemen van een dergelijke woning vergunningplichtig is en dat de betreffende woning alleen verhuurd kan worden aan iemand met een middeninkomen. Door de aansluiting met de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 zorgen we ervoor dat het aantal middeldure huurwoningen waarop deze verordening van toepassing is, beperkt is. Dit zorgt ervoor dat het aantal vergunningsaanvragen beperkt blijft, waardoor de administratieve lasten voor zowel de gemeente als verhuurders beperkt zijn. Dit voordeel is tegelijkertijd het nadeel van deze manier van reguleren; we dwingen bij een beperkt aantal woningen af dat deze ook daadwerkelijk (met voor de doelgroep acceptabele prijzen) verhuurd worden aan personen met een middeninkomen.

4. Nieuwe regels regionale woonruimteverdeling

Zoals boven al betoogd, is er schaarste aan beschikbare sociale huurwoningen in de regio Amsterdam. Om die schaarste eerlijk te verdelen zijn er regels voor woonruimteverdeling die regionaal gelden. Binnen die regels is het voor huishoudens met een dringende behoefte of noodzaak om in de regio te komen wonen of binnen de regio te verhuizen nu erg lastig om woonruimte in de regio te vinden, omdat woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. Om die reden is een nieuw beleid voor woonruimteverdeling ontwikkeld. Dit heeft opengestaan voor inspraak in de zomer van 2020 en de uitkomsten daarvan worden nu verankerd. Daarvoor moet ook de huisvestingsverordening worden aangepast.

In het nieuwe systeem bouwen woningzoekenden nog steeds inschrijfduur op: de naam verandert in wachtpunten. Daarnaast kunnen zij hun kans op een woning beïnvloeden door actief te zoeken: dan worden zoekpunten opgebouwd.

Voor woningzoekenden met een urgentieverklaring veranderen de regels voor toewijzing niet, maar meer urgenten zullen worden geplaatst door directe bemiddeling. Er zijn groepen woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring maar voor wie de noodzaak om te verhuizen wel groter is dan voor anderen: in geval van echtscheiding of een relatiebreuk waarbij minderjarige kinderen betrokken zijn; woningzoekenden die in het geheel niet beschikken over eigen woonruimte en inwonen bij anderen; jongeren die nog thuis wonen en voor wie dit door de omstandigheden problematisch is geworden. Deze woningzoekenden kunnen een aanvraag doen om situatiepunten te kunnen opbouwen. Door de versnelde opbouw van extra punten komen zij sneller in aanmerking voor een woning.

5. 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 verordening is gebaseerd op de regionale modelverordening en aangevuld met bepalingen die passen bij de bijzondere lokale omstandigheden. Op een aantal gebieden die onder de huisvestingsverordening vallen, werken de gemeenten samen: bijvoorbeeld de woonruimteverdeling en urgentieverlening. De in Diemen actieve woningcorporaties zijn actief in verschillende gemeenten uit de voormalige stadsregio. Vanwege 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 gewijzigd worden en waarmee de bepalingen meer aansluiten op huisvestingsverordeningen in de regio zijn lokale voorrang, de volgordebepaling en de passendheidscriteria.

6. Verwerking nieuwe regelgeving m.b.t. toeristische verhuur

De Huisvestingswet is per 1 januari 2021 gewijzigd. De aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte is daarin verwerkt. Deze nieuwe wetgeving noopt tot aanpassing van de huisvestingsverordening.

Toeristische verhuur is geen onttrekken meer in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet. Het valt nu onder artikel 23a van de Huisvestingswet.

- Een algemeen verbod op vakantieverhuur is met deze wetgeving niet toegestaan. Een quotabepaling of nachtencriterium mag wel maar de noodzakelijke grondige onderbouwing daarvan op de relatief kleine schaal van Diemen is, op dit moment, niet goed mogelijk. Dat betekent dat Diemens beleid op verbod van de gehele woning voor toeristische verhuur weer geheel via het bestemmingsplan geregeld gaat worden. De negatieve effecten van vakantieverhuur kunnen en worden effectief bestreden via de bestemmingsplannen.

