

Onderwerp: Huisvestingsverordening Diemen 2020

Datum: 3 november 2020
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller: Marianne van Vliet

Gevraagde beslissing

De Huisvestingsverordening Diemen 2020 vast te stellen.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

De Huisvestingsverordening 2017 regelt de woonruimteverdeling en regelt in beperkte mate het gebruik van woonruimte. De regels voor woonruimteverdeling worden hoofdzakelijk in regionale samenwerking opgesteld. Deze huisvestingsverordening is toe aan een herziening.

Concrete aanleiding

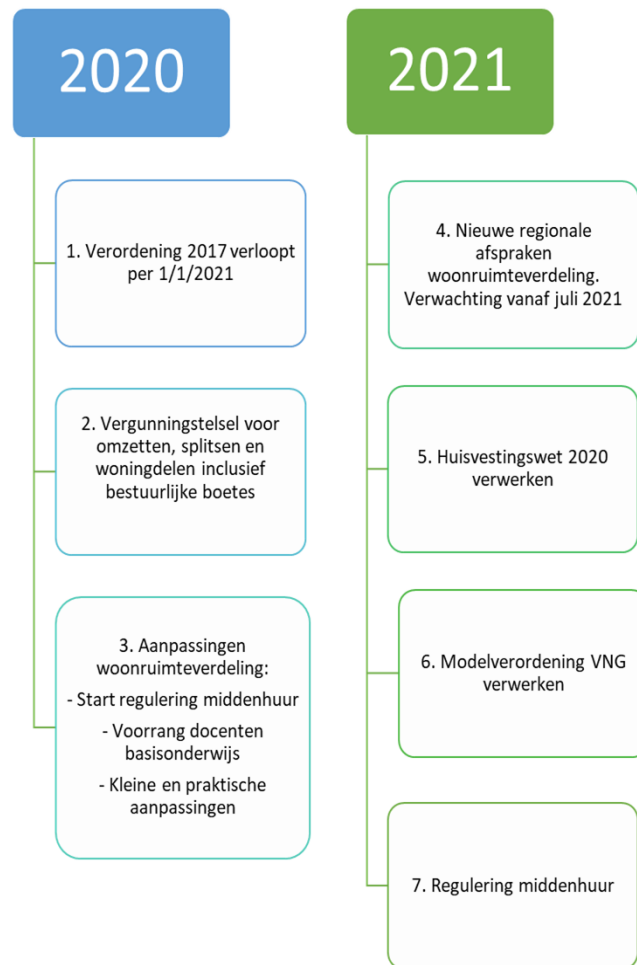
Er is een aantal aanleidingen om de Huisvestingsverordening 2020 nu vast te stellen.

- Een huisvestingsverordening heeft ingevolge de Huisvestingswet een looptijd van maximaal vier jaar. De huidige verordening vervalt per 1 januari 2021.
- In de Woonvisie van de gemeente Diemen is vastgelegd dat er meer gestuurd moet worden op het gebruik van woonruimte.
- De gemeente wil de toewijzing van middenhuurwoningen reguleren en ervoor zorgen dat leerkrachten in het basisonderwijs meer kans op een woning hebben.
- Er is een uitspraak van de Raad van State in januari 2020 geweest waardoor de door Diemen gehanteerde meldingsplicht voor Bed & Breakfast-verhuur niet geldend is. Hiervoor is een vergunningplicht nodig.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

De actualisatie van de Huisvestingsverordening 2017 verloopt in twee stappen. In de Huisvestingsverordening Diemen 2020 worden een aantal wijzigingen doorgevoerd, in de wetenschap dat er in 2021 nogmaals een nieuwe herziening noodzakelijk is. De oorzaak daarvan is gelegen in het feit dat we in afwachting zijn van een nieuwe Huisvestingswet en dat er gewerkt wordt aan een vernieuwing van het regionale woonruimteverdeelsysteem, terwijl er ook gewenste of noodzakelijke wijzigingen zijn die niet kunnen wachten op de nieuwe Huisvestingwet en op de afspraken over woonruimteverdeling.



