

Concept Toelichting bij de Huisvestingsverordening Diemen 2020

Deze toelichting bij de Huisvestingsverordening Diemen 2020 kent een indeling in twee hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk wordt een algemene toelichting op de verordening gegeven. In het tweede hoofdstuk wordt aanvullend een toelichting per artikel gegeven, voor zover dat niet in de algemene toelichting aan bod is gekomen.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE TOELICHTING

1.1. Aanleiding

Een Huisvestingsverordening heeft een geldigheidsduur van vier jaar. De huidige Huisvestingsverordening 2017 komt per 1 januari 2021 te vervallen en moet daarom van rechtswege geactualiseerd worden. De Woonvisie en de gesprekken hierover met de gemeenteraad in 2018 vormen de basis om te komen tot een aantal aanscherpingen.

De actualisatie verloopt in twee stappen omdat de nieuwe Huisvestingswet en de nieuwe woonruimteverdeelregels in de eerste stap nog niet verwerkt kunnen worden:

1. Actualisatie in 2020
 - a. 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;
 - b. We regelen de toewijzing van middenhuurwoningen waarop de doelgroepenverordening van toepassing is;
 - c. We regelen dat leerkrachten in het Diemense basisonderwijs makkelijker aan een woning kunnen komen;
 - d. We passen de artikelen over de experimenten met de woonruimteverdeling aan;
 - e. We repareren evidente omissies, bijvoorbeeld het schrappen van de verwijzing naar de Stuurgroep Wonen die niet meer bestaat.
2. Actualisatie in 2021
 - a. Invoeren nieuwe regionale woonruimteverdelingsregels onder voorbehoud van goedkeuring;
 - b. Verwerken nieuwe Huisvestingswet;
 - c. Eventueel verwerken nieuwe regelgeving vanuit het rijk op het gebied van regulering middenhuur.

In twee delen

In de aangeboden Huisvestingsverordening Diemen 2020 (hierna: 'verordening') zijn alle wijzigingen opgenomen die zijn voortgekomen uit de invoer van het vergunningstelsel voor gebruik van woonruimte, de zogenaamde voorraadvergunningen,

1.2. Waarom regels over woonruimteverdeling en voorraadvergunningen?

Om regels te mogen stellen is het van belang dat er goed 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)
- En een specifieke factsheet over de gemeente Diemen.

Zie ook <https://www.metropoolregioamsterdam.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 doelgroepenverordening 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. Nieuw daarbij is dat we door een (nu nog) beperkte regulering van de middeldure huur de laatste schakel toevoegen om de middeldure huur ook door de middeninkomens te laten bewonen. Deze verordening regelt dat op middeldure huurwoningen waarop de doelgroepenverordening van toepassing is verklaard, ook daadwerkelijk bij deze doelgroep terecht komen middels een huisvestingsvergunning.

Kortom, de schaarste aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen is onverminderd groot. Het ongewenst gebruik van woonruimte stijgt diensgevolge 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 doelgroepenverordening van de gemeente van toepassing is.

Voor het overige veranderen in deze actualisatie van de verordening de regels voor de verdeling van woonruimte niet. Dat is voorzien in 2021 wanneer de voorgenomen wijzigingen van de verdeling van sociale huurwoningen definitief zijn en verwerkt kunnen worden in regionaal afgestemde artikelen in de Huisvestingsverordening.

1.3 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 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.

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 Doelgroepenverordening 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 doelgroepenverordening 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 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 (conform acceptabele prijzen) verhuurd worden aan personen met een middeninkomen.

HOOFDSTUK 2. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Dit hoofdstuk van de toelichting bevat een artikelsgewijze toelichting op de verordening. In bepaalde andere gevallen wordt volstaan met een verwijzing naar de algemene toelichting of wordt een gedeelte van algemene toelichting herhaald.

Artikel 1 Definities

Dit artikel spreekt voor zich.

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 € 737,14 (prijsspeil 2020).

Nieuw in deze verordening is dat in lid 3 ook de middeldure huurwoningen worden genoemd en in lid 4 aangegeven wordt dat de overeengekomen huurprijs bepalend is.

Artikel 2.1.2 Vergunningplicht

Dit artikel bevat de op artikel 7 van de wet gebaseerde beschrijving van de huisvestingsvergunningplicht.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

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 kandidaat-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 €44.360 per jaar (prijsspeil 2019) en er wordt verwezen naar de inkomensgrens voor de middeldure huurwoningen waarop de doelgroepenverordening op van toepassing is. In deze doelgroepenverordening wordt de definitie van middeninkomen genoemd zoals in Diemen gehanteerd: $1,5 * € 39.055$ (Daeb-inkomensgrens prijspeil 2020). Het inkomen van kinderen wordt meegerekend conform de berekening zoals te vinden op <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huishoudinkomen-huurverhoging>. Daarin staat dat het inkomen van kinderen jonger dan 23 jaar onder een bepaalde grens niet meetelt.