- Voor Bed & Breakfast biedt de gewijzigde Huisvestingswet de mogelijkheid om weer terug te gaan naar een meldingsplicht in plaats van de vergunningplicht die in Huisvestingsverordening Diemen 2020 was ingesteld. Een groot voordeel van de nieuwe Huisvestingwet is dat er een registratieplicht kan worden ingesteld voor bijvoorbeeld Bed & Breakfast met een boetebepaling. Dat is een belangrijke versterking van de mogelijkheden tot handhaving. De registratie moet eenduidig, praktisch en gratis geschieden. De gemeente Diemen wil van deze mogelijkheid gebruik maken en heeft dit in de Huisvestingsverordening Diemen 2021 nader uitgewerkt. Onderzocht wordt of hiervoor aangesloten kan worden bij de website www.toeristischeverhuur.nl.

- Van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt om een meldingsplicht gekoppeld aan een nachtencriterium in te stellen maakt de gemeente Diemen geen gebruik. Het nachtencriterium is niet toegestaan voor Bed & Breakfast, terwijl dat de enige vorm van toeristische verhuur is die de gemeente Diemen wel wil toestaan. Een vergunningplicht voor Bed & Breakfast is niet nodig omdat dit al goed in het bestemmingsplan is geregeld. Om toestemming te krijgen voor Bed & Breakfast volstaat een eenmalige melding/registratie. Bij de registratieplicht wordt verwezen naar de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Deel B ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Dit hoofdstuk ~~van de toelichting~~ 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 2021 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 € 752,33 (prijspeil 2021).In lid 3 is omschreven dat ook de middeldure huurwoningen onder het werkingsgebied vallen. 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). 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.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad en middenhuur

Dit artikel bevat een huishoudinkomensgrens voor de sociale huurwoningen van €44.655 per jaar (prijspeil 2021) en er wordt verwezen naar de inkomensgrens voor de middeldure huurwoningen waarop de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 van toepassing is. In deze verordening wordt de definitie van middeninkomen genoemd zoals in Diemen gehanteerd: 1,5 * € 40.024 (Daeb-inkomensgrens prijspeil 2021).

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 hem.

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 2.2.6 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.

Artikel 2.2.5 Gegevens op de vergunning

Deze bepaling spreekt voor zich.

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 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 liberalisatiegrens in eigendom van woningcorporaties.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

Dit artikel bevat de gronden waarop een huisvestingsvergunning voor een particuliere huurwoning die aangewezen is ingevolge artikel 2.1.1 wordt 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.

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.

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

Op grond van dit artikel is het bepaalde in paragraaf 4 uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 lid 2 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Dit artikel is 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.

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.

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. Zo wordt bewerkstelligd dat de woningzoekende in de hele woningmarktregio dezelfde inschrijfduur 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.

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 alleen gewijzigd ten opzichte van de vorige verordening in dat er sprake is van woonpunten in plaats van inschrijfduur.

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 zijn nieuw en 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.

Vanaf de inwerkingtreding van de gewijzigde verordening zal het effect geleidelijk intreden. 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.

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, of afzien van een woning nadat de bezichtiging heeft plaatsgevonden.

In een aantal situaties kan er ook een sanctie worden opgelegd, waarbij alle zoekpunten van een woningzoekende weer op nul worden gesteld. Het kan gaan om twee situaties: 1 De woningzoekende is uitgenodigd voor een bezichtiging, maar laat de bezichtiging voorbij gaan 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.

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.

Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten

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

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); En 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 partners minimaal één dag in de week de dagelijkse zorg hebben; De aanvrager heeft geen zelfstandige woning; 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.

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 laat de bezichtiging voorbij gaan 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.

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.

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.

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.

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 van tenminste één jaar oud.

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.

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

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 voorrangsregelingen, 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.

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.

Voor ten hoogste de helft van dat percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern, aldus de tweede zin van artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

In het tweede lid wordt omschreven waar de economische of maatschappelijke binding uit kan bestaan. Voor de invulling in het Diemense wordt aangesloten bij hetgeen in andere huisvestingsverordeningen in de regio is afgesproken.

Bindingscriteria zijn, net als passendheidscriteria, voorrangsregelingen 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.

In artikel 2.7.2 van de verordening is van de in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 geboden mogelijkheid gebruikgemaakt (lid 3). Dat betekent dat ten hoogste 50% van de huisvestingsvergunningen met voorrang aan woningzoekenden met regionale binding verleend mag worden. In de helft van die gevallen, dus: in totaal in 25% van de gevallen, mag een huisvestingsvergunning met voorrang verleend worden aan woningzoekenden met lokale binding.

