

Beantwoording technische vragen VVD over de Eerste wijziging 'Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019'

Door: Gerard Jager

16 maart 2023

Bij deze ontvangt u de antwoorden op de technische vragen van de VVD van 14 maart 2023 over de Raadsvoordracht Eerste wijziging 'Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019'.

1. *De gewijzigde verordening stelt voor: de maximale aanvangsprijs voor middeldure huurwoningen is ten hoogste 1067,44 (prijsspeil 1-1 2022) en wordt voor het eerst op 1-1 2023 geïndexeerd. Wat wordt dan de nieuwe ten hoogste bedrag? Waar/hoe wordt dit gecommuniceerd bij belanghebbende?*

De voorgestelde maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt per 1-1-2023 € 1.129,78. Dit kunt u teruglezen in de 2^e tabel in de raadsvoordracht en op blz. 4, tweede alinea van de Verordening.

Wanneer de Doelgroepenverordening wijzigt is dat vooral van belang voor ontwikkelaars waarmee de gemeente (mogelijk) afspraken maakt of heeft gemaakt. Middels een informatiebrief worden partijen waarmee wordt samengewerkt hiervan in kennis gesteld. Afhankelijk van de contactmomenten die er zijn of de fase waarin het project zich bevindt kan er voor gekozen worden dit mondeling toe te lichten. De gewijzigde doelgroepenverordening zal met de betrokken interne projectmanagers worden gedeeld en zo nodig mondeling worden toegelicht.

2. *Hoeveel woningen vallen in Diemen binnen deze verordening? Wanneer vallen woningen wel of niet binnen de verordening?*

In Diemen gaan vooralsnog circa 1.600 woningen onder de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 vallen. Dit zijn zowel sociale huurwoningen als middenhuurwoningen. Het zijn woningen waarvan de planvorming sinds 2019 (de vaststelling van de Verordening Doelgroepen Woningbouw 2019) is gestart en waar in het bestemmingsplan of omgevingsvergunningsvoorschrift de Verordening van toepassing is verklaard (of dat nog in een op te stellen bestemmingsplan of omgevingsvergunningvoorschrift staat te gebeuren). In privaatrechtelijke afspraken (koopovereenkomst of anterieure overeenkomst) wordt ook een koppeling gelegd met de Verordening.

3. *Krijgt de gemeente meldingen over huurprijzen die niet overstemmen met de daarvoor te vragen huur op basis van de verordening? Wat kan de huurder verwachten van de gemeente?*

In de Huisvestingsverordening Diemen 2022 is voor het betrekken van een middenhuur woning een huisvestingsvergunning verplicht gesteld. Op deze wijze zal de naleving van deze verordening naar verwachting worden bevorderd en kan tevens het gebruik en effect van deze verordening inzichtelijk worden gemaakt. In de privaatrechtelijke contracten worden ontwikkelende partijen (en hun rechtsopvolgers) op straffe van boetebepalingen ook gedwongen zich te houden aan de bepalingen van de verordening doelgroepen woningbouw. Bij het niet nakomen van de afspraken zal de gemeente de verhuurder aanspreken op de verplichtingen en zo nodig overgaan tot handhaving. Dit kan via het publiekrechtelijke spoor (op basis van de bepalingen van het bestemmingsplan of omgevingsvergunningvoorschrift) of via het privaatrechtelijke spoor (op basis van de contractuele afspraken).

Beantwoording technische vragen van de Onafhankelijke Partij Diemen over de Eerste wijziging 'Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019'

Door Gerard Jager
16 maart 2023

Bij deze ontvangt u de antwoorden op de technische vragen van de Onafhankelijke Partij Diemen van 14 maart 2023 over de Raadsvoordracht Eerste wijziging 'Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019'.