Artikel 2.2.3 Aanbieden van woonruimte

Dit artikel regelt de wijze waarop woningcorporaties hun voor verhuur beschikbare woonruimte aanbieden. Deze aanbidding 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 2.2.4 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.

Ingevolge het bepaalde in het tweede lid is de inschrijfduur 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.

Als huisgenoten (niet-zijnde meeverhuizende inwonende kinderen) eventueel ook zelfstandig als woningzoekende zijn ingeschreven én hun medeverhuizing is noodzakelijk voor het verkrijgen van de huisvestingsvergunning voor de bewoning van de desbetreffende woonruimte (bijvoorbeeld: in verband met passendheid gelet op de grootte van de woning), eindigt ook hun inschrijving als woningzoekende, zo volgt uit het vijfde lid.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.2.4a Extra inschrijfduur voor aangewezen categorieën woningzoekenden

Dit artikel biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om extra inschrijfduur 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 inschrijfduur. Het artikel wordt niet toegepast voor individuele woningzoekenden die verzoeken om extra inschrijfduur.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.2.5 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 2.2.6 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 2.2.6 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.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.2.7 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.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.2.8 Gegevens op de vergunning

Deze bepaling spreekt voor zich.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

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.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

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 vier genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:

- het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria;
- het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;
- het huishouden op grond van bezettingsnormen zoals bedoeld in artikel 2.3.3 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
- het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.3.3 Bezettingsnorm

In bepaalde gemeenten zijn voor dit deel van de huurmarkt bezettingsnormen van toepassing. Deze normen zijn vermeld in bijlage 2 van de verordening. De bezettingsnormen vormen een voorrangsregeling, geen uitsluitingsgrond. Dit betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bezettingsnorm, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen, met voorrang in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bezettingsnorm, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bezettingsnorm voldoen.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.3.4 Intrekking vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn (zie artikel 2.2.8, eerste lid, aanhef en onder d) 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.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

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 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 al in het bezit is van een huisvestingsvergunning;
- c. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.4.6 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.
- d. 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,
- e. 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.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.3 Intrekking vergunning

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. 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.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.4 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 2.4.4 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 2.4.4 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. Het is daarom dat de nadere invulling van de inkomenseis op grond van het derde lid van artikel 2.4.4 door burgemeester en wethouders geschiedt. Voor de volledigheid wordt hier opgemerkt dat het voorrang op basis van inkomen (gelet op de prijs van de woonruimte) betreft en geen uitsluiting op basis van inkomen.

Dit artikel is gewijzigd ten opzichte van de vorige verordening naar aanleiding van de consultatieronde.

Artikel 2.4.5 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.

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 2.4.5 van de verordening is van de in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 geboden mogelijkheid gebruikgemaakt. Dat betekent dat ten hoogste 50% van de huisvestingsvergunningen verleend met voorrang aan woningzoekenden met regionale binding verleend mag worden. In de helft van die gevallen, dus: 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 is van binding, tellen mee in de bovengenoemde percentages.

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 lid 3 van artikel 2.4.7 van de verordening en artikel 16 van de Huisvestingswet 2014.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.6 Algemene volgordebepaling

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.6a Bijzondere volgordebepaling

Deze volgordebepaling geldt als de woonruimte te huur wordt aangeboden met toepassing van het label "grote huishoudens" zoals dat is opgenomen in artikel 2.3.4, vierde lid. De volgordebepaling treedt, wanneer de woonruimte wordt aangeboden via het aanbodinstrument, in de plaats van de algemene volgordebepaling opgenomen in artikel 2.3.6.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.7 Volgorde van de houders van de urgentieverklaring

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.8 Volgorde overige woningzoekenden

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.4.9 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 2.4.10 Uitzonderlijke gevallen

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.5.1 Algemeen

De artikelen 2.5.1 tot en met 2.5.3 bevatten een regeling voor experimenten op het gebied van woonruimteverdeling. Belangrijk is het vaststellen 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 deze nieuwe verordening is de opmerking toegevoegd dat burgemeester en wethouders nadere regels kunnen vaststellen over de voorwaarden die worden gesteld om het bepaalde in het tweede lid te borgen en over de aanvraagprocedure. Deze bevoegdheid lag eerder bij de inmiddels opgeheven Stuurgroep Wonen.

Artikel 2.5.2 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. De vorige verordening verwees naar de Stuurgroep Wonen die niet meer bestaat. In het huidige artikel wordt verwezen naar een besluit wat de burgemeester en wethouders nemen. Het voormalige artikel 2.5.3 dat stelt dat andere verhuurders dan corporaties experimenten kunnen houden, is vervallen.

