

NOTA VAN BEANTWOORDING

Zienswijzen bij concept Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019

Aanleiding

Voor u ligt de nota van beantwoording op de ingediende zienswijzen bij de concept Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019. De concept Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 is door burgemeester en wethouders vrijgegeven voor inspraak op 23 oktober 2018. De zienswijzeprocedure vond plaats in de periode van 9 november 2018 tot en met 20 december 2018. De ter inzage legging en de zienswijzeperiode zijn aangekondigd in het DiemerNieuws en op de website van de gemeente (www.diemen.nl).

Overzicht van ingekomen zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen op de concept Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 ingekomen.

Nr.	Naam	Datum
1	Woningstichting Rochdale	14 december 2018
2	Huurdersplatform Diemen	18 december 2018

Ontvankelijkheid

De reacties en zienswijzen zijn tijdig ingediend binnen de gestelde periode van 9 november 2018 tot en met 20 december 2018. Alle zienswijzen worden derhalve beoordeeld als ontvankelijke zienswijzen.

Beoordeling van de zienswijzen

In het onderstaande overzicht zijn de zienswijzen kort weergegeven en is daarnaast de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders geplaatst.

Nr.	Zienswijze	Reactie college van B&W
Artikel 1 Definities		
1	Onduidelijkheid over het begrip middeldure huurwoning, mede omdat in de woonvisie slechts wordt gesproken over het “lage middensegment” en het begrip middeldure huurwoning niet wordt omschreven.	Juist omdat er meer dan eens verwarring bestaat of het begrip middeldure huurwoning is gekozen om door middel van de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 te komen tot een eenduidige definitie van het begrip middeldure huurwoning. Het opstellen van een doelgroepenverordening is tevens als actie 6.3 opgenomen in de Woonvisie Diemen 2018-2023. Overigens is in de begrippenlijst van de woonvisie reeds een definitie gegeven aan het begrip middenhuur of middeldure huur, die in maximale huurprijs (€ 1000) overeenkomt met de in de verordening opgenomen definitie.
Artikel 2 Huurprijsgrenzen		
2	Verzoek om onderscheid te maken tussen toegelaten instellingen en private aanbieders van huurwoningen voor wat betreft huurbeleid. Voor corporaties is het van belang om zelf hun huurbeleid te kunnen bepalen.	In de praktijk ziet het overgrote deel van de activiteiten van de corporaties in Diemen toe op sociale huurwoningen. De activiteiten van de corporaties op het gebied van middeldure huurwoningen zijn in omvang beperkt. Ook de wettelijke mogelijkheden voor corporaties om nieuwe middeldure huurwoningen te exploiteren zijn zeer beperkt. De bepalingen in de verordening staan op geen enkele wijze het huurbeleid met betrekking tot sociale huurwoningen in de weg. Alleen voor de middeldure huurwoningen is in de verordening een bandbreedte vastgelegd. Daarmee is het onwaarschijnlijk dat corporaties in de praktijk door deze verordening beknopt zullen worden in hun huurbeleid.
Artikel 3 Doelgroep		
3	Door het in de verordening vastleggen van de doelgroep voor middeldure huurwoningen op 1,5 keer de inkomensgrens van sociale huur beperkt de flexibiliteit en de mogelijkheid op marktontwikkelingen in te spelen. Voorkeur om dit in prestatieafspraken vast te leggen.	Binnen de huidige wettelijke kaders zijn de mogelijkheden voor corporaties om (nieuwe) middeldure huurwoningen te exploiteren zeer beperkt. Het vastleggen van de doelgroep voor middeldure huurwoningen is dan ook vooral gericht op de partijen die zich richten op dit segment en waarmee de gemeente geen prestatieafspraken maakt.

Nr.	Zienswijze	Reactie college van B&W
Artikel 4 Instandhoudingstermijn		
4	In de verordening moeten bepalingen worden opgenomen over het opstarten van overleg na afloop van de instandhoudingstermijn.	De ervaring leert dat vastgoedbeleggers op de lange termijn over keuzevrijheid in de te volgen portefeuillestrategie willen beschikken. Zo heeft de keuze in Amsterdam voor het eeuwigdurend in stand houden van middeldure huurwoningen veel partijen doen besluiten niet meer in dit segment in Amsterdam te investeren. Mede om deze reden wordt vastgehouden aan een instandhoudingstermijn met een relatief lange duur, maar zonder verdere verplichtingen na afloop.
Artikel 5 Meldplicht		
5	Geen noodzaak voor het invoeren van een meldingsplicht voor middeldure huurwoningen, aangezien dit leidt tot een extra handeling die overbodig is.	Naar aanleiding van deze zienswijze is aan artikel 5 een bepaling toegevoegd om een onnodige dubbele administratieve last voor corporaties te voorkomen, wanneer zij reeds in de prestatieafspraken met de gemeente bepalingen over de omvang van de woningvoorraad hebben vastgelegd.
Toelichting		
6	De formulering in de toelichting met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging is onduidelijk. De verordening mag geen beperkingen vastleggen voor de (wettelijke) mogelijkheden voor een jaarlijkse huurverhoging.	De formulering in de toelichting is aangepast. De minister stelt jaarlijks de kaders voor huurverhoging bij sociale huurwoningen vast. De bepalingen in de verordening leveren daar geen enkele beperking bij op. Voor huurverhogingen bij middeldure huurwoningen zijn minder strikte wettelijke kaders. Om te voorkomen dat middeldure huurwoningen bij aanvang een huurprijs volgens de gedachte van de doelgroepenverordening hebben, maar vervolgens met hoge huurverhogingen te maken krijgen, is voor de middeldure huurwoningen wel een bandbreedte vastgelegd. Middeldure huurwoningen die bij aanvang voor de maximale huurprijs van de doelgroepenverordening worden aangeboden, kunnen gedurende de looptijd daardoor niet met huurverhogingen boven de inflatie (consumentenprijsindex) te maken krijgen. Op deze wijze wordt voorkomen dat alsnog dure huurwoningen ontstaan.