

MEMO

Bestemd voor : Inwoners van Diemen, belanghebbenden bij de
Huisvestingsverordening Diemen 2021
Van : Gerard Jager
Betreft : Toelichting op Ontwerphuisvestingsverordening Diemen 2021
Datum : 12 mei 2021

In 2020 is door de gemeenteraad 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.

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 hieronder bij 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 ontwerp-huisvestingsverordening is de definitie van grote woningen, waarop grote huishoudens voorrang hebben, gewijzigd. In de huidige verordening is de grootte gebaseerd op het aantal kamers waarbij grote huishoudens voorrang hebben op woningen met 5 of meer kamers. In de ontwerpverordening is grootte omschreven als een combinatie van oppervlakte (minstens 70m²) en aantal kamers (minstens 4). Onder de huidige verordening vallen 274 sociale huurwoningen onder het label "grote woning", waaronder bijvoorbeeld de relatief kleine woningen aan de Harmonielaan. In de ontwerpverordening 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.

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.

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.

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.

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.

d) Vergunninghouders

De Huisvestingsverordening Diemen 2017 en 2020 bevatten een paragraaf (2.7) met aanvullende regels over de huisvesting van vergunninghouders. Deze paragraaf maakt 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.

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 uiteindelijke raadsvoorstel voor de huisvestingsverordening 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. 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 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. Een mogelijk uitwerking hiervan zal worden gerealiseerd middels een wijziging van de dan geldende Huisvestingsverordening.

Ad 5. Overige wijzigingen

a) Toepassing terminologie

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, woonruimteverdeling en urgentie worden in het tweede kwartaal 2021 aan het college voorgelegd.