

20201202

Schriftelijke vragen D66 over Huisvestingsverordening 2020

Beantwoording: M. van Vliet, Gerard Jager en Derk van der Vecht

(Schriftelijke) vragen voor Informatieve Raad

Vraag 1

Algemeen: Is de tekst goed en begrijpelijk leesbaar voor de inwoners van Diemen. Vaak juridisch van aard en veel interne en externe verwijzingen.

Antwoord

De verordening is (en was) inderdaad een vrij technische tekst. Bij de inwerkingtreding in januari wordt gezorgd voor een advertentie in de krant en duidelijke informatie op de website die in begrijpelijke taal de benodigde informatie voor de inwoners verstrekt.

Vraag 2

Met het HPD en de woningcorporaties zijn hun evaluatie van de Huisvestingsverordening 2017 en de komende wijzingen uitgebreid besproken. Welke aanpassingen hadden zij?

Antwoord

In het consultatieverslag wordt hiervan verslag gedaan:

“De corporaties willen vooruitlopend hierop toch een aantal wijzigingen nu al doorgevoerd zien. Deze hebben betrekking op artikel 2.4.4 van de verordening:

- Het voorstel is om de leeftijdsgrens voor seniorenwoningen te verhogen van 55+ naar 65+.*
- Het voorstel is de passendheid van woningen te baseren op het aantal kamers in combinatie met het aantal vierkante meters en onderscheid te maken naar aanwezigheid van minderjarige kinderen.*
- Het voorstel is dat alle leden van het huishouden tussen de 18 en de 28 jaar moeten zijn. [Om in aanmerking te komen voor een jongerenwoning-MV]*

Verder behoren de adressen in Bijlage 1 aangepast te worden want deze opsomming was niet juist.

Daarnaast had men een aantal andere wensen:

- 1. Graag in de beleidsregels uitsluiten dat tweede woningen corporatiewoningen kunnen zijn.*
- 2. Duidelijk communiceren dat er naast een vergunning voor bijvoorbeeld Bed&Breakfast ook toestemming van de verhuurder nodig is (naast toestemming VVE, bank of verzekeraar).*

Vervolgens kwam ook een aantal onderwerpen aan de orde die niet direct de verordening raken maar wel meegenomen zullen worden bij de bespreking van de prestatieafspraken, zoals het al of niet maximeren van het aantal directe bemiddelingen. De woningcorporaties constateren dat door het hoge aantal urgenten nu 50% van de vrijkomende woningen direct bemiddeld worden.

Tot slot wil men wil graag vooraf op de hoogte gebracht worden van de wijzigingen die doorgevoerd worden in de verordening.”

Verder is in het consultatieverslag aangegeven dat we voor wat betreft de gewenste wijzigingen in de verordening alleen de gewenste verandering over passendheid naar aantal kamers nu niet

overnemen omdat meer overleg en onderzoek nodig is om een goed beeld te krijgen van de implicaties.

Vraag 3

Er wordt verwezen naar Doelgroepenverordening. Deze is niet als aparte bijlage onderdeel van dit agendapunt. Misschien alsnog?

Antwoord

De verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen 2019 is ondertussen aan Ibabs toegevoegd.

Vraag 4

Termen in Infographics komen niet (goed) terug in Verordening. Zoals Vakantieverhuur. Kan dat nog?

Antwoord

De infographic is bedoeld als illustratie en geeft voor de lezer een overzicht van de voorraadvergunningen uit de verordening. Dit ten behoeve van duidelijke communicatie. Deze maakt als zodanig geen onderdeel uit van de verordening of de toelichting.

Vakantieverhuur is één van de vormen van onttrekken waarvoor in de verordening regels zijn gesteld. Vakantieverhuur wordt in de toelichting nader benoemd en uitgelegd.

Vraag 6

Maximale huurprijs Middeldure huur. Waar wordt dit genoemd? We beogen nog steeds betaalbare huur!

Antwoord

In artikel 2 lid 2 van de verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen 2019 wordt de definitie gegeven, te weten maximaal €1.000 (prijsspeil 2019).