Let wel, alleen gevallen waarbij de huisvestingsvergunning daadwerkelijk verleend wordt omdat sprake was van binding, tellen mee in de bovengenoemde percentages. Toewijzingen waarbij lokale binding niet tot een voorrangspositie heeft geleid tellen niet mee.

Opgemerkt wordt verder dat de woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring, verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuis 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.

De gemeenten in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland hebben een aanvraag ingediend bij het ministerie in het kader van een experiment op de crisis en herstelwet. In dit experiment wordt ruimte gevraagd om de ruimte voor lokale voorrang op basis van de Huisvestingswet 2014 tijdelijk op te hogen van 25% naar 30%. Daarnaast wordt ruimte gevraagd om regionaal afspraken te maken om het percentage lokale voorrang, 30%, uit te middelen over de gemeenten in de regio. Achtergrond is dat tegen de groeiende schaarste en de toegenomen vraag uit het sociaal domein (extramuralisering) gemeenten meer behoefte hebben om lokale en buurtgerichte voorrang toe te passen.

Bij besluit van 23 april 2021 heeft het Rijk ingestemd met de aanvraag voor dit experiment. Dat betekent dat vanaf die datum gemeenten kunnen werken met de nieuwe percentages en afspraken. De toepassing hiervan wordt vastgelegd in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

Jaarlijks kunnen gemeenten een verzoek indienen aan de regio voor extra afwijking naar boven (boven de 30%) van het percentage lokale voorrang. Hiertoe dienen zij in het derde kwartaal een verzoek in bij het Bestuurlijk Overleg (BO) van de regio. Als het BO dit verzoek goedkeurt, treedt het in werking vanaf ingang van het jaar daarop, voor de duur van een kalenderjaar.

Door de toegenomen schaarste op de woningmarkt willen de gemeenten in het samenwerkingsverband met regiogemeenten meer rekening houden met verschillen per gemeente in deze regio. In de regio verschilt de woningmarkt per gemeente in omvang van de sociale huurwoningvoorraad, het aandeel lokale woningzoekenden dat een sociale huurwoning krijgt toegewezen en de behoefte om gebruik te maken van de ruimte om woningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een binding aan de regio of de gemeente.

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten in woningmarktregio's met schaarste de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio of de gemeente. In artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014, is opgenomen dat het voorrang geven aan deze woningzoekenden is toegestaan voor ten hoogste 50% van de toegewezen woningen die onder de werking van de huisvestingsverordening vallen. Daarvan mag ten hoogste 50% worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern. Dit betekent dat maximaal 25% van het aantal woningen kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk zijn gebonden aan een gemeente. Met het experiment wordt aan de regio flexibiliteit geboden om schaarste in de markt beter aan te pakken. Het maximum voor toewijzingen waarbij voorrang gegeven wordt aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de regio blijft 50%. Dit percentage wordt in dit experiment niet gewijzigd, omdat er een reële mogelijkheid moet zijn voor woningzoekenden die geen economische of maatschappelijke binding hebben met de regio om zich er te vestigen. Dit vloeit voort uit het recht op vrijheid van vestiging, zoals dit onder meer is vastgelegd in artikel 2 van het Tweede Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

De wijziging van de Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche) betekent dat gemeenten in afwijking van artikel 14, tweede lid, tweede volzin, van de Huisvestingswet meer ruimte krijgen/ hebben om voorrang te geven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn.

Dit maakt het mogelijk om bij ten hoogste 30% van het aantal toegewezen woningen aan woningzoekenden voorrang te geven met maatschappelijke of economische binding aan een gemeente. Dit komt overeen met 60% van de helft van het aantal toegewezen woningen in de huisvestingsverordening. Dit is een verruiming ten opzichte van het huidige percentage van 25%. Dit percentage geldt daarnaast niet meer per gemeente, maar voor de gehele woningmarktregio. Dit betekent dat dit percentage niet voor elke afzonderlijke gemeente geldt, maar voor de gehele

woningmarktregio in totaal. Hierdoor kan het voorkomen dat in gemeenten een hoger percentage mogelijk is dan 30% onder de voorwaarde dat dit hogere percentage in andere gemeente(n) gecompenseerd wordt. Er komt/ is flexibiliteit in de woningmarktregio om lokaal maatwerk toe passen. Toepassing van het experiment om af te wijken van het maximale percentage van 30% is pas mogelijk nadat alle gemeenten in de regio het eens zijn geworden over de verdeling van het percentage over de woningmarktregio.