Artikel 2.6.1 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 2.6.2 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.

Op een aanvraag, gelet op het bepaalde in artikel 2.6.2 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 derde lid van artikel 2.6.2 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.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.6.3 Inhoud van de urgentieverklaring

In artikel 2.6.3 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 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder c). De woningcorporaties labelen in hun ogen geschikte woningen voor de urgenten.

Zie voor de bepaling van het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied artikel 2.6.4 van de verordening.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.6.4 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 2.6.7 of 2.6.8 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 2.6.4 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 2.6.4 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.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.6.5 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 2.6.5, eerste en tweede lid, van de verordening. Niet iedere algemene weigeringsgrond is van toepassing op iedere urgentiecategorie, zie het schema in paragraaf 1.8.2.

De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentiecategorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders¹. 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 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

¹ Tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijken met toepassing van de in artikel 2.6.11 opgenomen hardheidsclausule.

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 2.6.10, eerste lid, aanhef en onder a en d. Bij intrekking wegens de toepasselijkheid van deze intrekkinggronden (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.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.6.6 Wettelijke urgentiecategorieën

Artikel 2.6.6 bevat de zogenoemde wettelijke urgentiecategorieën. Dit zijn de urgentiecategorieën waarvan in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat als 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 2.6.5, 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 2.6.6. 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 regiegemeente;
- de vergunninghouder door het COA niet bij een andere gemeente is voorgedragen; en,
- de vergunninghouder niet reeds eerder aangeboden woonruimte heeft geweigerd.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.6.6a Woningdelen door vergunninghouders

Door middel van dit artikel wordt een situatie waarbij vergunninghouders, zoals benoemd in artikel 2.6.6, tweede lid, met elkaar een woonruimte delen, gelijkgesteld aan een huishouden zoals deze is gedefinieerd in artikel 1, aanhef en onder l.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.6.7 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 regiegemeente waar zo'n instelling staat, beslissen op de aanvraag om een urgentieverklaring. Vervolgens wordt de houder van de urgentieverklaring door burgemeester en wethouders doorgeleid naar de regiegemeente 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 regiegemeente. Burgemeester en wethouders van die gemeente bepalen het voor de woningzoekende passende woningtype.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.6.8 Overige regionale urgentiecategorieën

De regionale urgentiecategorieën genoemd in artikel 2.5.8 van de verordening betreffen:

- een urgentiecategorie voor woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.6.8, 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 2.6.7 bedoelde urgentiecategorie (artikel 2.6.8, 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 2.6.8, 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 2.6.8 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 2.6.9 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 urgentie categorie opgenomen in artikel 2.6.8, eerste lid, aanhef en onder c van de verordening);
- de aan vergunninghouders verleende urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentie categorie opgenomen in artikel 2.6.6, tweede lid); en,
- de urgentieverklaringen verleend wegens uitstroom (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentie categorie opgenomen in artikel 2.6.7, eerste lid).

Een verleende urgentieverklaring is geldig:

- totdat de woningzoekende niet meer behoort tot de urgentie categorie 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. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat in de volgende versie van de verordening deze wel zal wijzigen, zoals meerdere artikelen die betrekking hebben op de verdeling van woonruimte. Volgend jaar vindt in regionale afstemming een update plaats van deze regels. Naar verwachting gaat het stelsel behoorlijk op de schop.

Artikel 2.6.10 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 2.6.11 Hardheidsclausule

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.

Ten opzichte van de vorige verordening is de laatste zin verwijderd omdat deze verwees naar de Stuurgroep Wonen die niet meer bestaat.

Ook het artikel 2.6.12 dat bepalingen inhield over overgangsrecht voor lopende urgenties, is vervallen omdat deze niet meer relevant is.

Artikel 2.7.1 Reikwijdte paragraaf 7

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.7.2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.7.3 De huisvestingsvergunning

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.7.4 Volgorde waarin aanvragers voor een vergunning in aanmerking komen.

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.7.5 Weigeringsgronden van de huisvestingsverordening

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Artikel 2.7.6 Intrekken vergunning

Dit artikel is ongewijzigd ten opzichte van de vorige verordening.

Afdeling 1 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	: Bed&Breakfast (ook wel logiesverhuur genoemd), hospitaverhuur (inwoning), vakantieverhuur, tweede woning;
Samenvoegen	: Samenvoeging;
Omzetten	: Short stay, kamergewijze verhuur en woningdelen;
Woningvorming	: Woningvorming en splitsen in appartementsrechten.

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 bestemmingplannen opgesteld worden.