1. *Heeft deze wijziging ook invloed op de gemeentelijke belastingen die gekoppeld zijn aan de WOZ-waarden welk door de verhuurder doorberekend zal worden?*

In principe nemen de verwachte huurinkomsten uit de te verhuren middeldure huurwoning af. Dat zou kunnen leiden tot marginaal lagere WOZ-waarden. De invloed van het WOZ-waardeverschil op de hoogte van de gemeentelijke belasting is te beschouwen als verwaarloosbaar.

2. *Hoeveel (nieuwe) sociale huurwoningen van wooncorporaties worden er verwacht met deze verordening?*

Het is de verwachting dat de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 van toepassing zal zijn op alle te ontwikkelen sociale huurwoningen, wat er tot 2030 ongeveer 1.000 zullen zijn. Die zullen overigens niet allen in eigendom zijn van woningcorporaties.

3. *Hoe wordt straks een sociale huurwoning (in een nieuwbouwwijk) toegewezen? Behoort loting tot een van de mogelijkheden om bijvoorbeeld woningzoekenden met een korte inschrijvingstijd meer kans te geven?*

De toewijzing van sociale huurwoningen valt buiten het voorstel tot wijziging van de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019. Woningtoewijzing wordt geregeld in de Huisvestingsverordening.

4. *Hoeveel woningen per jaar wordt er beschikbaar gesteld voor mensen met voorrang?*

Het verlenen van voorrang aan woningzoekenden valt buiten het voorstel tot wijziging van de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019. Het verlenen van voorrang aan woningzoekenden wordt geregeld in de Huisvestingsverordening.

5. *Toezicht en handhaving op een juist gebruik van woningen draagt ook bij aan het behoud van de woningvoorraad. Gemeenten kunnen via deze verordening niet regelen dat woningen ook daadwerkelijk bewoond worden door mensen die tot de doelgroep behoren. Daar is nu de huisvestingsvergunning voor.*

Hoe en wanneer wordt er gecommuniceerd naar huurders en verhuurders over de huisvestingsvergunning om schaarse en goedkope woonruimte zo eerlijk mogelijk te verdelen?

Het verplicht stellen van een huisvestingsvergunning is geregeld in de Huisvestingsverordening. Door een informatiebrief worden partijen waarmee wordt samengewerkt van de wijziging in de Doelgroepenverordening in kennis gesteld. Afhankelijk van de contactmomenten die er zijn of de fase waarin het project zich bevindt kan er voor gekozen worden de wijziging mondeling toe te lichten. De gewijzigde doelgroepenverordening zal met de betrokken interne projectmanagers worden gedeeld en zo nodig mondeling worden toegelicht.

6. *Hoe en wanneer wordt er gecommuniceerd naar huurders en verhuurders over de huisvestingsvergunning om schaarse en goedkope woonruimte zo eerlijk mogelijk te verdelen?*

De huisvestingsvergunning valt buiten het voorstel tot wijziging van de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019. Het verplicht stellen van een huisvestingsvergunning wordt geregeld in de Huisvestingsverordening.

7. *Om welke gegevens vanuit de gemeente werd er gevraagd in de meldingsplicht en waar zit de administratieve last precies in voor een verhuurder?*

Het gaat om gegevens als leeftijd, verblijfsstatus en inkomen. De administratieve last zit er voor de verhuurder in dat deze gegevens binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst aan de gemeente gemeld dienen te worden.

Beantwoording technische vragen D'66 over de Eerste wijziging 'Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019'

Door Gerard Jager
16 maart 2023

Bij deze ontvangt u de antwoorden op de technische vraag van D'66 van 14 maart 2023 over de Raadsvoordracht Eerste wijziging 'Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019'.

Vraag 1

De vraag betreft de aanpassingen voor lid 3 en 4, zoals beschreven op bladzijde 2 van de Verordening: Lid 3

"De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuur worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, zulks overeenkomstig de wijze waarop het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag wordt geïndexeerd."

En dito voor lid 4:

"De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, zulks overeenkomstig de wijze waarop het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag wordt geïndexeerd."

