

Toelichting bij de verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Diemen 2017

Algemeen

In de Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Diemen 2017 is de vergunningplicht bij woningonttrekking opgenomen. De Huisvestingsverordening Diemen 2017 (hierna: de “verordening”) kende deze vergunning aanvankelijk niet. Een nadere toelichting hierbij wordt gegeven onder artikel VII. Ten behoeve van deze vergunningplicht De overige wijzigingen zijn overwegend van technische of tekstuele aard.

Artikel I

Artikel 1 van de verordening is op meerdere punten gewijzigd. Er zijn een aantal begrippen toegevoegd en omschrijvingen aangepast. Dientengevolge is ook de nummering gewijzigd. De volgende begrippen zijn toegevoegd of gewijzigd:

- **Onttrekkingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
- Bij de omschrijving van het begrip **onzelfstandige woonruimte** is “toilet” vervangen door “sanitaire voorzieningen”;
- **Short stay:** het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één maand en maximaal twaalf maanden;
- **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;
- Bij de omschrijving van het begrip **studentenwoning** is de zinsnede “in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen” verwijderd.

Artikel II

De omschrijving Afdeling I Woonruimteverdeling was in de verordening weggefallen, terwijl daar wel naar verwezen wordt.

Artikel III

Door toevoeging van een nieuw lid, waarin wordt verwezen naar een bijlage met daarin de aanduiding van de nieuw te bouwen complexen op de Campus Diemen Zuid, worden de nieuwbouwwoningen op Campus Diemen Zuid, voor zover deze geen studentenwoningen betreffen, niet gezien als vergunningplichtig voor een huisvestingsvergunning (NB: de vergunningplicht ten behoeve van een huisvestingsvergunning (op grond van hoofdstuk 2 van de verordening) in deze moet niet verward worden met de vergunningplicht ten behoeve van een onttrekkingsvergunning (op grond van hoofdstuk 3 van de verordening)). Zodoende krijgt de eigenaar en verhuurder van deze complexen de vrijheid om deze woningen zelfstandig te verhuren, zonder dat daar de toewijzingsregels – voor woningen onder de liberalisatiegrens – van de verordening daar doorheen lopen. Het college heeft wel het voornemen om in afstemming met de eigenaar en verhuurder nader vast te leggen welke doelgroepen (bijvoorbeeld net-afgestudeerden en promovendi) door hen bediend worden op de Campus Diemen Zuid en welke doelgroepen hier juist uitgesloten worden (arbeidsmigranten niet-zijnde kenniswerkers).

Artikel IV

Betreft een technische aanpassing.

Artikel V

Betreft een tekstuele aanpassing.

Artikel VI

Met deze aanpassing wordt een verduidelijking van het artikel beoogd.

Artikel VII

De voornaamste wijziging betreft de invulling die wordt gegeven aan hoofdstuk 3 van de verordening: Wijziging van de woningvoorraad. De Huisvestingswet ken een aantal vormen van wijzigingen van de woningvoorraad: onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en splitsing. De gemeenteraad kan, met het oog op het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad, door middel van een huisvestingsverordening een vergunningplicht instellen voor één of meerdere van de vormen van wijziging.

Voorheen kende de verordening voor geen van deze vormen een vergunningplicht. Met deze verordening tot eerste wijziging van de verordening wordt één van deze vormen vergunningplichtig: woningonttrekking. Met woningonttrekking wordt hier bedoeld het onttrekken, dan wel het zodanig gedeeltelijk onttrekken van woonruimte ten behoeve van gebruik anders dan zelfstandige bewoning van de woonruimte, waardoor de woonruimte niet langer geschikt is voor zelfstandige bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als vóór de situatie van onttrekking in de woonruimte mogelijk was.

De vergunningplicht bij woningonttrekking dient vervolgens als 'kapstok' voor de feitelijke maatregelen die met invoering beoogd worden. Hierbij zijn drie maatregelen te onderscheiden:

