Technische vragen woonvisie

Fractie	Vraag	Pagina	Onderwerp - vraag	Reactie	Team / Pfh.
PvdA	1	44	Onder 'wat gaan we hiervoor doen' bij punt 6 staat: Het streven is dat er na 2030 geen woningen met duurzaamheidslabels E, F en G meer zijn. Hiervoor gaan we ook in gesprek met de woningcorporaties om inzicht te hebben in de voortgang van deze verduurzamingsoperatie. • Is bekend hoeveel corporatiewoningen er in Diemen zijn met labels E, F en G? • Is de ambitie om deze woningen voor 2030 te verduurzamen haalbaar? • Is bekend hoeveel vrije sector huurwoningen en koopwoningen er zijn met labels E, F en G?	Onderstaande aantallen zijn een bewerking van de gegevens uit de viewer van het Servicepunt Duurzame energie (Doelgroepen energiebesparing in beeld - Servicepunt Duurzame Energie). Hieruit volgt: Er zijn 486 corporatiewoningen met een E,F of G label. De corporatiewoningen zijn meestal betrouwbaar van energielabels voorzien omdat de labels een grote rol spelen bij het bepalen van de huurprijs. In 2030 is het niet meer toegestaan om een woning met een E,F of G label te verhuren. Het is aan de woningcorporaties om hiervoor tijdig plannen te maken. Wij hebben nu geen reden om aan te nemen dat dit niet haalbaar is. Er zijn 1.375 vrije sector huurwoningen met een E,F of G label. Vrije sector huurwoningen zijn niet altijd betrouwbaar van energielabels voorzien. In deze aantallen is soms het bouwjaar als uitgangspunt voor het energielabel gebruikt, hoewel de energetische kwaliteit soms beter is. Er zijn 551 koopwoningen met een E,F of G label. Voor koopwoningen is de betrouwbaarheid van de energielabels in de praktijk nog minder dan bij de vrije sector huurwoningen.	TRB/Everhardt

Technische vragen woonvisie

OPD	1	15	De tekst onder 2.5.1. gaat in op VTH. Er wordt voor Voorraadvergunningen verwezen naar bijlage 4. Die bijlage lijkt over iets anders te gaan (behoefte aan zorgwoningen). Graag een uitleg of een correctie.	Dit is een fout. Uiteindelijk is besloten om het vergunningen-overzicht niet te plaatsen in een bijlage, maar te verwijzen naar de Huisvestingsverordening. De tekst is in de concept woonvisie nog niet aangepast. Dit wordt gecorrigeerd in de definitieve woonvisie.	TRB/Everhardt
OPD	2	16	De tekst over 2.5.2 gaat over sloop en nieuwbouw van bestaande sociale huurwoningen. De terugbouw is voor starters en senioren. Waarom krijgen de zittende huurders geen terugkeerrecht in deze woonvisie?	De gemeente kijkt op de lange termijn en wil de nieuwbouwwoningen in sloop/nieuwbouw projecten vooral geschikt laten zijn voor de doelgroepen starters en senioren. Terugkeerrecht wordt hierdoor niet uitgesloten. Afspraken over terugkeerrecht wordt bepaald door de betreffende woningcorporatie in overleg met de huurders tijdens de planvorming. De gemeente zal dit onderwerp zeker bespreken als planvorming aan de orde is. Dit is momenteel niet het geval. De tekst in de definitieve versie wordt aangepast naar: *De gemeente wil dat er minstens zoveel sociale huurwoningen terugkomen die geschikt zijn voor starters en senioren.*	TRB/Everhardt
GroenLinks	1.	18 en 20	(gerelateerd aan moties mbt transparantie aanbod en toewijzing sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen uit Nov 2022) Woonvisie pag 18: *… voor het gedeelte betaalbare huurwoningen van particuliere eigenaren zou het erg wenselijk zijn voor de gemeente om hier meer grip op te krijgen* En woonvisie pag 20:	Wij zijn in gesprek met de ontwikkelaars/verhuurders van de nieuwbouw middeldure en sociale huurwoningen zoals Greystar en BPD Woningfonds om goede afspraken te kunnen maken over transparante toewijzing. Datzelfde zal met de andere aanbieders geschieden. Ook is enig voorbereidend werk verricht, zoals het verzamelen van data om de volledige inventarisatie te bereiken.	TRB/Everhardt