Stap 1 Actualisatie in 2020

- Invoeren vergunningstelsel voor gebruik van woonruimte. We stellen regels op voor: Bed & Breakfast, kamergewijze verhuur, shortstay, hospitaverhuur, woningdelen, woningvorming, splitsing in appartementsrechten, samenvoeging en gebruik als tweede woning;
- Start regulering middenhuur: We regelen de toewijzing van middenhuurwoningen waarop de doelgroepenverordening van toepassing is;
- Voorrang leerkrachten basisonderwijs: We regelen dat leerkrachten in het Diemense basisonderwijs makkelijker aan een woning kunnen komen;
- Naar aanleiding van de consultatieronde met het HPD en de woningcorporaties passen we twee wijzigingen toe op de passendheidscriteria voor senioren en jongeren zodat dit beter past bij de praktijk; de leeftijdsgrens voor seniorenwoningen wordt verhoogd van 55 naar 65 jaar en voor de jongerenwoningen gaat gelden dat alle leden van het huishouden tussen de 18 en de 28 jaar oud moeten zijn. Ook we bijlage 1 aan; de adresreeksen waren niet juist.
- Praktische aanpassingen:
 - a. We passen de artikelen over experimenten met de woonruimteverdeling aan,
 - b. We repareren evidente omissies bijvoorbeeld het schrappen van de verwijzing naar de Stuurgroep Wonen die niet meer bestaat;

Stap 2 Actualisatie in 2021

- Invoeren nieuwe regionale woonruimteverdelingsregels (onder voorbehoud van goedkeuring in de regio);
- Het aanpassen van de regels rondom urgentie en passendheid;
- Verwerken nieuwe Huisvestingswet;
- Eventueel verwerken nieuwe regelgeving vanuit het rijk op het gebied van regulering middenhuur.

Argumenten en keuzemogelijkheden

Onderdeel vergunningstelsel voor voorraadvergunningen

Er wordt een uitgebreider vergunningstelsel voor het gebruik van woonruimte voorgesteld, de zogenaamde voorraadvergunningen. Zo maken we onder strikte voorwaarden woningdelen mogelijk om zo een bijdrage te leveren aan het verkleinen van het woningtekort. Ook helpt het vergunningstelsel bij het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen in buurten, we kunnen beter sturen op de leefbaarheid in buurten en wijken.

Bij het vergunningstelsel horen beleidsregels. Deze beleidsregels worden opgesteld in afstemming met het ruimtelijk beleid (waaronder de bestemmingsplannen) en zullen tijdig aan het college ter vaststelling worden aangeboden zodat deze bij inwerkingtreding van deze huisvestingsverordening toegepast kunnen worden. Een goede koppeling tussen ruimtelijk orderingsbeleid en woonbeleid wordt op deze wijze gerealiseerd.

Samengevat ziet het vergunningstelsel er als volgt uit:

Toegestaan?	Definitie	Voorwaarden	Relatie met bestemmingsplan
Nooit toegestaan			
Vakantieverhuur	Verhuur van de gehele woning aan toeristen zonder zelf aanwezig te zijn	N.v.t.	N.v.t.
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 van de verordening	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 van de verordening	Geen bijzonderheden
Samenvoegen	Twee of meer woonruimten samenvoegen tot één woonruimte	Niet toegestaan behalve ten behoeve van eigen bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte door eigenaar	Moet passen in bestemmingsplan
Met vergunning			
Bed & Breakfast	Verhuur van een deel van de woning voor kortdurend verblijf. Ook wel logies genoemd.	Nadere beleidsregels van toepassing o.a. maximaal vier personen. Hoofdbewoner is aanwezig	In bestemmingsplan veelal benoemd met dezelfde voorwaarden. Er is een veegactie gaande om het overal goed te benoemen. Na afronding is geen afwijkingsprocedure nodig.
Woningdelen	Gebruik van woning door twee of drie personen zonder een huishouden te zijn. Er is één huurovereenkomst.	Nadere beleidsregels van toepassing, o.a. maximaal 3 personen	Altijd afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan benodigd.
Woningvorming	Woonruimte verbouwen tot meerdere woonruimten of in die staat behouden.	Nadere beleidsregels van toepassing o.a. passend in bestemmingsplan en kwaliteitseisen.	Moet passen in bestemmingsplan, zo niet, afwijkingsprocedure nodig.
Splitsing in appartementsrechten	Juridisch splitsen van woongebouw.	Nadere beleidsregels van toepassing o.a. passend in	Moet passen in bestemmingsplan, zo niet, afwijkingsprocedure nodig.