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.	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			
Bed & Breakfast	Verhuur van een deel van de woning voor kortdurend verblijf. Ook wel logies genoemd.	Nadere regels 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 gelijk te benoemen. Na afronding is geen afwijkingsprocedure nodig.
Woningdelen	Gebruik van woning door twee of drie personen die geen huishouden vormen. Er is één huurovereenkomst.	Nadere beleidsregels van toepassing o.a. maximaal drie personen.	Altijd afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan benodigd.
Woningvorming	Woonruimte verbouwen tot meerdere woonruimten of in	Nadere beleidsregels van toepassing o.a. passend in bestemmingsplan	Moet passen in bestemmingsplan, zo niet, afwijkingsprocedure benodigd.

	die verbouwde staat te houden.	en kwaliteitseisen.	
Splitsing in appartementsrechten	Juridisch splitsen van woongebouw.	Nadere beleidsregels van toepassing o.a. passend in bestemmingsplan en kwaliteitseisen.	Moet passen in bestemmingsplan, zo niet, afwijkingsprocedure benodigd.
Vrijstelling			
Hospitaverhuur (inwoning)	Verhuur van deel van de woning aan één persoon. Ook wel inwoning genoemd.	Nadere regels van toepassing o.a. voorwaarden aan oppervlakte.	Altijd afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan benodigd.
Tweede woning	Bewoning door eigenaar of huurder met hoofdverblijf buiten de woningmarktregio.	Nadere regels van toepassing.	N.v.t.

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Voor de in bijlage 1 aangewezen complexen voor shortstay, studentenhuysvesting en kamerverhuur is deze paragraaf niet van toepassing. Dit is conform het beleid in de vorige verordening, met dien verstande dat de nieuwbouw van de campus nu is opgeleverd.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht

Onttrekken is verboden zonder vergunning, met uitzondering ten behoeve van kantoor of praktijkruimte in gebruik door de eigenaar.

Samenvoegen is verboden zonder vergunning, met uitzondering van het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning door samen te voegen ten behoeve van gebruik als kantoor of praktijkruimte.

Omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woonruimte is verboden zonder vergunning.

Woningvorming met bouwkundig splitsen tot gevolg is zonder vergunning verboden. Het (juridisch) splitsen in appartementsrechten is eveneens verboden zonder vergunning maar 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.

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. Voor een Bed & Breakfast gelden apart te verstrekken gegevens die bij het desbetreffende artikel 3.2.4 specifiek worden toegelicht.

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 te dienen bescheiden bij aanvraag van een onttrekkingsvergunning voor een Bed & Breakfast

Bij een aanvraag voor een Bed & Breakfast is het van belang dat op een tekening wordt aangegeven welk deel van de woonruimte voor Bed & Breakfast wordt gebruikt en om welk oppervlakte het gaat.

Artikel 3.2.5 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 Criteria voor vergunningverlening

In dit artikel worden de criteria voor vergunningverlening 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 worden opgenomen in de beleidsregels.

In het tweede lid is gesteld dat burgemeester en wethouders nadere regels kunnen stellen. Voor een aantal van deze criteria worden nadere regels opgesteld, zodat ze bij inwerkingtreding van de verordening toepasbaar zullen zijn.

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 Voorwaarden en voorschriften Bed & Breakfast

In dit artikel worden de voorwaarden voor Bed & Breakfast aangegeven.

Artikel 3.3.4 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 2 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 40m² 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.

Artikel 4.1.1 Handelen of in strijd met een vergunning

In dit artikel wordt aangegeven 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 of 24 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 24 en 26 van de Huisvestingswet gesteld. Overtreding van deze voorwaarden of voorschriften zijn derhalve overtredingen van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet.

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 artikel 8 of 21 van de Huisvestingswet 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 2019: € 415). Voor de overige overtredingen kan maximaal een boete van de vierde categorie (prijspeil 2019: € 20.750) 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 3 van de verordening. 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 of 24 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 3.

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 2019 is de maximale boete aldus € 415,-. 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. Ook worden overtredingen met betrekking tot een Bed & Breakfast als minder zwaar aangemerkt, aangezien de betreffende woning wel altijd bewoond blijft.

Artikel 4.2.2 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. Hier gaat het om de beleidsregels die in het kader van de woonruimteverdeling zijn opgesteld, namelijk de Beleidsregels woonruimteverdeling en urgentie gemeente Diemen 2017.

Artikel 5.2 Intrekking

Dit artikel geeft aan dat de Huisvestingsverordening Diemen 2017 wordt ingetrokken.

Artikel 5.3 Citeertitel

Deze verordening heet Huisvestingsverordening Diemen 2020 en is onder die naam vindbaar op internet.

Artikel 5.4 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt vanaf 1 januari 2021 in werking en is maximaal 4 jaar geldig. Het is echter de verwachting dat er in de loop van 2021 een nieuwe verordening vastgesteld zal worden met de nieuwe regels voor de woonruimteverdeling en de nieuwe Huisvestingswet erin verwerkt.