Vraag 7

Op pagina 10 in de Concept Huisvestingsverordening Diemen 2020 artikel 2.4.9 lid 1.c wordt genoemd: 'leerkrachten die lesgeven in het Diemense basisonderwijs...', ". De termen leerkrachten , lesgeven en eigenlijk ook basisonderwijs zijn niet opgenoemen in de definitielijst. Wat wordt met deze termen specifiek bedoeld. Wordt bedoeld leraren (functie) werkzaam in het primaire onderwijs in Diemen? Of komen ook andere functies in aanmerking en zo ja zijn er nog specifieke criteria zoals minimale functieomvang of vast of variabel contract?

Antwoord

In het concept van de nadere regels, die conform artikel 2.4.9. lid 2 worden opgesteld, zijn de termen nader omschreven. Met "leerkracht" wordt bedoeld een leerkracht met een volledige onderwijsbevoegdheid en een vast contract bij een school in Diemen met een aanstelling in de functie van leraar, of volgers van het traject zij-instroom in het beroep met een scholings- en begeleidingsovereenkomst die verbonden zijn aan een school met standplaats Diemen en een contract heeft met intentie tot overname. Voor een zij-instromer geldt dat deze al minstens één jaar op een school in Diemen moet werken en een positieve beoordeling moet hebben gehad. Het aantal uren dat de aanvrager in Diemen werkt is contractueel vastgelegd en de aanvrager werkt minimaal 0,8 werktijdfactor (wtf) als leraar in Diemen. Het aantal uur mag verdeeld zijn over meer

scholen, maar de aanvrager dient in totaal minstens werktijdfactor 0,8 in Diemen als leraar te werken.

Vraag 8

2.1.1. Lid 3: In het gebied bedoeld in het eerste lid worden middeldure huurwoningen aangewezen voor zover deze woningen een **instandhoudingstermijn** op grond van de doelgroepenverordening van de gemeente Diemen hebben gekregen.

Juridische tekst. Wie begrijpt het als inwoner van Diemen?

Neem onderstaande gelijk hierbij op.

Uit **Doelgroepenverordening**: Artikel 4 **Instandhoudingstermijn**: Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Antwoord

De verwijzing die u geeft klopt. Van belang is te realiseren dat de regulering van de verhuur van middeldure huurwoningen alleen geldt voor projecten waarop de verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen 2019 van toepassing is. Zoals gezegd zorgen we voor publieksteksten met uitleg in begrijpelijke taal.

Vraag 9

2.2.4 Lid 3: De inschrijving eindigt nadat ... Zin loopt niet.

Antwoord

U heeft gelijk. Er zijn komma's weggevallen die de leesbaarheid verbeteren. De tekst moet zijn:

"De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, tweede lid, die eigendom is van een corporatie, in gebruik heeft genomen in de woningmarktregio.

Vraag 10

2.4.4. Lid 3: Wat maakt een woning nu specifiek passend voor 65+ en 75+ ers.

Antwoord

De labeling van woningen is een bevoegdheid van de woningcorporaties. Dat betekent dat wat een woning passend maakt voor 65+ers kan variëren per corporatie. Voor Rochdale, de verhuurder in Diemen met het grootste aantal sociale huurwoningen, gaat het vooral om de passendheid van de woning: de woning is gelijkvloers en heeft, als de ingang niet op de begane grond ligt, een lift. Over het toekennen van een label aan een woning wordt vaak overlegd met de bewonerscommissie. Het gaat dan om de afweging tussen de schaarste van woningen en de geschiktheid van de woning.

Vraag 11

2.4.5. Lid 1: Ten hoogste 50%. En komen wij daarmee voldoende uit? Of vraagt dit aanpassing?

Antwoord

50% is het maximale percentage dat de Huisvestingswet toestaat. Dan gaat het om 50% van de toewijzingen waarvoor voorrang voor huishoudens met een regionale binding toegepast is.

Vraag 12

2.4.8. Lid 3: Hoe hoog was dat actueel in 2019, 2020

Antwoord

In 2018 en 2019 is telkens één woning verloot. De cijfers over 2020 zijn nog niet bekend.

Vraag 13

3.1.1 Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Diemen ..
Dit geldt zowel huur als koopwoningen?

Antwoord

Inderdaad, dit geldt voor huur- en koopwoningen. In Diemen is in alle categorieën van woonruimte sprake van schaarste, vandaar dat voor een ruim toepassingsbereik is gekozen.

Vraag 14

3.1.3: Onttrekking. Waarom zou de woning in dit verband aan woonvoorraad worden onttrokken?

