

<u>Onderwerp:</u>	Ontwerp Huisvestingsverordening Diemen 2021 en Beleidsregels en nadere regels bij Huisvestingsverordening Diemen 2020
Datum:	11 mei 2021
Portefeuillehouder:	Lex Scholten
Afdeling:	Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller:	Marianne van Vliet

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Voorgeschiedenis

De beleidsregels en nadere regels voor de Huisvestingsverordening 2020 zijn op 20 april 2021 vastgesteld door het college. Deze regels hebben betrekking op de voorwaarden die worden gesteld aan de verlening van voorraadvergunningen voor afwijkend gebruik van woonruimte.

In 2020 is besloten dat de Huisvestingsverordening Diemen 2017 in twee stappen geactualiseerd zou worden. Een eerste stap heeft in 2020 plaatsgevonden en heeft geleid tot de vaststelling van de Huisvestingsverordening Diemen 2020. Met deze verordening was het onder meer mogelijk om vanaf 1 januari 2020 het gebruik van woonruimte te reguleren met voorraadvergunningen. Het deel van de verordening uit 2017 dat handelde over de verdeling van woonruimte is toen grotendeels ongewijzigd gebleven met uitzondering van het reguleren van de toewijzing van middeldure huurwoningen en de woningtoewijzing voor docenten in het basisonderwijs. Besloten is de nieuwe regionale regels voor woonruimteverdeling en de aanpassing van de Huisvestingswet mee te nemen in de nieuwe Huisvestingsverordening Diemen 2021. Dit voorstel ligt nu voor.

Over beide onderwerpen geven wij u informatie in deze brief.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 20 april 2021 en 11 mei 2021

Samenvatting

Deel I beleidsregels en nadere regels bij Huisvestingsverordening Diemen 2020.

Op 20 april stelde het college de beleidsregels en nadere regels bij Huisvestingsverordening 2020 vast.

Deze regels hebben betrekking op de voorwaarden die worden gesteld aan de verlening van voorraadvergunningen voor afwijkend gebruik van woonruimte. Afwijkend gebruik van woonruimte heeft betrekking op hospitaverhuur, Bed & Breakfast, woningdelen, woningvorming, splitsing in appartementsrechten, samenvoegen, tweede woning, short stay, kamerverhuur en vakantieverhuur. Ook zijn er beleidsregels voor de afhandeling van deze vergunningaanvragen.

In het document wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de in de Huisvestingsverordening Diemen 2020 opgenomen regels over het verlenen en intrekken van voorraadvergunningen uitvoert. De juridische basis voor de huisvestingsverordening is de Huisvestingswet 2014. In de Huisvestingsverordening heeft de raad op diverse plaatsen de regelgevende bevoegdheid aan het college gedelegeerd om ten aanzien van bepaalde onderwerpen nadere regels te stellen. Dit is het geval bij vergunningaanvragen voor woningvorming en splitsing in appartementsrechten. Bij de betreffende paragrafen is aangegeven dat het hier om nadere regels

gaat. Het essentiële verschil tussen beleidsregels en nadere regels is dat de laatstgenoemde regels algemeen verbindende voorschriften betreffen. Van nadere regels bestaat geen inherente afwijkingsbevoegdheid.

In het document komen ook kaders voor met overige informatie. Dit hebben we gedaan uit serviceoverwegingen voor de aanvrager. Deze heeft zo in één document een overzicht van de verschillende aspecten die met een vergunningaanvraag te maken hebben. Denk bijvoorbeeld aan benodigde toestemming van de Vereniging van Eigenaren bij verhuur van de woning of een benodigde omgevingsvergunning.