		bestemmingsplan en kwaliteitseisen..	
Vrijstelling			
Hospitaverhuur (inwoning)	Verhuur van deel van de woning aan één persoon. Ook wel inwoning genoemd.	Nadere beleidsregels van toepassing, o.a. voorwaarden aan oppervlakte.	Altijd afwijkingsvergunning van het bestemmingsplan benodigd.
Tweede woning	Bewoning door eigenaar of huurder met hoofdverblijf buiten de woningmarktregio.	Nadere beleidsregels van toepassing	N.v.t.

In bijlage 3 is een infographic opgenomen met een samenvatting van het vergunningstelsel.

Onderdeel woonruimteverdeling

Bij de verordening 2020 hoort een toelichting (zie bijlage 2). In de toelichting op de verordening is aangetoond dat er in Diemen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en aan woonruimte voor de middengroepen. De beleidsrichtingen die in de Woonvisie 2018-2023 zijn vastgelegd hebben daarmee niets aan waarde ingeboet, integendeel.

Start regulering middenhuur

In 2019 is de verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 vastgesteld die inzet op het realiseren en behouden van middenhuur. Echter is nog niet geregeld dat deze woningen ook bij de gewenste doelgroep terecht komen. Per 1 juli 2019 is de Huisvestingswet 2014 gewijzigd. Deze wetwijziging maakte het voor gemeenten mogelijk om regels te stellen om onevenwichtige effecten van schaarste aan woonruimte in het middeldure segment 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 dit segment nader te reguleren via de Huisvestingsverordening. We willen de vrije markt en de bestaande situaties op dit moment zo min mogelijk aantasten. Gelet daarop willen we, op dit moment, alleen bij via de Doelgroepenverordening 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. In de Huisvestingsverordening 2020 is hiervoor een aantal regels opgenomen om aan te geven wat middeldure huur is (definitie), een reikwijdtebepaling (daarmee wordt aangegeven op welke woningen de regels van kracht zijn) en ook een vergunningsplicht.

Voorrang leerkrachten basisonderwijs

De gemeente Diemen wil ervoor zorgen dat leerkrachten in het basisonderwijs aan de 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.

Wijzigingen in passendheidscriteria

Naar aanleiding van de consultatieronde met het HPD en de woningcorporaties passen we twee wijzigingen toe op de passendheidscriteria uit artikel 2.4.4 voor senioren en jongeren zodat dit beter past bij de praktijk; de leeftijdsgrens voor seniorenwoningen wordt verhoogd van 55 naar 65 jaar en voor de jongerenwoningen gaat gelden dat alle leden van het huishouden tussen de 18 en de 28 jaar oud moeten zijn

Wijzingen naar aanleiding van de consultatieronde

In 2020 wordt de eerste stap van de actualisatie van de Huisvestingsverordening doorgevoerd. In 2021 volgt de tweede stap en is de herziening compleet. Goede inspraak is van belang voor deze belangrijke onderwerpen. Het bieden van optimale duidelijkheid voor de inwoner ook. Daarom willen we de formele inspraak inclusief bijbehorende fysieke bijeenkomsten in 2021 in één keer goed organiseren.

Voor de Huisvestingsverordening 2020 organiseerden we daarom een consultatieronde waarbij inwoners en andere belanghebbenden via telefoon, email of social media de mogelijkheid hadden

opmerkingen te maken op dit voorstel. Ook met het Huurders Platform Diemen en de woningcorporaties zijn hun evaluatie van de Huisvestingsverordening 2017 en de komende wijzigingen uitgebreid besproken. De consultatieronde heeft geleid tot wijzigingen in de verordening op artikel 2.4.4 en bijlage 1 van de verordening, zoals in de vorige paragraaf genoemd.

