

Onderwerp: **Eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Diemen 2017**

Datum: 12 september 2017

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Afdeling: Ruimtelijke ontwikkeling

Steller: W. Jungst

Gevraagde beslissing

De Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Diemen 2017 vast te stellen.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Sinds 1 januari 2016 stelt de gemeenteraad de huisvestingsverordening vast. Tot dat moment lag deze verordenende bevoegdheid bij de Regioraad van de Stadsregio Amsterdam. Nu de verordenende bevoegdheid weer terug bij de gemeenteraad is komen te liggen is het ook eenvoudiger geworden om de huisvestingsverordening te wijzigen ten behoeve van voor Diemen specifieke onderwerpen. Zodoende kan de huisvestingsverordening een meer dynamisch document worden, waarmee de gemeenteraad stuurt op actuele ontwikkelingen ten aanzien van woonruimteverdeling of het beheer van de woningvoorraad.

Concrete aanleiding

Tot op heden kent de regelgeving in Diemen een vrij stikt onderscheid tussen reguliere woningen en studentenwoningen. Dit is vastgelegd in bestemmingsplannen. Ook wordt in de bestemmingsplannen bepaald dat een reguliere woning bewoond moet worden door een huishouden. Wanneer we de jurisprudentie volgen wordt een huishouden vervolgens gedefinieerd als een "duurzaam gemeenschappelijk samenlevingsverband". Voorbeelden van zo'n duurzaam gemeenschappelijk samenlevingsverband zijn een alleenstaande, een stel of een gezin. Bewoning van een woning door bijvoorbeeld een aantal studenten, arbeidsmigranten of een woongroep wordt niet gezien als een duurzaam gemeenschappelijk huishouden en is derhalve strijdig met het bestemmingsplan. In een dergelijke situatie delen de bewoners voorzieningen als de keuken en het sanitair, hetgeen wordt beoordeeld als onzelfstandige bewoning. Onzelfstandige bewoning, bijvoorbeeld in de vorm van kamerverhuur, is in Diemen alleen mogelijk wanneer het bestemmingsplan dat ook toestaat. Een voorbeeld daarvan zijn bestaande studentencomplexen in Diemen.

We zien in Amsterdam en de regio echter een sterke opkomst van bepaalde tussenvormen. Daarbij gaat het om situaties van bewoning, waarbij enerzijds geen sprake is van een gezin, maar anderzijds ook geen sprake is van een onmiskenbaar duidelijke onzelfstandige vorm van bewoning, zoals bij kamerverhuur. De jurisprudentie geeft daarbij nog geen duidelijkheid of bijvoorbeeld bewoning door middel van een zogeheten 'friendscontract' als een duurzaam gemeenschappelijk samenlevingsverband kan worden aangeduid, terwijl die vorm van bewoning duidelijke aanwijzingen geeft voor een zekere mate van duurzaamheid en gemeenschappelijkheid van het samenlevingsverband. Daarnaast zijn er nog tal van andere ontwikkelingen in het gebruik van de woningvoorraad die vragen om meer duidelijkheid in de vorm van regelgeving en/of beleid. Amsterdam loopt hierin voorop. Ook in Diemen ontkomen we niet aan de noodzaak om een aantal ontwikkelingen te adresseren door middel van regelgeving en/of beleid. Zo wordt de gemeente bijvoorbeeld in toenemende mate benaderd met vragen over de mogelijkheid tot vakantieverblijf (ook wel bekend onder de benaming "Airbnb-verhuur").

Nu de huisvestingsverordening eenvoudig 'in eigen huis' gewijzigd kan worden, is het de meest voor de hand liggende plek om meer gedetailleerde regelgeving in op te nemen, waarin bepaald wordt wat wel en niet wordt toegestaan bij het gebruik van woonruimte. De bestemmingsplannen lenen zich immers minder goed om het huidige basale onderscheid nader uit te werken naar een meer uitgebreide en gedetailleerde set van regelgeving ten aanzien van de woningvoorraad. Een passend moment om met een uitwerking van een reeks aan maatregelen te komen is na vaststelling van de Woonvisie die thans in ontwikkeling is. Met een geplande vaststelling in januari 2018, zal een wijziging van de verordening in de eerste helft van 2018 plaats kunnen vinden.

Op de korte termijn bestaat echter een aanleiding om met een snelle, maar beperkte wijziging van de verordening te komen. Deze aanleiding is gelegen in de nieuwbouwontwikkeling van Greystar bij de uitbreiding van de Campus Diemen Zuid. Deze ontwikkeling kent een programma dat afwijkt van wat voorheen gebruikelijk was in Diemen. In tegenstelling tot het bestaande deel van de Campus Diemen Zuid, waar uitsluitend studenten worden gehuisvest, biedt het bestemmingsplan voor het nieuw te bouwen deel van de campus slechts ruimte voor een gemaximeerd aantal studentenwoningen. Een meerderheid van woningen zijn bedoeld voor niet-studenten. Maar als volwaardig onderdeel van de campus kan er op die plek ook geen sprake van zijn reguliere verhuur. Greystar heeft als eigenaar en verhuurder aangegeven dat zij zich met de nieuwbouw richt op doelgroepen die ruime affiniteit hebben met de studenten van de campus. Daarbij valt te denken aan net-afgestudeerden, promovendi of (internationale) onderzoekers verbonden aan een onderwijsinstelling. Ook wil men hier de mogelijkheid hebben om woonruimte voor een kortere periode te verhuren, ook wel short stay verhuur genoemd. Een voorbeeld van een mogelijke gebruiker daarvan is een expat die gedurende een trimester aan een onderwijsinstelling verbonden is. De voorgestelde wijziging van de verordening is dan ook bedoeld om de gewenste manier van verhuren op de Campus Diemen Zuid te faciliteren.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