Algemene beleidsregel

In het eerste hoofdstuk worden onder meer de algemene criteria voor vergunningverlening beschreven. Daarin komen de volgende aandachtsvelden aan de orde:

- Belang van behoud of samenstelling van de woningvoorraad
- Negatief effect leefbaarheid
- Bibob
- Criteria goed verhuurderschap

Regels bij de voorraadvergunningen

Vervolgens worden specifieke beleidsregels en/of nadere regels voorgesteld voor:

1. *Bed & Breakfast*
De beleidsregels gaan bijvoorbeeld over te gebruiken oppervlakte en aantal personen. Deze lopen synchroon met de regels zoals die in de meeste bestemmingsplannen staan. Deze regels zijn gebaseerd op vergunningplicht. Het ligt in de rede om bij de Huisvestingsverordening Diemen 2021 weer terug te keren naar een meldingsplicht. De wet Toeristische Verhuur die per 1 januari van dit jaar is ingegaan maakt dit namelijk mogelijk.
2. *Hospitaverhuur*
De beleidsregels gaan bijvoorbeeld over de minimale oppervlakte voor privégebruik. Bij voldoen aan de regels is geen vergunning op grond van de Huisvestingsverordening benodigd.
3. *Woningdelen*
De beleidsregels gaan bijvoorbeeld over het maximum aantal personen, de oppervlakte voor privégebruik, en regels over goed verhuurderschap.
4. *Woningvorming*
De nadere regels gaan bijvoorbeeld over oppervlakte-eisen en over goed verhuurderschap. Het gaat hier om nadere regels
5. *Splitsen in appartementsrechten*
Deze nadere regels gaan over een aantal bouwtechnische eisen en over goed verhuurderschap.
6. *Samenvoegen*
We herhalen dat het samenvoegen van woningen buiten de bestaande wettelijke mogelijkheden niet toegestaan is.
7. *Tweede woning*
Hier zijn aspecten als huurprijs, herkomstregio en aantal woningen aan de orde.
8. *Kamerverhuur, shortstay en vakantiewoning*
We herhalen dat dit in Diemen, op de in de Huisvestingsverordening genoemde uitzonderingen na, niet is toegestaan.

Vervolg

Deze regels horen bij de Huisvestingsverordening Diemen 2020. De vaststelling van de Huisvestingsverordening Diemen 2021 betekent dat ook deze regels waar nodig geactualiseerd zullen worden.

Deel II Huisvestingsverordening Diemen 2021

Aanleiding

Bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening Diemen 2020 is aangekondigd dat in 2021 wijzigingen zouden plaatsvinden op basis van:

1. Invoeren nieuwe regionale woonruimteverdelingsbeleid;
2. Het aanpassen van de lokale regels rondom urgentie en passendheid;
3. Verwerken nieuwe Huisvestingswet;
4. Verwerken nieuwe regelgeving vanuit het rijk.

Deze onderwerpen zijn verwerkt in de ontwerp verordening en worden hieronder toegelicht. Daarnaast zijn er ook redactionele en inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd die tot verbeteringen in de verordening leiden. Deze worden onder ad 5. "Overige wijzigingen" behandeld.

Ad 1. Regionale woonruimteverdeling

In april 2021 hebben alle gemeenteraden uit de woningmarktregio het nieuwe beleid voor de regionale woonruimteverdeling goedgekeurd. De vervolgstap is dat de huisvestingsverordening hierop moet worden aangepast. Deze aanpassingen zijn in samenwerking met de andere gemeenten opgesteld en zijn grotendeels eensluidend voor alle gemeenten.

Dat betekent helaas niet dat de nieuwe regels met vaststelling van deze verordening meteen in werking treden. De technische verwerking van de regels in het woonruimteverdeelsysteem WoningNet laat namelijk nog op zich wachten. Naar verwachting is deze aanpassing van het systeem in de zomer van 2022 werkend. Pas dan kan de uitvoering van het nieuwe beleid daadwerkelijk plaatsvinden.

Dit betekent dat de inwerkingtreding van dat specifieke onderdeel van de huisvestingsverordening moet wachten tot die datum. Hier is in de verordening rekening mee gehouden. In artikel 5.3 en 5.4 is geregeld dat de regels over de regionale woonruimteverdeling ingaan op een nader door burgemeester en wethouders te bepalen moment. Het overige deel van de verordening gaat in per 1 oktober 2021.