Verder zijn er – ook door inwoners via email en social media- veel opmerkingen gemaakt over de regels die voor bijvoorbeeld woningdelen gaan gelden. Uitwerking hiervan zal plaatsvinden in de beleidsregels die in december aan het college worden voorgesteld. Van de consultatieronde is een verslag gemaakt. Deze is opgenomen in bijlage 4 en 5.

Overige aanpassingen

Kleine en praktische aanpassingen

De artikelen die handelen over het aangaan van experimenten met de woonruimteverdeling zijn aangepast naar enkel een lokale werking met de lokaal werkende woningcorporaties. Ook is aangegeven dat burgemeester en wethouders goedkeuring moeten geven aan experimenten rondom de woonruimteverdeling.

Er zijn evidente omissies gerepareerd zoals het schrappen van de verwijzing naar de Stuurgroep Wonen die niet meer bestaat.

Ambtshalve wijzigingen op de ontwerp-verordening

Ten opzichte van de ontwerpverordening en de ontwerp-toelichting zijn er ambtshalve nog wijzigingen doorgevoerd die voornamelijk betrekking hadden op stijl, juiste verwijzingen, verbetering van de toelichting, overgangsrecht en de juiste adresvermelding in bijlage 1 van de verordening.

Gevolgen en risico's

Financieel

Het invoeren van de nieuwe regels en vergunningstelsel heeft gevolgen voor de organisatie. Er zal meer inspanning geleverd moeten worden voor informatieverstrekking, vergunningafhandeling, toezicht en handhaving. Als er veel vergunningaanvragen komen die niet door de huidige medewerkers kan worden opgevangen dan wordt er ingehuurd en verloopt dat via de flexibele schil.

Er is ruim 1.000 uur ingeschat voor alle activiteiten met betrekking tot de uitvoering van de Huisvestingsverordening. Dat is inclusief de uren die er nu al aan besteed worden.

Ongeveer 800 uur hiervan zijn ingeschat voor activiteiten buiten de vergunningverlening om zoals toezicht houden, handhaving, opleggen boete en bewaar en beroep. De integrale afweging wordt gemaakt in het uitvoeringsprogramma TVG/THH/OOV 2021.

Juridisch

Tegen de Huisvestingsverordening zelf is geen bezwaar of beroep mogelijk. Op de nieuwe voorraadvergunningen is de gebruikelijke bezwarenprocedure van toepassing waarvoor de Verordening algemene commissie voor de bezwaarschriften 2016 wordt aangepast. Hiervoor wordt de raad, gelijktijdig met de behandeling van dit voorstel, een wijzigingsvoorstel voorgelegd.

Duurzaamheid

N.v.t.

Andere risico's?

N.v.t.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

De burger en dan met name de woningbezitter zal voor wijziging van gebruik van de woning indien van toepassing een vergunning moeten aanvragen.

Voor de verhuur van middenhuurwoningen waarop de doelgroepenverordening van de gemeente Diemen van toepassing is moet een huisvestingsvergunning worden aangevraagd.

Adviesraden

N.v.t.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Via de krant, op de website van de gemeente Diemen en op social media zal gecommuniceerd worden dat de nieuwe Huisvestingsverordening vanaf 1 januari 2021 in werking treedt. Op de website zal uitgebreide informatie te vinden zijn. Voor raadsleden wordt op 17 november een themabijeenkomst georganiseerd.

Participatie

De consultatieronde heeft plaatsgevonden en daar is een verslag van gemaakt.

Projectmatig

N.v.t.

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening Diemen 2020
2. Toelichting op de Huisvestingsverordening Diemen 2020
3. Infographic
4. Consultatieverslag Huisvestingsverordening Diemen 2020
5. Rapportage social media, behorend bij bijlage 4 consultatieverslag
6. (ongewijzigde) Beleidsregels woonruimte en urgentie gemeente Diemen 2017 (ter kennisneming)

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

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Huisvestingsverordening Diemen 2020**
20-65

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,
Gelet op de voordracht van het college d.d. 3 november 2020;

Besluit

De Huisvestingsverordening Diemen 2020 vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 17 december 2020,

De voorzitter,

De griffier,