Technische vragen woonvisie

			wat we wel kunnen en willen doen is zorgen dat we een zo volledig mogelijk beeld krijgen van deze verhuurders, hun werkwijze bij de verdeling van woningen inventariseren - wat heeft het college concreet gedaan sinds de motie is aangenomen om meer zicht te krijgen op wie de particuliere aanbieders van betaalbare huurwoningen zijn? - hebben er gesprekken plaats gevonden met één of meer van deze verhuurders om een indruk te krijgen over de manier waarop beschikbaar komende woningen worden bekendgemaakt en een huurder wordt geselecteerd?	De volledige inventarisatie van aanbieders (eigenaren, beheerders en/of bemiddelaars) en gesprekken met deze aanbieders is nog niet gereed en wordt een actie in het uitvoeringsprogramma.	
	2	22	Aftoppingsgrens: hoeveel en welk percentage van de huidige sociale huurwoningen van corporaties in Diemen hebben een huurprijs onder de aftoppingsgrens?	In totaal hebben 2.926 corporatiewoningen een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens (€678,66 prijspeil 2022). Dit is 79% van de totale sociale huurvoorraad van corporaties per 31/12/2022*. *De meest recente cijfers die wij hebben ontvangen van de woningcorporaties gaan over 2022. Later dit jaar ontvangen wij van de corporaties de cijfers over 2023.	TRB/Everhardt

Technische vragen woonvisie

OD	1	10	**2.2 Woondeal & Omgevingsvisie Diemen 2040** "*Bij de ondertekening van de woondeal heeft Gemeente Diemen zich gecommitteerd aan onder andere het streven naar een 2/3 betaalbaar programma in de plancapaciteit. Daarbij is ook afgesproken dat we hiervoor geen bestaande afspraken met ontwikkelaars gaan openbreken. Voor Diemen geldt dat we in de bestaande plancapaciteit met 'harde afspraken'7 2/3 deel betaalbaar niet halen. Dat komt omdat een groot deel van de plannen al vastgelegd zijn.*" Er zijn nog geen anterieure overeenkomsten getekend. Dat betekent dat het een politieke afweging moet zijn in de Raad of wij meer midden huur willen bouwen en met welke consequenties. **Vragen:** **a.** Wat is er al vastgelegd in contracten met ontwikkelaars? **b.** Wat zijn de financiële consequenties als we meer midden huur willen bouwen in Holland Park Zuid?	Wij verwijzen u voor beantwoording van deze vragen naar de Informatie van het College "Motie en toezeggingen betaalbare woningbouwprogrammering" dat de gemeenteraad op 19 maart 2024 heeft ontvangen.	
OD	2	24	**3.2 Particuliere huurwoningen** *"Een deel daarvan (ongeveer 9% van de totale woningvoorraad) behoort tot de sociale huursector. Opgeteld bij het aandeel sociale huurwoningen van*	Dat is geen juiste conclusie. Factsheet Diemen WiMRA 2021 geeft aan dat 18% van de **recent verhuisde huishoudens** een particuliere sociale huurwoning	

Technische vragen woonvisie

			corporaties (22%) zorgt dit ervoor dat 31% van de totale woningvoorraad in onze gemeente uit sociale huurwoningen bestaat." Volgens WIMRA in Bijlage 3 staat onder Diemen in het kort: *"Recent verhuisden gingen in Diemen ook verhoudingsgewijs vaak in particuliere sociale huurwoningen wonen (18%, terwijl in de woningvoorraad 9% tot dit segment behoort)."* Voor Diemen zou dus de sociale woningvoorraad uitkomen op het aandeel sociale huurwoningen van corporaties (22%) plus 18% is dus 40%. **Vraag:** Eens?	betrokken. Volgens WiMRA 2021 was 20% van de **woningvoorraad** een sociale huurwoning van woningcorporaties*. Deze percentages kunnen niet bij elkaar opgeteld worden want dat zijn in feite appels en peren. We verwachten overigens deze zomer een nieuwe vastgestelde WiMRA met factsheet Diemen voor WiMRA 2023 aan te bieden aan de raad. *In de concept Woonvisie is het percentage 22% sociale huur van woningcorporaties opgenomen. Dit komt uit een andere bron. Voor de vergelijkbaarheid willen we hier de bron WiMRA 2021 gebruiken, waar het percentage staat op 20%. Dit moet worden gecorrigeerd.	
OD	3	26	**3.2.4 Wet betaalbare huur en Wet goed** verhuurderschap. 3e alinea onderaan. *"Er is een algemene verhuurvergunning die alleen ingevoegd kan worden in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat."* **Vraag:** Wat wordt er verstaan onder leefbaarheid in deze context?	Uit de handreiking van de VNG halen we de volgende informatie over het begrip leefbaarheid zoals dat bedoeld wordt in de Wet goed verhuurderschap. Vaak clusteren gevallen van ongewenst verhuurgedrag zich in bepaalde gebieden, waardoor de leefbaarheid in die gebieden onder druk komt te staan. Malafide verhuurders zijn vaak actief in bepaalde wijken en gebieden waar zij misbruik maken van de sociaaleconomisch kwetsbare positie van huurders die	

				hier wonen. Dit uit zich vervolgens zichtbaar en onzichtbaar door zaken als excessieve huurprijzen, verloedering, achterstallig onderhoud, overbewoning, discriminatie en intimidatie. Dergelijk ongewenst gedrag kan naast de negatieve effecten voor huurders ook leiden tot een aantasting van de leefbaarheid. Leefbaarheid in deze context gaat onder meer over veiligheid, sociale cohesie, staat van de openbare ruimte en ook over buurttevredenheid en woonoverlast meldingen.	