Zowel voor 2016 als voor 2017 is door de gemeenteraad een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld, ondanks dat de inhoudelijke wijzigingen beperkt waren. Een nieuwe verordening brengt ook een aantal aanvullende werkzaamheden met zich mee, zoals het vernieuwen van de mandatering aan de bestuurders van de corporaties. Bij beperkte inhoudelijke wijzigingen van de huisvestingsverordening ligt een wijziging van de verordening dan ook meer voor de hand, dan het vaststellen van weer een geheel nieuwe verordening. Derhalve wordt thans de "Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Diemen 2017" ter besluitvorming voorgedragen.

De voornaamste wijzigingen die met de verordening worden voorgesteld, betreffen:

1. Enkele toevoegingen en wijzigingen van begrippen;
2. Het uitzonderen van de nieuw te bouwen woningen op de Campus Diemen Zuid van de huisvestingsvergunningplicht, zodat deze niet als een sociale huurwoning op grond van de huisvestingsverordening toegewezen dienen te worden;
3. Het opnemen van de plicht tot een onttrekkingsvergunning, om zodoende short stay verhuur - als vorm van woningonttrekking - bij de nieuw te bouwen woningen te kunnen faciliteren;
4. Daarnaast is bij de introductie van de onttrekkingsvergunning van de gelegenheid gebruik gemaakt om de in reeds de bestemmingsplannen bestaande bed & breakfastregeling te vertalen naar de verordening.

Een meer uitgebreide toelichting bij de verordening tot eerste wijziging is separaat toegevoegd in het document "Toelichting bij de verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Diemen 2017".

Argumenten en keuzemogelijkheden

De keuze om nu met een beknopte wijziging te komen gericht op de nieuwbouwontwikkeling Campus Diemen Zuid en daar niet mee te wachten is gelegen in het feit dat Greystar als eigenaar en ontwikkelaar, alsmede hun financier graag vooraf duidelijkheid wil hebben over de mogelijkheden bij het verhuren van de complexen. In aanvulling op de wijziging van de verordening zal het college vervolgens met nadere regels komen ten aanzien van de verhuur op de Campus Diemen Zuid. Op deze wijze moet voorkomen worden dat Greystar de geboden vrijheden op een ongewenste wijze benut, waar overigens geen aanwijzingen voor zijn. De werkwijze van gedetailleerde regelgeving in de huisvestingsverordening en beleidsregels biedt daarbij goede sturingsmogelijkheden.

De keuze om nu te wachten met een uitgebreide wijziging van de verordening waarin een pakket aan maatregelen wordt doorgevoerd is gelegen in het feit dat momenteel de nieuwe woonvisie in voorbereiding is en later dit jaar in besluitvorming wordt gebracht. Bepaalde keuzes uit de woonvisie kunnen vervolgens vertaald worden naar concrete maatregelen in de huisvestingsverordening. Daarbij valt te denken aan het al dan niet toestaan van een hospitasituatie, woningdelen door drie personen of meer, Airbnb-verhuur, etc. Bij een dergelijk pakket van maatregelen ligt het tevens voor de hand om een participatietraject te starten, waarbij eigenaren en inwoners inspraak hebben in de voorgestelde wijzigingen.

Gevolgen en risico's

Financieel

N.v.t.

Juridisch

N.v.t.

Andere risico's

N.v.t.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

De voorgestelde, inhoudelijke wijzigingen zien hoofdzakelijk toe op een nieuwbouwontwikkeling. Zodoende worden geen bestaande inwoners van Diemen geraakt met de maatregelen. De introductie van de onttrekkingsvergunning raakt daarentegen woningeigenaren in Diemen die voornemens zijn om hun woning te onttrekken. Door de bestemmingsplannen zijn de mogelijkheden tot het onttrekken van woonruimte echter al zeer beperkt. Er is dan ook momenteel geen zicht op een concrete casus waarbij een woningeigenaar daadwerkelijk nadeel ondervindt van de voorgestelde vergunningplicht. Zoals beschreven in de separate toelichting dient de onttrekkingsvergunning meer als kapstok voor (eventuele toekomstige) maatregelen.

Adviesraden

N.v.t.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

De verordening wordt bekendgemaakt op de Centrale Voorzienig Decentrale Regelgeving.

Projectmatig

N.v.t.

Bijlagen

1. Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Diemen 2017
2. Toelichting bij de Verordening tot eerste wijzigingen van de Huisvestingsverordening Diemen 2017
3. Integrale tekst Huisvestingsverordening Diemen 2017 na vaststelling van de Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Diemen 2017

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
J.D. de Kort

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening
17-50 Diemen 2017**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 12 september 2017

Besluit

De Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Diemen 2017 vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 19 oktober 2017,

De voorzitter,
E. Boog

De griffier,
J. G. Nubé