Het nieuwe beleid voor de regionale woonruimteverdeling heeft wijzigingen tot gevolg in de verordening. Definities in hoofdstuk 1 zijn aangevuld of juist verwijderd, regels in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1 tot en met 2.6 zijn aangepast evenals de overgangsbepalingen in hoofdstuk 5.

Ad 2. Het aanpassen van de lokale regels rondom passendheid en urgentie

Onder dit kopje vallen die regels die een uitwerking vormen van de lokale beleidsvrijheid van de gemeente.

2.1 Aansluiten op huisvestingsverordeningen in de regio

Tot 1 januari 2016 gold in Diemen de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013. Met het afschaffen van de Stadsregio stelde elke gemeente zijn eigen huisvestingsverordening vast. De lokale verordening Diemen 2020 is deels gebaseerd op de regionale modelverordening en deels aangevuld met bepalingen die passen bij de bijzondere lokale omstandigheden. Op een aantal gebieden die onder de huisvestingsverordening vallen, werken de gemeenten samen: bijvoorbeeld op het gebied van de woonruimteverdeling en de urgentieverlening. De in Diemen actieve woningcorporaties zijn actief in verschillende gemeenten uit de voormalige stadsregio. Ter wille van de werkbaarheid en de uitlegbaarheid van de woonruimteverdeling is het wenselijk dat de huisvestingsverordening in Diemen aansluit op huisvestingsverordeningen in de regio als daar geen inhoudelijke bezwaren tegen zijn.

Zaken die in de huisvestingsverordening gewijzigd worden en waarmee de lokale bepalingen meer aansluiten op huisvestingsverordeningen in de regio zijn:

- de passendheidscriteria;
- de lokale voorrang;
- de urgenten;
- de vergunninghouders.

Deze worden hieronder toegelicht.

a) Passendheidscriteria

Grootte

Op basis van de Huisvestingswet 2014 mag de gemeente voorrang verlenen aan woningzoekenden op basis van de grootte of aard van de woning. In de nieuwe Huisvestingsverordening is de definitie van grote woningen, waarop grote huishoudens voorrang hebben, gewijzigd. In de oude verordening was de grootte gebaseerd op het aantal kamers waarbij grote huishoudens voorrang hadden op woningen met 5 of meer kamers. In de nieuwe verordening is grootte omschreven als een combinatie tussen oppervlakte (minstens 70m²) en aantal kamers (minstens 4). Onder de oude verordening vielen 274 sociale huurwoningen onder het label "grote woning", waaronder bijvoorbeeld de relatief kleine woningen aan de Harmonielaan. In de nieuwe verordening zijn dat er 466.

Bij de afweging om de omschrijving van grootte aan te passen speelt enerzijds de wens mee om de beperkte voorraad zo goed mogelijk in te zetten. Het is voor huishoudens met kinderen belangrijk om voldoende woonruimte te hebben. Anderzijds zijn er onder de woningzoekenden relatief veel alleenstaanden en hebben gezinnen al een hogere slaagkans dan de gemiddelde woningzoekende. Verder wordt er in Diemen een doorstroomregeling voorbereid waarbij huishoudens die in een grotere woning wonen, gestimuleerd worden om te verhuizen naar een beter passende woning, bijvoorbeeld door behoud van de huidige huurprijs en een tegemoetkoming in de verhuiskosten. Het voorstel hiervoor volgt in de loop van 2021. Daarmee komt er een extra instrument beschikbaar om de beperkte sociale huurvoorraad zo goed mogelijk in te zetten.

De corporaties en het HuurdersPlatform Diemen (HPD) hebben nog niet gereageerd op het voorstel wat we doen om grote woningen anders te omschrijven, we verwachten dat ze hier mee akkoord gaan omdat dit dezelfde definitie is waar de Van Groot naar Beterregeling op gebaseerd zal worden.