De nieuwe verwijzing beschrijft mijns inziens niet de wijze waarop het bedrag wordt geïndexeerd, maar geeft eerder een uitleg over het recht op huurtoeslag:

Artikel 13

- **1** Geen huurtoeslag wordt toegekend als de rekenhuur:
 - **a.** hoger is dan € 808,06 per maand als:
 - **1^o**.de huurder, diens partner of een van de medebewoners 23 jaar of ouder is, dan wel de woning deelt met een kind of pleegkind van de huurder, diens partner of een medebewoner of
 - **2^o**.de huurder, diens partner of de medebewoner jonger dan 23 jaar is, en een handicap heeft
of
 - **b.** hoger is dan € 452,20 per maand in andere gevallen dan bedoeld onder a.

Aanvullend wordt eerste lid b niet meegenomen in de verwijzing.

De verwijderde verwijzing beschrijft mijns inziens beter de wijze waarop het bedrag wordt geïndexeerd (al wordt daarin niet indexatie per 1 januari maar per 1 juli geduid als ingangsdatum).

Artikel 12

1 Bij ministeriële regeling worden de maximale huurprijsgrenzen vastgesteld.

2 Bij ministeriële regeling worden elk jaar op 1 juli de op 30 juni daaraan voorafgaande krachtens dit besluit geldende maximale huurprijsgrenzen geïndexeerd met het inflatiepercentage, met dien

verstande dat de op basis daarvan berekende bedragen naar boven worden afgerond op hele eurocenten.

Gaarne uitleg waarom u denkt dat de door U voorgestelde aanpassing nodig en beter is.

Antwoord

Met de voorgestelde wijziging van de doelgroepenverordening wordt voor het bepalen van de grens tussen een sociale huurwoning en een middeldure huurwoning aangesloten bij de liberalisatiegrens zoals opgenomen in artikel 1 j. van het Besluit ruimtelijke ordening in de omschrijving van middenhuur. De liberalisatiegrens geeft ook de maximale aanvangshuur aan waarmee nog een beroep gedaan kan worden op huurtoeslag. De liberalisatiegrens is vastgelegd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Jaarlijks bepaalt de minister in de Regeling huurtoeslaggrenzen welk bedrag er in dat artikel komt te staan. De minister kan ervoor kiezen om daarbij de verhoging met inflatie te volgen. Hij is daar niet toe gehouden.

Het beoogde doel van de wijziging van de doelgroepenverordening is om bij hoge inflatie de huurprijsgrenzen met een lager bedrag dan de inflatie te kunnen verhogen. In de huidige doelgroepenverordening stijgt de grens tussen een sociale huurwoning en een middeldure huurwoning mee met de inflatie. De grens kan daarmee af gaan wijken van de liberalisatiegrens. Daarom wordt de verwijzing naar artikel 13 van de Wet op de Huurtoeslag eerste lid onder a opgenomen in plaats van inflatievolgende huurprijsgrenzen.

Beantwoording technische vragen Groen Links over de Eerste wijziging 'Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019'

Door Gerard Jager

16 maart 2023

Bij deze ontvangt u de antwoorden op de technische vraag van Groen Links van 14 maart 2023 over de Raadsvoordracht Eerste wijziging 'Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019'.

Vraag 1

Bij vrije sector huur komt het in de praktijk vaak voor dat een verhuurder als een criterium om in aanmerking te komen voor een woning een bruto maandinkomen hanteert van 3x de huur (of bij tweeverdieners in totaal 4x de huur). Mag een verhuurder, naast het toelatingscriterium zoals bedoeld in artikel 2.2.2 van de huisvestingsverordening, bij middeldure huurwoningen (in de zin van de doelgroepenverordening) nog een andere inkomenseis stellen (zoals bijvoorbeeld 3x de huur)? Zo ja, welke beperkingen/voorwaarden worden hieraan in (landelijke) regelgeving gesteld?

Antwoord

Het is volgens de Huisvestingsverordening niet toegestaan om middeldure huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen buiten de vastgestelde grenzen. Het is niet toegestaan de middeldure huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een hoger inkomen.