Er is overeenstemming bereikt dat in eerste instantie wordt gestart met 30% lokale ruimte. Het voorkomen van een overschrijding is een verantwoordelijkheid van de gemeenten zelf, net zoals nu het geval is bij de huidige percentages van de Huisvestingswet 2014. Er zijn afspraken gemaakt over monitoring en evaluatie van de verdeling.

Verder draagt de verruiming van de lokale ruimte eraan bij om binnen de krappe woningmarkt, waarvan in het bijzonder sprake is in deze regio, woningzoekenden die werken in deze regio (zoals politieagenten, onderwijzend personeel, verpleegkundigen en brandweerlieden) voorrang te geven bij het verkrijgen van een woning in de gemeente waar ze werkzaam zijn. Het wonen en werken in een gemeente draagt bij aan de versterking van de economische structuur en de duurzame ontwikkeling van deze regio. Ook kan meer en beter maatwerk geleverd worden voor woningzoekenden met een maatschappelijke binding. Met dit maatwerk is het mogelijk dat starters en ouderen hun wooncarrière kunnen (blijven) voortzetten in de eigen gemeente en hierdoor makkelijker aan woonruimte geholpen worden.

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. Bij het van kracht worden van de Huisvestingsverordening 2021 is inschrijfduur mede bepalend in de volgorde. Na het tijdstip van zoals genoemd in artikel 5.4.2 zijn in plaats daarvan woonpunten mede bepalend in de volgorde.

Artikel 2.7.4 Bijzondere volgordebepaling

De volgordebepaling treedt, wanneer de woonruimte wordt aangeboden via het aanbodinstrument, in de plaats van de algemene volgordebepaling opgenomen in artikel 2.7.3.

Dit artikel is een samenvoeging van de artikelen 2.4.6a, bijzondere volgordebepaling, en 2.4.8, volgorde van de overige woningzoekenden uit de vorige huisvestingsverordening. De artikelen zijn samengevoegd in navolging van de huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam.

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 regiogemeenten huisvest.

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.

Artikel 2.7.7 Directe bemiddeling

Aan dit artikel is toegevoegd dat de gemeente Diemen ervoor wil zorgen dat leerkrachten in het basisonderwijs aan de Diemense scholen verbonden kunnen blijven door het mogelijk te maken dat zij door middel van directe bemiddeling voor een sociale huurwoning van woningcorporaties in aanmerking komen. Hiervoor worden beleidsregels opgesteld.

Artikel 2.7.8 Bijzondere gevallen

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

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.

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.

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.

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.

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.

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[1].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

[1] Tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijken met toepassing van de in artikel 2.9.11 opgenomen hardheidsclausule.

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 inwonen, 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. Deze weigeringsgrond spreekt voor zich.
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;
- bewonen van voor tijdelijke bewoning geschikte woonruimte; of
- in strijd met een bestemmingsplan permanent bewonen van een bouwwerk.

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.

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 áls 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.

Artikel 2.9.7 Regionale urgentiecategorie: uitstroom

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 passende woningtype.

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. 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 h~~H~~ardheidsclausule

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.

Artikel 2.9.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

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

HOOFDSTUK 3 WIJZIGING VAN DE WONINGVOORRAAD

Afdeling I onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming.

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 gesloopt, gebruikt als bedrijfsruimte. ~~of verhuurd aan toeristen.~~
- Samenvoegen: meerdere woonruimten worden samengevoegd.
- Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet naar onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld voor kamerverhuur.
- Woningvorming: één woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten.

Over deze zogenoemde voorraadvergunningen kan een gemeente regels opnemen.

In Diemen onderscheiden we:

Onttrekken	: ~~hospitaverhuur (inwoning),~~ Ttweede woning, slopen, short stay indien sprake is van inschrijving in basisregistratie personen
Samenvoegen	: Samenvoeging;
Omzetten	: ~~Short stay~~H ~~,~~ ospitaverhuur (inwoning), kamergewijze verhuur en woningdelen;
Woningvorming	: Woningvorming.

