Fractie	Vraag	Pagina	Onderwerp - vraag	Reactie	Team / Pfh.
OD	1	Diverse	Als eerste onze complimenten voor deze woonvisie in een heel diverse en ingewikkelde woonmarkt. Toch een aantal vragen zoals het gebruik van het woord particulier voor organisatie die niet door de overheid, maar door burgers zijn ingesteld. Toch is de associatie met de term particuliere (burger) die met de belastingdienst en voor winsten uit activiteiten of vermogen is het bij de belastingdienst ondernemen. Niet coöperatieve verhuurders verhuren hun bezit om winst te maken. Dus commerciële verhuurder(s) lijkt ons passender als duiding en is ook gelijk aan de terminologie van bijvoorbeeld de woonbond. **Vraag:** Kan particulier veranderd worden in commercieel?	Dat lijkt ons geen goed idee. De term 'particuliere verhuurders' is gekozen omdat het de hele groep verhuurders beslaat: van mensen die maar één woning verhuren tot aan commerciële bedrijven die veel bezit hebben. De term 'commerciële verhuurders' beslaat alleen de bedrijven en is dus te beperkt.	
OD	2	Algemeen	We missen een stukje visie over de tijdelijke huurcontracten. Er staat wel iets genoemd bij studenten maar het is helaas ook in andere woonsituatie nog in gebruik. **Vragen:** Kan er een stukje gewijd worden over tijdelijke huurcontracten? Onder welke voorwaarden en waar (gebied) staan we tijdelijke huurcontracten toe?	We zijn hierin afhankelijk van landelijke regelgeving. Na ingang van de Wet vaste huurcontracten (vanaf 1 juli 2024) worden vaste huurcontracten de norm. Alleen voor specifieke groepen, waaronder studenten, blijft een huurcontract voor bepaalde duur mogelijk. Het is dus geen kwestie van dat de gemeente tijdelijke huurcontracten toestaat, maar dit betreft een landelijke wet.	
OD	3	6	1.3 Participatie vierde alinea, "De huurdersorganisaties van de corporaties, verenigd in het Huurdersplatform Diemen (HPD) zijn daarom ook voor de gemeente een belangrijke gesprekspartner"	De gemeente gaat met het HPD in gesprek omdat zij onze partner zijn in het maken van de Raamovereenkomst Prestatieafspraken op basis van deze Woonvisie. De prestatieafspraken zijn verplicht	

			Vraag: Waarom zijn huurdersorganisaties van commerciële verhuurders geen gesprekspartner?	volgens de huidige Woningwet 2015 en hierin zijn ook de betrokken partijen vastgelegd, namelijk woningcorporaties, gemeente en hun huurdersorganisaties. Als een huurdersorganisatie van particuliere verhuurders apart met ons in gesprek wil, staan wij daar uiteraard voor open. Onze wens is dat we op termijn met meerdere partijen tot soortgelijke afspraken komen.	
OD	4	11	"Ons nieuwbouwprogramma per 1 januari 2024 bevat de komende jaren nog ongeveer 1.100 sociale huurwoningen" **Vragen:** Komt dit aantal niet uit een oude motie van 5 van 3 november 2016? Welk aantal is hiervan al gerealiseerd? Welk aantal staat al geplant in omgevingsplannen?	Het aantal 1.100 sociale huurwoningen komt uit het meest recente woningbouwprogramma, bijgevoegd bij de woonvisie als bijlage 2. In de bijlage wordt het aantal 1.130 sociale huurwoningen vanaf 2024 genoemd. Aangezien de cijfers in deze tabel aan verandering onderhevig zijn, is dit cijfer naar beneden afgerond. Deze woningen worden dus nog gerealiseerd. Het eerste project sinds 2016 waarbij sociale huurwoningen door woningcorporaties zijn gerealiseerd zijn 106 woningen in Plantage de Sniep (tramlus) in 2023 (De Alliantie). In de laatste kolom van het woningbouwprogramma in bijlage 2 is te vinden welke projecten al in het omgevingsplan (of omgevingsvergunningen) zijn vastgelegd.	
OD	5	11	Laatste zin op de bladzijde "Maar als we moeten kiezen waar corporaties investeren, dan ligt onze prioriteit bij het bouwen en beheren (inclusief verduurzamen) van sociale huurwoningen." **Vragen**:	Beide vooronderstellingen zijn onjuist. Zoals genoemd in de tekst van *subparagraaf 2.3.2 Middenhuur* zien wij kansen om het woningaanbod in het middensegment van corporaties te vergroten en willen wij samen met de corporaties onderzoeken wat	