Rolstoelwoningen

Voorstel is een bepaling toe te voegen om rolstoelgebruikers voorrang te geven op rolstoelgeschikte woningen. In Diemen is er een beperkt aantal woningen rolstoelgeschikt of rolstoelgeschikt te maken. Er is een groot tekort aan rolstoelgeschikte woningen. De corporaties en HPD steunen dit voorstel.

b) Lokale voorrang

In de Huisvestingswet is opgenomen dat de gemeente voorrang kan geven aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Dit is in de wet uitgewerkt als dat de woningzoekende ten minste de afgelopen zes jaar inwoner was van de gemeente dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken inwoner was. Deze bepaling is toegevoegd aan de verordening. Verder is toegevoegd dat de woningzoekende alleen in aanmerking komt voor lokale voorrang als hij een sociale huurwoning van een corporatie achterlaat of dat hij een jongere tussen de 18 en 27 jaar oud is. Eén en ander is vastgelegd in artikel 2.7.2.

Met deze wijziging maken we lokale voorrang mogelijk en stimuleren we tegelijkertijd de doorstroming in Diemen. We sluiten aan op de wettelijke bepaling en op een bepaling die in de regio vaker gebruikt wordt. De corporaties hebben gevraagd of de bepalingen aangepast konden worden aan de wettelijke bepalingen. De corporaties hebben nog niet op het voorliggende voorstel gereageerd. We zullen het voorstel tijdens de inspraakperiode met hen bespreken.

c) Urgentie

Onderdeel van het gewijzigde lokale beleid rondom de woonruimteverdeling is dat urgent woningzoekenden niet langer zelf hoeven te zoeken op WoningNet naar een geschikte woning, maar direct bemiddeld worden. Dit is al praktijk in Diemen sinds september 2020. De huisvestingsverordening maakte het ook mogelijk dat urgenten zelf naar een woning zochten. Deze bepalingen zijn overbodig en daarom geschrapt. Dat leidt tot wijzigingen in de artikelen 2.7.4 en 2.7.5. Er is wel een uitzondering gemaakt voor stadsvernieuwingsurgenten. Dat zijn woningzoekenden die vanwege sloop of renovatie hun woning moeten verlaten. Zij kunnen nog steeds wel zelf naar een andere woning zoeken.

In de gemeente Amsterdam is ervoor gekozen om urgentieverlening te beperken tot mensen die minstens vier jaar in de gemeente woonachtig zijn. In Diemen is ervoor gekozen om de termijn op twee jaar te houden. Er is op dit moment geen lange wachttijd voor urgenten, wat in Amsterdam aanleiding was tot de verlenging van de woonduur-voorwaarde. Volgens het Wmo-team neemt het aantal schrijnende situaties toe die niet in aanmerking komen voor urgentie door verlenging van de termijn. De concept-Huisvestingsverordening Uithoorn 2021 hanteert ook een termijn van twee jaar. Via de nadere regels kunnen we in Diemen sturen op de toegang tot urgentie. Deze regels worden ten gevolge van deze verordening gewijzigd.

Nieuw is ook dat een intakegesprek verplicht wordt gesteld bij de urgentieaanvraag. Dit was al de werkwijze maar hij wordt nu formeel vastgelegd. Dit wordt gedaan om snel een duidelijk beeld te hebben van de kans van slagen. Daardoor wordt ook de werkwijze van commerciële bureaus ontmoedigd en het proces van aanvraag van urgentie eenduidiger en efficiënter gemaakt.

d) Vergunninghouders

De Huisvestingsverordening Diemen 2017 en 2020 bevat een paragraaf (2.7) met aanvullende regels over de huisvesting van vergunninghouders. Deze paragraaf maakte het mogelijk dat een sociale huurwoning wordt toegewezen aan een groep van ten hoogste vier vergunninghouders. In de Huisvestingsverordening 2020 was al een vergunningplicht voor woningdelen opgenomen in hoofdstuk 3 voor een maximum van drie bewoners; de voorraadvergunning. Daarmee is de grond vervallen om een aparte paragraaf met aanvullende regels voor de huisvesting van vergunninghouders in stand te houden.

