Beantwoording vragen VVD fractie betreffende het agendapunt Holland Park West

1. **In de deze week door ons ontvangen factsheet *Wonen in Diemen 2017* is te lezen dat 34 procent van de woningvoorraad bestaat uit vrije sector huur (10% corporatie en 24 % particulier). Wat is uw beste schatting van het aantal huizen (ook in procenten) van deze woningvoorraad vrije sector huur die op dit moment een huur heeft tussen de 711 en 900 euro?**

De openbaar beschikbare gegevens geven onvoldoende mogelijkheden om een onderbouwde uitspraak te doen. In antwoord op een van de ingediende moties stellen wij voor dit te onderzoeken in combinatie met de inkomens van de bewoners. Naar onze verwachting kan deze informatie alleen worden gegenereerd middels een steekproef en enquête. Om daar enigszins betrouwbare informatie uit te halen zal de steekproef en de respons van een behoorlijke omvang moeten zijn. De capaciteit voor een dergelijk onderzoek is binnen onze organisatie niet aanwezig.
Het College zal een voorstel maken voor de uitbesteding van dit onderzoek, waarin we ook ingaan op de tijdsduur van dit onderzoek en de kosten. Na bespreking in uw Raad kan een eventuele opdracht tot uitvoering worden verstrekt.

2. **In het *Programma van Eisen Holland Park West* wordt uitgegaan van een procentuele verdeling tussen categorieën woningen van 30% sociale huur, 20% middelduur en 50% vrije sector koop/huur. Welke financiële en welke demografische overwegingen liggen ten grondslag aan deze verdeling? In hoeverre is voor de haalbaarheid van het programma 50% vrije sector koop/huur noodzakelijk?**

Voor wat betreft de financiële onderbouwing stellen wij voor dit in mei met de grondexploitatie te bespreken. Daar zullen wij ook laten zien dat een aanzienlijk deel vrijesector huur/koop noodzakelijk is. Voor de verhouding sociale huur en middeldure huur hebben wij onderstaande overweging.

De laatst bekende huishoudens inkomen verdeling exclusief studenten is over het jaar 2013
Inkomensverdeling Diemen excl. studenten (bron CBS/RIO 2013)
6.300 huishoudens met een Inkomen lager dan € 34.600
1.900 huishoudens met een Inkomen tussen € 34.600 en € 47.900
2.500 huishoudens met een inkomen boven € 47.900

Deze onderverdeling moet uiteraard met enige voorzichtigheid worden gehanteerd. De inkomens zullen tussen de 5 a 10 % zijn gestegen en er zijn ca 500 woningen in de koopsector zijn bijgekomen en ca 200 in de vrije huursector.
Nochtans zal het aantal huishoudens dat onder de EU grens sociale woningen (€ 36.165) valt ruim 3x groter zijn dan de groep middeninkomens (1 tot 1,5 modaal € 36165 tot € 54.428). prijspeil 2017
Corporaties zijn wettelijk verplicht 80% van hun sociale huurwoningen te verhuren aan inkomens lager dan € 36.165. 10% mag verhuurd worden tot een inkomen van € 41.065 en 10% aan hogere inkomens. Middeninkomens komen dus ook in aanmerking voor een sociale huurwoning. Ook voor hen geldt dat het aanbod sociale huurwoningen beperkt is.
In Diemen zijn op dit moment excl. studentenhuisvesting 2650 sociale huurwoningen (opgave corporaties) en ca 3.000 vrije sector huurwoningen (WiMRA 2017).
Op basis van het bovengenoemde inkomens verdeling en het feit dat middeninkomens zowel deels toegang hebben tot sociale huurwoningen als tot de koopsector is een bijbouw verhouding van 3 sociale huurwoningen op 1 middeldure woning in de Diemense situatie redelijk.
De verhouding 3-2 in HollandPark West laat zien dat we aandacht hebben voor de middeninkomens.

3. **In Diemen en in onze regio bestaat een nijpend tekort aan huurwoningen met een huur tussen de 711 en 900 euro, daarom verbaast het ons dat het aandeel middeldure huurwoningen in het *Programma van Eisen Holland Park West* slechts 20% bedraagt, terwijl het aandeel vrije sector koop/huur maar liefst 50% bedraagt (woningen waarvan er de laatste jaren al zoveel van zijn gerealiseerd). Wat zijn de consequenties voor de haalbaarheid van het Programma van Eisen indien de procentuele verdeling tussen categorieën woningen wordt aangepast naar 30% sociale huur, 40% middelduur en 30% vrije sector koop/huur?**

In het antwoord op vraag 2 zijn we op de verhouding sociale huur middeldure huur ingegaan. Wij willen hier benadrukken dat middeninkomens ook voor een deel in de koopsector wonen. Dat past bij het beleid van meerdere kabinetten om het eigen woningbezit te bevorderen. In Diemen is in een aantal gevallen ook nog een starterslening beschikbaar. De financiële consequenties van een aanpassing van het programma zullen wij in mei met de Raad bespreken bij de behandeling van de grondexploitaties.