			Dus midden huur wordt overgelaten aan de commerciële verhuurders? Of bedoelt u dat er geen midden huur gebouwd gaat worden in de toekomst ondanks de grote vraag?	haalbaar is. Dit moet echter niet ten koste gaan van het aanbod in sociale huur.	
OD	6	12	2.3 Wat gaan we hiervoor doen? Punt 4: “We streven naar 2/3 betaalbaar bouwen conform de Woondeal in die projecten die nog niet definitief zijn vastgelegd in overeenkomsten of omgevingsplan” In de woondeal staat Blz. 13 4.4 “Uitgangspunt is in principe dat bestaande, contractuele afspraken (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Wel worden in projecten waar al afspraken over zijn, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen.” **Vragen:** Vind u dat Holland Park Zuid definitief is vastgelegd? En op basis waarvan? Waarom zijn de mogelijkheden niet benut om het aandeel betaalbaar te verhogen?	Dit is een politieke vraag. We verwijzen u graag naar IvhC van 19 maart 2024 over de motie en toezeggingen omtrent betaalbare woningbouwprogrammering.	
OD	7	13/14	2.5 Bestaande woningvoorraad. De bestaande woningvoorraad met gereguleerde woningen gaat fors toenemen door de wet betaalbare huren. Zeker na 1 juli 2025 zal het aantal sociale- en midden huurwoningen toenemen vanuit de bestaande huurwoningen. **Vraag:** Zijn er financiële middelen gereserveerd om alle taken met die toename te handhaven?	Gemeente Diemen krijgt de komende jaren een vergoeding van het Rijk voor de uitvoering van en handhaving op de Wet betaalbare huur. De komende tijd zal worden onderzocht wat we kunnen verwachten aan extra werkzaamheden en hoe deze verwerkt worden in het VTH-uitvoeringsplan.	
OD	8	18	2.7 punt 4 “We willen een beter beeld van particuliere verhuurders, we inventariseren waar mogelijk hoe de verdeling van die woningen in zijn werk gaat en plaatsen informatie hierover op onze website.” De commerciële	Zoals genoemd in de tekst van paragraaf 2.7 willen wij starten met het in beeld krijgen van de particuliere verhuurders in Diemen. Zodra wij een *zo volledig mogelijk* beeld hebben, kunnen wij de mogelijkheid	

			verhuurders zoals Vesteda, Amvest, Van Herk Groep, BPD Woningfonds en Royal Dutch Appartement vormen een steeds groter deel van de reguleren woningvoorraad. **Vraag:** Eerst wordt er gesteld dat het moeilijk is en veel capaciteit vraagt. Hoe wil u dit punt dan gaan invullen?	onderzoeken tot het maken van (prestatie)afspraken met deze verhuurders. Dit blijft echter lastig aangezien de meerderheid van deze groep niet is aangesloten bij een brancheorganisatie.	
OD	9	26	Tweede bullet “het opnemen van betaalbare koopwoningen in onze woningbouwplanning zou het aanbod van betaalbare huurwoningen verminderen, omdat de financiële haalbaarheid van het ontwikkelingsproject als geheel gewaarborgd moet blijven.” **Vragen:** Wie bepaalt de financiële haalbaarheid? Wat zijn de financiële consequenties? En is het niet aan de raad om de consequenties te beoordelen?	De ontwikkelaar bepaalt de financiële haalbaarheid en is risicodragend voor de uitvoering van het project. Bij twijfel over de stellingname van ontwikkelaar of iets wel of niet haalbaar is, kan inzage worden gevraagd in de businesscase van ontwikkelaar. De vraag wat de financiële consequenties zijn, is te breed gesteld om te beantwoorden en is daarmee niet technisch van aard. Onduidelijk is wat de vragensteller bedoelt. De laatste vraag is een politieke vraag.	
OD	10	31	Een na laatste alinea staat specifieke seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen in Buitenlust. **Vragen:** Hier zouden toch jongere gehuisvest worden? Wat is de reden voor deze koerswijziging? Is het te kort aan woningen voor oudere groter dan die voor jongeren?	Oorspronkelijk was het idee inderdaad om in Buitenlust zowel ouderen als jongeren te huisvesten. Gezien het geringe aantal woningen in Buitenlust en de kans om in een ander project (Harmonielaan) jongeren te huisvesten is er voor gekozen om ons voor de locatie Buitenlust specifiek te richten op de doelgroep ouderen. Dit is niet zozeer een koerswijziging te noemen, eerder een verschuiving van focus. Voor beide groepen (ouderen en jongeren) geldt dat er een woningtekort is. Ouderen hebben echter specifiekere woonbehoeften, waar in nieuwbouwprojecten rekening mee moet worden gehouden.	

OD	11	32	"Maatschappelijk gezien is het wenselijk dat ouderen -en met name degenen die nu in een ruime eengezinswoning wonen- doorstromen naar een woning die beter bij hun huidige en volgende levensfase past." Deze groep ouderen inwoners wonen vaak in een hypotheekvrije woningen met weinig woonlasten en een klein pensioentje. Die zijn alleen bereid te verhuizen naar een midden huurwoning met een ruime woonkamer en twee slaapkamers (1 voor hobby- of logeerkamer.) **Vraag:** Waar gaan we die bouwen?	Bij nieuwbouwprojecten zoals Rietschuurhof, Holland Park West en Holland Park Zuid worden levensloopbestendige huurwoningen met twee slaapkamers gerealiseerd.	
OD	12	39	5.1.3 Energiearmoede. "Actieplan Energiearmoede" **Vraag:** Waar is dit Actieplan Energiearmoede te vinden?	Het gaat om het *Plan van Aanpak Energiearmoede.* Deze is op 12 juli 2022 middels een Informatie van het College aan de gemeenteraad gestuurd. Deze Informatie van het College is te vinden via deze link.	
OD	13	40	5.1 punt 1 "We werken onze uitvoeringsplannen per wijk in fases uit." We kennen wel de plannen maar over de uitvoering lopen nog participatieprocessen. **Vragen:** Staan de uitvoeringsplannen dus al vast? Of wordt hier wat anders mee bedoelt?	Er is een indicatieve planning voor de warmtetransitie vastgesteld. De wijkuitvoeringsplannen van de energietransitie zijn inderdaad nog in de maak. Deze worden komende jaren vormgegeven en uitgevoerd.	