

## **Beantwoording vragen CDA, GroenLinks en LBD bij Woonvisie**

### **CDA:**

#### **Achtergrond**

Een motie van het kamerlid Dik-Faber per 11-12-2017 is met zeer grote meerderheid aangenomen. In de motie wordt een 'ouderenwoonakkoord' bepleit met o.a. gemeenten. Met het rapport 'Actielijn Wonen en Zorg' aangeboden per 18-6-2018 geeft de minister van BZK invulling aan genoemde motie. In het rapport staat het volgende citaat: "Het is noodzakelijk dat gemeenten zich, samen met andere lokale partijen, tijdig voorbereiden op de veranderende woonwensen en de daaruit voortvloeiende woonopgave van ouderen. Nieuwe woonzorgvoorzieningen realiseren vraagt om vele jaren vooruitkijken. Gemeenten hebben zicht op de vraag van wonen, welzijn en zorg van ouderen nodig, willen zij ervoor kunnen zorgen dat ouderen passend wonen, dat er voldoende alternatieven zijn als mensen willen verhuizen en dat de leefbaarheid van wijken aansluit bij een ouder wordende bevolking."

#### **Vraag**

Zou het niet op zijn plaats zijn, dat aan het concept Woonvisie Diemen 2018- 2023 een aparte samenhangende paragraaf wordt toegevoegd met de visie van de gemeente Diemen die gestalte geeft aan de genoemde wensen van de minister en de Tweede Kamer?

#### **Antwoord**

Het door de minister van BZK aangeboden rapport "Actielijn Wonen en Zorg" biedt een opsomming van mogelijkheden die kunnen bijdragen aan het doel "[...] om zoveel mogelijk mensen te laten wonen op een voor hem of haar passende plek". In het rapport wordt de verwachting uitgesproken dat het onderwerp wonen en zorg aan de orde komt in de gemeentelijke woonvisie en in de prestatieafspraken met corporaties. In de voorgestelde woonvisie is wonen met zorg en welzijn als één van de vier pijlers benoemd. De pijlers uit de woonvisie vormen vervolgens ook de basis voor de inhoud van de prestatieafspraken. Zodoende is op verschillende niveaus aandacht voor dit onderwerp. In bijlage 1 (Actieprogramma) van de woonvisie zijn zes acties benoemd onder de pijler wonen met zorg en welzijn. Deze acties kennen een duidelijke overlap met de mogelijkheden die in de Actielijn Wonen en Zorg worden benoemd.

Tenslotte moet opgemerkt worden dat als gevolg van het coalitieakkoord de formatie voor wonen is uitgebreid. Momenteel wordt er een (deeltijd) beleidsmedewerker wonen geworven. Naast de bestaande (deeltijd) beleidsmedewerker wonen bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, zal de nieuw aan te trekken beleidsmedewerker gaan werken onder de afdeling Samenleving. Deze nieuwe medewerker kan zich vervolgens inzetten voor de diverse vraagstukken omtrent wonen die spelen in het sociale domein. Langer zelfstandig wonen zal daarvan een belangrijk onderdeel zijn. Op deze wijze zal de uitvoering van de in de woonvisie genoemde acties met betrekking tot wonen en zorg gewaarborgd zijn. Het betreffende rapport en andere initiatieven van het Rijk kunnen daarbij overigens zeker van hulp zijn. Wij zijn echter van mening dat het onderwerp wonen met welzijn en zorg wel degelijk een duidelijke plek in de voorgestelde woonvisie heeft gekregen en dat het toevoegen van een aparte paragraaf niet noodzakelijk is.

### **GroenLinks:**

#### **Vragen**

In de Woonvisie wordt gesproken over aandacht voor mensen die met spoed woonruimte nodig hebben bv ten gevolge van echtscheiding. In november 2016 heeft GroenLinks bij de begrotingsbehandeling de motie Onder de Pannen ingediend. In januari 2017 werd in een informatie van het college het volgende gezegd:

"Naar aanleiding van de motie heeft eind 2016 een eerste oriënterend gesprek plaatsgevonden. Op basis van dit gesprek wordt medio januari 2017 ambtelijk in kaart gebracht op welke wijze deze motie verder kan worden uitgewerkt. Conform de aangenomen motie zal hierover verslag worden gedaan aan de raad."

Verder heb ik in IBabs de opvolging die genoemd word niet kunnen vinden. Heeft de raad hier na januari 2017 nog informatie over ontvangen? Zo ja wanneer?

In de Woonvisie wordt voorts het begrip short stay genoemd mbt tijdelijke mogelijkheden voor spoedzoekers. Wat wordt precies onder short stay verstaan?

Op blz 31/33 wordt gesproken over het gegeven dat er veel moet gebeuren om Friends woningen en dergelijke mogelijk te maken. Wat moet er dan allemaal geregeld worden?

**Antwoord:**

1. Motie "Onder de Pannen"

Het initiatief "Onder de Pannen" van de Regenbooggroep behelst in feite een hospitasituatie. Hierbij verhuurt een huurder of eigenaar-bewoner een deel van de woning waar hij zelf zijn hoofdverblijf heeft aan een ander persoon of huishouden. Een probleem hierbij is dat de bestemmingsplannen in Diemen slechts één huishouden in een woning toestaan. Hospitaverhuur is dan ook één van de onderwerpen die behandeld kan worden bij de actie genoemd onder 9.3 in bijlage 1 (Actieprogramma), namelijk het geven van een invulling aan het deel "beheer woonruimtevoorraad" van de huisvestingsverordening. Voor deze actie is reeds op 13 november a.s. een thema-avond ingepland.