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 bestemmingplan. 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 de meeste bestemmingplannen laten dit niet toe. Een afwijkingsprocedure van het bestemmingplan 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 de bestemmingsplannen opgesteld worden.

Ook geldt per 1 oktober 2022~~...~~ 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 bestemmingsplan
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 bestemmingsplan.
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 bestemmingsplan benodigd.
Woningvorming	Woonruimte verbouwen tot meerdere woonruimten of in die verbouwde staat te houden.	Nadere regels en beleidsregels van toepassing	Moet passen in bestemmingsplan, zo niet, afwijkingsprocedure benodigd.
Splitsing in appartementsrechten	Juridisch splitsen van woongebouw.	Nadere regels en beleidsregels van toepassing o.a. kwaliteitseisen.	Moet passen in bestemmingsplan, 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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. Deze zijn opgenomen in de beleidsregels en nadere regels bij Huisvestingsverordening Diemen 2020.

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.

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.

Afdeling II Splitsing

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 vergunning plichtig.

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 40m^2 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.

Afdeling III Toeristische verhuur

Artikel 3.7.1 Registratieplicht toeristische verhuur – reikwijdte

Het toepassingsbereik van dit artikel strekt zich uit tot alle woonruimten in Diemen.

Artikel 3.7.2. Registratieplicht toeristische verhuur – verbodsbepaling

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

Artikel 3.7.3 Aanvraag registratienummer

Dit artikel spreekt voor zich. Er is een landelijk registratiesysteem opgezet waar gemeenten zich bij aan kunnen sluiten. ~~Gemeente Diemen zal overwegen zich hierbij aan te sluiten.~~

Artikel 4.1.1 Handelen of in strijd met een vergunning

In dit artikel wordt aangeven 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, 23a, 23b, 23c, 23e en 26 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 2020: € 435). Voor de overige overtredingen kan maximaal een boete van de vierde categorie (prijspeil 2020: € 21.750) worden vastgesteld door de gemeenteraad. De nationale wetgever ligt 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. Wat hieronder wordt verstaan wordt eveneens in bijlage 2omschreven. 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 de Huisvestingswet is voor deze overtreding een boete voorgeschreven van maximaal het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. In 2020 is de maximale boete aldus € 435,-. De gemeente Diemen houdt dit maximum aan bij oplegging van boetes voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning om een afschrikwekkend effect te realiseren.

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
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

Voor overtreding van de registratieplicht op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet wordt de maximale boete opgelegd.

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.

Artikel 5.1 Overgangs- en slotbepalingen

Dit artikel geeft de overgangsbepalingen weer. Reeds aanwezige beleidsregels blijven van kracht.

Vergunningsvrij onttrokken, samengevoegde, omgezette of tot woonruimte verbouwde ruimtes blijven vallen voorlopig onder het overgangsrecht. Hoewel het op zichzelf niet is uitgesloten dat al bestaande vergunningvrije situaties op enig moment onderworpen worden aan een vergunningplicht. Zullen wij daarvoor eerst een zorgvuldige afweging moeten doen tussen de belangen gediend bij het invoeren van een vergunningplicht en de belangen van de eigenaren en eventuele kamerbewoners die hiermee worden geschaad. Het onrechtmatig maken van een legale situatie heeft financiële gevolgen en dwingt ertoe dat kamerbewoners in een aantal gevallen moeten verhuizen.

Artikel 5.2 Omzetten inschrijfduur naar wachtpunten

Dit artikel regelt de omzetting van inschrijfduur in wachtpunten.

Artikel 5.3 Intrekking van de Huisvestingsverordening gemeente Diemen 2020

De wijziging in de woonruimteverdeling treedt later in dan de goedkeuring van de verordening door de raad.

Artikel 5.4 Inwerkingtreding

De wijziging in de woonruimteverdeling treedt later in dan de goedkeuring van de verordening door de raad. In dit artikel wordt de inwerkingtreding omschreven. Deze verordening treedt vanaf 1 oktober 2021 in werking en is maximaal 4 jaar geldig.

Artikel 5.5 Citeertitel

Deze verordening heet Huisvestingsverordening Diemen 2021 en is onder die naam vindbaar op internet.

*****