1. Op grond van artikel 3.1.2, derde lid, is de regeling voor het voeren van een bed & breakfast, zoals deze thans in de bestemmingsplannen is vastgelegd, inhoudelijk gelijkblijvend vastgelegd in de verordening. De reden hiervoor is dat huiseigenaren in Diemen in toenemende mate met vragen komen over de mogelijkheden van vakantieverhuur (zoals via de site Airbnb). Veelal raadplegen zij de huisvestingsverordening van Diemen, aangezien de mogelijkheden voor vakantieverhuur in Amsterdam ook in de huisvestingsverordening aldaar zijn vastgelegd. In Diemen bestaat geen mogelijkheid tot vakantieverhuur, anders dan de bestaande bed & breakfastregeling. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft. Met het opnemen van de bed & breakfastregeling in verordening wordt ook de mogelijkheid voor het college gecreëerd om nadere regels te stellen. Zodoende kan nader bepaald worden wat onder de bed & breakfastregeling wordt verstaan en welke vormen van vakantieverhuur daar niet onder vallen.
2. Op grond van artikel 3.1.2, vierde lid, worden studentwoningen uitgezonderd van de vergunningplicht en tevens beperkt tot de complexen in de bijlage waarnaar verwezen wordt. Zodoende zien de bestaande aanbieders van studentwoningen (De Key en Greystar) zich niet ineens geconfronteerd met een vergunningplicht. Anderzijds is onttrekking ten behoeve van studentenhuysvesting beperkt tot in de bijlage aangewezen complexen. Hierdoor is het onttrekken van woningen ten behoeve van studentenhuysvesting elders in Diemen niet mogelijk. Ook bij deze maatregel is geen sprake van een beleidsinhoudelijke wijziging, maar slechts van een vertaling van hetgeen thans in de bestemmingsplannen in vastgelegd naar de verordening.
3. Op grond van artikel 3.1.2, vijfde lid, betreft een derde maatregel het faciliteren van de mogelijkheid tot short stay verhuur. Short stay verhuur is het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één maand en maximaal twaalf maanden. Daarmee kan volgens de geldende jurisprudentie niet gesproken worden van duurzame bewoning en is derhalve sprake van woningonttrekking. Short stay onderscheidt zich van logies door het feit dat de huurder wel zijn of haar hoofdverblijf in de woning heeft, zij het voor een beperkte periode. Expats vormen daarbij een voorname doelgroep voor short stay verhuur. Aangezien short stay verhuur voorheen

niet mogelijk was in Diemen, is de mogelijkheid tot short stay verhuur door middel van een bijlage afgebakend tot de nieuw te bouwen complexen van de Campus Diemen Zuid (door Greystar). Zoals reeds benoemd onder artikel III heeft het college het voornemen om nader vast te leggen welke doelgroepen met de toekomstige short stay verhuur op de Campus Diemen Zuid bediend moeten worden.

De onttrekkingsvergunning kan tevens als kapstok dienen voor toekomstige maatregelen ten aanzien van vormen van gebruik van woningen die al dan niet gewenst zijn. Wanneer er behoefte blijkt te zijn aan bepaalde maatregelen, dan kunnen deze met een volgende wijziging van de verordening gerealiseerd worden.

Voor het overige brengt de invoering van de onttrekkingsvergunning zoals deze nu in de verordening wordt opgenomen geen wezenlijke veranderingen voor eigenaren en bewoners van woonruimte in Diemen met zich mee. Op grond van het bestemmingsplan bestonden al weinig mogelijkheden tot woningonttrekking. Daarnaast zal de meerderheid van de gevallen van woningonttrekking vallen onder de bepaling van de Huisvestingswet waarin woningonttrekking ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte niet verboden kan worden op grond van de Huisvestingswet, en daarmee evenmin op grond van de Huisvestingsverordening. Voor dergelijke gevallen blijven de bestemmingsplannen en een eventuele procedure de aangewezen route.

Artikel VIII

Door het toevoegen van dit artikel wordt een expliciete bepaling opgenomen op grond waarvan het college nadere regels kan stellen bij de verordening, zoals die reeds bestaan ten aanzien van het bepaalde in hoofdstuk 2 in de Beleidsregels woonruimteverdeling en urgentie. Ook ten aanzien van het bepaalde in hoofdstuk 3 is het college voornemens nadere regels te stellen, om daarmee goed te kunnen inspelen op de ontwikkelingen die er zijn in de woningvoorraad en het gebruik daarvan.

Artikel IX

Betreft een technische aanpassing.

Artikel X

Zie toelichting bij artikel III.

Artikel XI

Door het toevoegen van deze bijlage worden bestaande studentencomplexen en woon-zorgcomplexen uitgezonderd van het werkingsgebied van de onttrekkingsvergunning.

Artikel XII

Betreft de inwerkingtreding.