Wanneer met een wijziging van de huisvestingsverordening hospitaverhuur (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk wordt gemaakt, dan ligt de weg open voor een initiatief als "Onder de Pannen". De voornaamste uitwerking van dit initiatief betreft echter de vraagstukken die ontstaan als gevolg van de hospitasituatie. Daarbij valt te denken aan:

- Toestemming van de corporatie/verhuurder om een woning (deels) onder te verhuren;
- Hoe om te gaan met personen die een uitkering op grond van de WWB ontvangen (kostendelersnorm);
- Hoe om te gaan met een korting op eventuele zorgtoeslag en huurtoeslag; en
- De duur van een dergelijke hospitasituatie.

De woonvisie is niet het document waarin een dergelijk initiatief nader uitgewerkt moet worden.

Na januari 2017 heeft de raad geen nadere informatie en/of voorstellen ontvangen met betrekking tot de bewuste motie. Het college zal de uitwerking van deze motie aan u voorleggen zodra en indien bij de behandeling van de huisvestingsverordening wordt besloten om hospitaverhuur toe te staan.

2. Short stay / tijdelijke mogelijkheden voor spoedzoekers Van short stay is sprake wanneer woonruimte structureel met tijdelijke huurcontracten voor een korte periode wordt verhuurd. Een wettelijke bepaling over de minimale en maximale duur van short stay bestaat echter niet. We zien dat veel aanbieders van (reguliere) woonruimte deze aanbieden voor de duur van minimaal een jaar. Zo bezien kunnen verhuurrelaties tot één jaar als short stay beschouwd worden.

3. Het zogeheten woningdelen, ook wel bekend onder de benaming van het zogeheten Friends-contract, is een vorm van gebruik van woonruimte waarbij sprake is van omzetting van woonruimte in de zin van de Huisvestingswet. Deze omzettingsvergunning is momenteel nog niet opgenomen in de huisvestingsverordening. Om deze wijze van gebruik goed te kunnen reguleren is het echter nodig om invulling te geven aan dit deel van de huisvestingsverordening. Zodoende kan aangegeven worden in hoeverre woningdelen is toegestaan en zo ja, onder welke voorwaarden. Woningdelen is dan ook één van de onderwerpen die behandeld kan worden bij de actie genoemd onder 9.3 in bijlage 1 (Actieprogramma), namelijk het geven van een invulling aan het deel "beheer woonruimtevoorraad" van de huisvestingsverordening. Voor deze actie is reeds op 13 november a.s. een thema-avond ingepland.

**LBD:**

In de Woonvisie Diemen 2018-2023 lezen wij dat er 1.085 sociale huurwoningen gepland staan, minimaal 30% van de te bouwen woningen.

Tot op heden zijn er nog geen nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Er zouden dus nog 3.616 woningen gebouwd moeten worden.

Met een gemiddelde bezetting van 2,16 mensen per woning komen dan 7.810 bewoners in Diemen erbij.

**Vragen**

Klopt de groei dan wel, want hoever zijn we nu?

Waar is de ruimte in Diemen voor 3.616 woningen?

**Antwoord:**

Bij de onderstaande berekening en aannames zijn een aantal opmerkingen te plaatsen.

1. Het aantal van 1085 sociale huurwoningen is opgebouwd uit enerzijds aantallen die zich momenteel in de planfase bevinden en anderzijds een aantallen die worden ingeschat op enkele toekomstige woningbouwlocaties. De eerste 100 (van de 1085) sociale huurwoningen worden naar verwachting in 2020 opgeleverd in Plantage de Sniep (deelplannen M + T).
2. Het in de woonvisie opgenomen percentage van minimaal 30% sociale huur, moet niet gelezen worden als een vast percentage op het totaal van de te bouwen woningen. Dit percentage is het uitgangspunt voor het benodigde aandeel van sociale huurwoningen bij een nieuwbouwwontwikkeling. Er zijn echter ontwikkelingen denkbaar waarbij wordt gestreefd naar 100% sociale huur. Anderzijds zijn er ontwikkelingen denkbaar waar sociale woningbouw niet haalbaar is.
3. In de Woonvisie is de actie (zie ook actie 6.2 van bijlage 1 Actieprogramma) opgenomen dat een totaaloverzicht van het woningbouwprogramma jaarlijks aan de raad wordt aangeboden. In dit overzicht worden de geplande aantallen woningen van de (toekomstige) woningbouwlocaties weergegeven en gecategoriseerd naar verschillende kenmerken, zoals segment, (huur)prijsklasse, type woning, etc. Zodoende krijgt de gemeenteraad een compleet beeld van de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen en andere segmenten, zoals woningen in het middenhuursegment.
4. Voor de huidige en geplande nieuwbouwwontwikkelingen geldt dat niet zonder meer kan worden uitgegaan van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,16 personen. Zo zullen er bepaalde segmenten en typen woningen gebouwd worden waar de huishoudensgrootte naar verwachting lager zal zijn. Daarbij valt te denken aan de nieuwbouw ter uitbreiding van de Campus Diemen Zuid waar veel eenpersoonshuishoudens zullen komen te wonen.