Antwoord

Bij een tweede woning is er sprake van twee woningen voor één huishouden en daarmee kan één huishouden minder worden gehuisvest.

Vraag 15

3.1.3 lid 1-b Deze persoon moet ingeschreven zijn in de basisadministratie?

Antwoord

Dat is juist.

Vraag 16

3.4.1.: Dit geldt zowel huur als koopwoningen?

Antwoord

Alleen de eigenaar kan een splitsingsvergunning aanvragen. Dat kan een woning betreffen die inderdaad verhuurd is.

Vraag 17

3.6.3. Lid 3: Lid 2 duidt geen maximum.

Antwoord

Dat is juist.

Vraag 18

5.1.3.Lid 3: Wat wordt bedoeld met “onmiddellijk”. Wat als dit woord niet wordt gebruikt.

Antwoord

Het woord “onmiddellijk” betekent “direct”. Er is geen juridische consequentie als dit woord niet wordt gebruikt.

Vraag 19

Op welke wijze zou in Diemen in de huidige woningvoorraad een Friends woning kunnen worden gecreeerd?

Antwoord

Friendscontracten is een vorm van woningdelen. Onder voorwaarden kan hiervoor een vergunning worden verleend.

Vraag 20

Kunt u enig inzicht geven in de jaarlijkse ontwikkeling: hoeveel sociale huur komt ieder jaar beschikbaar, dito middeldure huur, hoeveel aanvragen zijn er voor die sectoren. Hoeveel leraren hebben een woning nodig, aantallen met (medische) urgentie? Etc.

Antwoord

Wij hebben helaas geen zicht op het aantal verhuringen in de middeldure huursector of het aantal aanvragen. Het WiMRA – onderzoek biedt enig zicht hierop. Over het WiMRA heeft u onlangs een brief ontvangen met een Factsheet Wonen in Diemen 2019. Uit de factsheet blijkt dat 1.500 huishoudens willen verhuizen naar een sociale huurwoning in Diemen en 700 huishoudens willen verhuizen naar een middeldure huurwoning in Diemen. Het is onbekend hoeveel leerkrachten er een woning in Diemen nodig hebben.

Hieronder is het aantal verhuringen van sociale huurwoningen weergegeven met een uitsplitsing naar voorrangskandidaten.

Tabel 1: Aantal verhuringen van sociale huurwoningen in Diemen van woningcorporaties op aanbiedingsdatum

2014	2015	2016	2017	2018	2019
110	124	104	92	93	85

*In tabel 1 staan de woningen die via Woningnet worden aangeboden en verhuurd zijn. Dat is **inclusief** het aantal voorrangskandidaten zoals aangegeven in tabel 2. Dat betreft veelal urgenten.*

Tabel 2: Aantal verhuringen van sociale huurwoningen van woningcorporaties in Diemen aan voorrangskandidaten.

2014	2015	2016	2017	2018	2019
16	27	25	30	38	32

Er worden tot slot ook woningen direct bemiddeld. Dat is het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden. Dit gebeurt als het niet doelmatig is om de woningzoekenden via Woningnet naar een woning te laten zoeken, bijvoorbeeld vergunninghouders en bijzondere gevallen (zie art. 2.4.9 en 2.4.10 van de Huisvestingsverordening).

20201202

Mondelinge vraag over Huisvestingsverordening 2020

(ontvangen 25 november)

Beantwoording: M. van Vliet

Mevrouw Pietersen vroeg naar de relatie tussen verhogen leeftijdsgrens voor senioren en instroom van kwetsbare mensen. Daar vertelde Gerard Jager iets over tijdens de informatieavond en ze wilde checken of ze het goed begrepen had.

Tijdens dit gesprek zegde Marianne van Vliet toe dit ook nog schriftelijk te verwoorden:

Seniorenwoningen zijn bedoeld voor oudere bewoners, dus liever voor 65-plussers dan voor 55-plussers. In de praktijk blijken er onder 55-plussers gezinnen te zitten en kwetsbare alleenstaanden waarvoor de seniorenwoningen niet bedoeld zijn. Verder sluiten we aan op regionale gebruikelijke grenzen als de leeftijd verhogen naar 65+.

In de praktijk is er namelijk de klacht dat bij een leeftijd van 55+ er ook gezinnen en kwetsbare alleenstaanden in een seniorencomplex komen te wonen.