Gemeente Diemen

Ons kenmerk : 2021 – 040102
Uw kenmerk :
Uw brief van : 31 augustus 2021
Bijlagen : -
Beh.ambtenaar : G. Jager
Telefoonnummer : 020 31 44 890
E-mailadres : Gerard.jager@diemen.nl

Aan
De fractie van de Ouderenpartij Diemen

Onderwerp
Technische vragen Huisvestingsverordening Diemen 2021

Datum
8 september 2021

Geachte leden van de fractie,

Op 31 augustus 2021 is door uw fractie een aantal vragen gesteld over de ontwerphuisvestingsverordening Diemen 2021. Hieronder vindt u de antwoorden op deze vragen:

1. Het college heeft het voorstel van het Huurdersplatform Diemen om lokale voorrang te geven aan Diemenaren die een sociale huurwoning van een particuliere verhuurder achterlaten, niet overgenomen. De reden is dat er een gerede kans is dat een sociale huurwoning van een particuliere verhuurder in de vrije sector terecht komt bij een nieuwe verhuring. De huur komt dan boven de sociale huurgrens terecht. De voorheen sociale huurwoning kan dan niet meer aangeboden worden aan een woningzoekende in de sociale huurklasse.

Onze vraag is welke mogelijkheden het college heeft om dit tegen te gaan.

1a. Waarom kunnen met woningbouwcorporaties wél afspraken gemaakt worden om de huren onder de sociale huurgrens te houden en met particulier verhuurders kennelijk niet?

Met woningcorporaties en het Huurdersplatform Diemen worden op basis van de Woningwet prestatieafspraken gemaakt over (onder meer) de bijdrage van de woningcorporaties aan de doelen uit de Woonvisie. Deze verplichting uit de Woningwet geldt niet voor particuliere verhuurders want zij zijn geen zogenaamde Toegelaten Instellingen.

1b. Kan de raad wijken of straten of specifieke woningen aanwijzen die voor sociale huur beschikbaar moeten blijven?

De gemeente kan alleen met de woningcorporaties prestatieafspraken maken over het behoud van sociale huurwoningen van woningcorporaties. Het afdalen op straat- of wijkniveau is in Diemen niet nodig omdat we sowieso afgesproken hebben dat er over het algemeen geen sociale huurwoningen verkocht worden. Ook zijn er geen sloopplannen. Bij nieuwbouwprojecten kunnen afspraken op straatniveau gemaakt worden over het beschikbaar blijven van woningen voor de sociale huur voor langere termijn, met toepassing van de Doelgroepenverordening Woningbouw Diemen 2019.

1c. Is opkoop van deze woningen door de gemeente (zoals in Amsterdam door de gemeenteraad wordt gewenst) een optie voor Diemen??
Nee. Daarvoor ontbreekt het de gemeente aan investeringsruimte. Ook beschikt de gemeente niet over verhuur- en beheerfaciliteiten.

2. Het college heeft het voorstel van het Huurdersplatform Diemen om lokale voorrang te geven aan Diemenaren die een vrije sector huurwoning achterlaten, niet overgenomen. De reden hiervoor vinden wij onduidelijk in de toelichting, die toespitst op het labelen van woningen voor senioren en mensen met een beperking, waardoor ze geen voorrang meer nodig zouden hebben. Ook de verwijzing naar een vermeend voordeel van bewoners van vrije sector huurwoningen die hun inschrijfduur bij Woningnet niet hebben kunnen inzetten voor het betrekken van de huidige woning, begrijpen wij niet. Er zijn huurders die hun woning hebben betrokken vóórdat Woningnet is opgericht. En er zijn huurders die hun woning hebben gehuurd toen het nog een sociale huurwoning was, mogelijk in een niet-geliberaliseerd huurcontract, en die door achtereenvolgende maatregelen van de rijksoverheid en maximale huurstijgingen nu een vrije sector huur betalen.

Onze vraag is of u dit onderdeel beter kunt toelichten. En of er mogelijkheden zijn om de lokale voorrang voor huurders die een vrije sectorwoning achterlaten voor een andere woningzoekende te regelen.