In de nadere regels zal worden vastgelegd dat reguliere woningen die omgezet worden voor een bijzondere doelgroep, waaronder groepsgewijze huisvesting van vergunninghouders maar bijvoorbeeld ook begeleid wonen, vergund kan worden met bijzondere voorwaarden.

Indien er woonruimten zijn die specifiek bestemd en gebruikt worden door bijzondere doelgroepen dan kunnen deze opgenomen worden in bijlage 1, waardoor deze woonruimten niet vallen onder de regels van hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening 2021. Deze bijlage zal in het raadsvoorstel worden uitgebreid.

Ad 3. Verwerken nieuwe Huisvestingswet/Wet Toeristische verhuur van Woonruimte

De Huisvestingswet is per 1 januari 2020 aangepast naar aanleiding van de Wet Toeristische verhuur van Woonruimte.

Voor Diemen heeft dat gevolgen voor de regels die we stellen voor vakantieverhuur en Bed & Breakfast en dus ook voor de huisvestingsverordening.

We reguleren sinds de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2020 het gebruik van woningen voor toeristische verhuur via een voorraadvergunning voor Bed & Breakfast en een algeheel verbod voor vakantieverhuur van de gehele woning.

De nieuwe wet vraagt ons een andere weg te kiezen. Er is een nieuw artikel (23a) toegevoegd aan de Huisvestingswet waar toeristische verhuur onder valt. Voor Diemen betekent dat we terug kunnen keren naar een registratieplicht met de mogelijkheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

De voorwaarden waaronder men in Diemen een Bed & Breakfast kan exploiteren blijven overigens gelden. Deze voorwaarden vloeien voort uit de bestemmingsplannen.

Dat is een duidelijke verbetering. Helaas zijn we voor een algeheel verbod op vakantieverhuur (weer alleen) aangewezen op onze bestemmingsplannen, waarin dat reeds nu goed geregeld is. Met de komst van de veegplannen wordt dit ook nog eens extra juridisch gecontroleerd voor geheel Diemen.

De wet geeft ons de mogelijkheid om een nachtcriterium en een vergunningplicht in te voeren. Voor de gemeente Diemen kiezen we hier, op dit moment, niet voor:

- Het nachtcriterium is niet mogelijk voor Bed & Breakfast; de enige vorm van vakantieverhuur die we toestaan.
- De noodzaak voor een vergunningplicht voor Bed & Breakfast ontbreekt en wordt voldoende gereguleerd door de eenmalige meldingsplicht.

Het uitrollen van de registratieplicht is eenvoudig. Dit is voor de aanvrager gratis. De gemeente Diemen kan hiervoor aansluiten bij de website www.toeristischeverhuur.nl. Deze webapplicatie is ontwikkeld in samenwerking met een klankbordgroep van zowel grotere als kleinere gemeenten als de VNG. Dit is gedaan volgens de common ground filosofie: éénmaal realiseren, 347 keer gebruiken. De initiële ontwikkeling is hierbij gefinancierd door de gemeente Amsterdam. De gemeenten die gebruik maken van de webapplicatie betalen alleen een éénmalige aansluitvergoeding van €1.000 en vervolgens naar rato van het gebruik een gebruiksvergoeding van €2 per registratie per maand waarmee het onderhoud wordt gefinancierd.

Deze registratieplicht geldt ook voor de bestaande Bed & Breakfasts in Diemen. Deze zullen actief benaderd worden om ze te wijzen op de registratieplicht. Na inwerkingtreding van de verordening heeft de exploitant daar 6 maanden de tijd voor.

Ad 4. Nieuwe regelgeving

Er is landelijke regelgeving in voorbereiding voor wat betreft de opkoopbescherming. Ook hiervoor is de Huisvestingsverordening het geëigende instrument om hier invulling aan te geven. De regelgeving is echter nog niet gereed en daarom is de organisatie ook nog niet in staat geweest hier goede beleidsvoorstellen voor op te stellen. Een mogelijk uitwerking hiervan zal worden gerealiseerd middels een wijziging van de dan geldende Huisvestingsverordening.

Ad 5. Overige wijzigingen

a) Toepassing terminologie

In de voorraadvergunningen maakten we onderscheid in onttrekken, omzetten, samenvoegen en woningvorming in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet. De In de toepassing van deze termen vinden enige correcties plaats:

- o Bed & Breakfast en vakantieverhuur schaarde we onder onttrekking maar aangezien dit gebruik onder artikel 23a in samenhang met artikel 1, onder i, van de Huisvestingswet is gaan vallen is dit niet meer van toepassing;
- o Voor de volledigheid voegen we slopen toe aan onttrekking. De weigeringsgronden voor onttrekking door sloop worden nader uitgewerkt in de nadere regels en

beleidsregels. Op dit moment hebben we dat voor alle vergunningen op grond van artikel 21 zo geregeld.

- Short Stay; als er sprake is van inschrijven in de Basisregistratie Personen is hier sprake van onttrekken en niet van omzetten. Inschrijven in de BRP is van belang omdat er anders sprake is van toeristische verhuur ingevolge artikel 23 van de Huisvestingswet.
- Verder is splitsen in appartementsrechten geen activiteit in de zin van een voorraadvergunning zoals beschreven in artikel 21 van de Huisvestingwet, hoewel het wel met woningvorming te maken kan hebben.
- Hospitaverhuur is een vorm van omzetten en was abusievelijk in het schema bij onttrekken genoemd.

Onderstaande samenvatting wordt in de verordening opgenomen:

Onttrekken	: Tweede woning, slopen, short stay indien sprake is van inschrijving in de Basisregistratie Personen
Samenvoegen	: Samenvoeging
Omzetten	: Hospitaverhuur (onttrekking), kamergewijze verhuur en woningdelen
Woningvorming	: Woningvorming

b) Tekstuele wijzigingen

Er zijn in de nieuwe verordening tekstuele wijzigingen en verduidelijkingen doorgevoerd naar aanleiding van de ervaringen met de eerste versie van de verordening.

c) Beleidsregels en nadere regels

De beleidsregels en nadere regels voor de Huisvestingsverordening Diemen 2020 voor onder meer de voorraadvergunningen zijn op 20 april 2021 door het college goedgekeurd. Deze zullen daar waar nodig aangepast worden.

De beleidsregels voor directe bemiddeling van leerkrachten zullen in het tweede kwartaal aan het college worden voorgelegd.

De beleidsregels Woonruimteverdeling en urgentie worden eveneens in het tweede kwartaal aan het college voorgelegd.

Participatie en communicatie

Het nieuwe beleid voor de woonruimteverdeling is door de gemeenteraad vastgesteld in maart 2021. Daaraan is een uitgebreid inspraaktraject voorafgegaan. Over de ontwerp-huisvestingsverordening Diemen 2021 is gesproken met de Jongerenraad, de Wmo-raad, het Huurdersplatform Diemen en de woningcorporaties. De komende zes weken ligt deze ontwerpverordening ter inzage. Ook in deze periode zal opnieuw overleg met het HPD en de woningcorporaties plaatsvinden.

Voorstel naar de raad

Na de inspraakronde worden de aangepaste verordening ter besluitvorming in september aan de raad voorgelegd. Indien gewenst kan er weer een thema-avond georganiseerd worden over het voorstel, nadat u de definitieve stukken heeft ontvangen.

Inwerkingtreding

De nieuwe verordening treedt per 1 oktober in werking, uitgezonderd de regels voor de regionale woonruimteverdeling. Deze gaan pas in op het moment dat het woonruimteverdeelsysteem van WoningNet aangepast is. Dit is geregeld in artikel 5.3 en 5.4.

Bijlage: Ontwerp Huisvestingsverordening Diemen 2021

- EINDE -