U vraagt of het college in de Huisvestingsverordening Diemen 2021 wil opnemen dat huurders die een vrije sectorwoning voor verhuur aan een andere woningzoekende achterlaten, voorrang krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning op basis van lokale binding aan de gemeente. In de beantwoording van deze vraag zal ik toelichten waarom dit voorstel niet overgenomen is.

Op basis van artikel 14 van de Huisvestingswet kan de gemeenteraad bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Een woningzoekende is maatschappelijk gebonden aan de gemeente als hij ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die gemeente. Dit wordt ook wel lokale voorrang genoemd. Lokale voorrang is ook te verlenen aan huurders die een vrije sectorwoning achterlaten.

Het college wil lokale voorrang zoveel mogelijk inzetten om doorstroming in de sociale huursector te bevorderen en om Diemense jongeren in staat te stellen om met voorrang te verhuizen. De doorstroming in de sociale huursector wordt bevorderd als een Diemense huurder een sociale huurwoning achterlaat. Dan komt er opnieuw een sociale huurwoning vrij. Als de huurwoning in de vrije sector ligt, dan kan de vrijgekomen woning na verhuizing te koop aangeboden worden of opnieuw te huur aangeboden worden in de vrije sector.

Het staat huurders van een vrije sectorwoning vrij om zich in te schrijven als woningzoekende voor een sociale huurwoning. Zij hebben dan ten opzichte van huurders van een sociale huurwoning van een woningcorporatie het voordeel dat ze voor het betrekken van de huidige huurwoning hun inschrijfduur in Woningnet niet hoefden in te zetten. Het is de verwachting dat een deel van de vrije sectorhuurders daarmee een langere inschrijfduur heeft dan huurders die in een sociale huurwoning wonen. Het is daarom niet doelmatig vrije sectorhuurders als groep voorrang te verlenen. We zetten de mogelijkheden voor lokale voorrang in voor de groep die dat het hardste nodig heeft.

Huurders van een vrije sectorwoning die in aanmerking komen voor voorrang op een sociale huurwoning op basis van leeftijd (65+), een medische beperking, huishoudensgrootte of gebruik van een rolstoel komen al in aanmerking voor voorrang. Ook voor hen is geen lokale voorrang nodig.

Of een woning een sociale huurwoning is, hangt af van de aanvangshuur, dat is de huur die bij aanvang van het huurcontract overeengekomen is. Die huur kan door huurstijgingen boven de zogenaamde liberalisatiegrens zijn gekomen. Toch blijft de woning dan een sociale huurwoning. De liberalisatiegrens is in de loop van de tijd geïndiceerd. In 2021 bedraagt deze € 752,33. Huurders van een sociale huurwoning met een huur boven deze liberalisatiegrens komen op basis van de Ontwerphuisvestingsverordening Diemen 2021 dus in aanmerking voor lokale voorrang.

3. De gemeente Amsterdam kent een WMO Verhuiskostenvergoeding van 2500 Euro die voorrang verleent op de toewijzing van een sociale huurwoning. Wij hebben in de stukken niet teruggevonden dat zo'n regeling in Diemen bestaat.

Onze vraag is waarom een verhuiskostenvergoeding niet is opgenomen in de Huisvestingsverordening en of het college zo'n vergoeding invoerbaar acht in Diemen.

De Amsterdamse WMO verhuiskostenvergoeding die voorrang verleent op de toewijzing van een sociale huurwoning is ons als zodanig niet bekend. In de Verordening maatschappelijke ondersteuning Diemen 2020 is wel de maatwerkvoorziening 'Financiële tegemoetkoming kosten verhuizing' opgenomen. Die maatwerkvoorziening kan bijvoorbeeld worden toegekend als verhuizing de goedkoopste adequate maatwerkvoorziening is om belemmeringen in het normaal gebruik van de woning te compenseren. Een woningzoekende kan op basis van een indicatie hiervoor in aanmerking komen voor voorrang op een sociale huurwoning. De voorrang is opgenomen in artikel 2.7.1. van de Ontwerphuisvestingsverordening Diemen 2021.

Hoogachtend,

de wethouder,
A.J.M. Scholten