

Onderwerp: Concept verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019

Datum: 30 oktober 2018

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Steller: W. Jungst

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Op 27 september 2018 heeft uw gemeenteraad de “Woonvisie Diemen 2018-2023” vastgesteld. Hierin zijn doelstellingen ten aanzien van het ontwikkelen van sociale huurwoningen alsmede van middeldure huurwoningen geformuleerd. Hierdoor ontstaat de noodzaak om sterker dan voorheen te sturen op het gewenste woningbouwprogramma van komende nieuwbouwwontwikkelingen. Een belangrijk instrument voor de gemeente hierbij is de mogelijkheid om deze categorieën woningen vast te leggen in bestemmingsplannen.

Om duidelijk te maken wat precies met sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen wordt bedoeld, kunnen bepalingen over deze categorieën in een verordening door de gemeenteraad worden vastgelegd. Derhalve is de “Concept verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019” opgesteld en vrijgegeven voor inspraak. De inspraakprocedure zal lopen van 9 november 2018 tot en met 20 december 2018. Na het doorlopen van de inspraakprocedure zal een definitieve “Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019” naar verwachting in januari aan uw gemeenteraad worden voorgedragen.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum:, 30 oktober 2018

Samenvatting

Algemeen

De gemeente heeft ambitieuze bouwplannen en heeft daarbij stevige ambities voor het realiseren van betaalbare woonruimte in deze bouwplannen. Het aantal grondposities van de gemeente bij deze bouwplannen is echter beperkt. Externe partijen moeten daarom bij de ontwikkeling van locaties bewogen worden om ook sociale en middeldure huurwoningen te bouwen. Het vastleggen van vereiste percentages van deze categorieën woningen is één van de instrumenten die de gemeente daarbij ter beschikking heeft. Om duidelijk te maken wat precies met sociale en middeldure huurwoningen wordt bedoeld, kunnen bepalingen over deze categorieën in een verordening door de gemeenteraad worden vastgelegd.

Huurprijsgrenzen

De maximale huurprijsgrens voor sociale huurwoningen is wettelijk vastgelegd. Van belang is het om ook een maximale huurprijsgrens voor middeldure huurwoningen te bepalen aangezien deze niet wettelijk is vastgelegd. Met de voorgestelde maximale huurprijsgrens van 1000 Euro wordt voorzien in een segment dat door de markt momenteel onvoldoende wordt bediend. Zonder regulering zien we immers dat veel vrije sector huurwoningen worden aangeboden voor bedragen vanaf zo'n 1000 Euro. Door hier het maximum te stellen voor het middeldure huursegment, moet de kloof in huurprijzen die is ontstaan tussen de sociale huur en de vrije sector huur, gedicht worden.

Doelgroepen

De doelgroep voor sociale huurwoningen is eveneens wettelijk vastgelegd. Ook bij dit punt gaat het vooral om het bepalen van de doelgroep voor middeldure huurwoningen bij gebrek aan wettelijke bepalingen. Deze doelgroep is gedefinieerd aan de hand van het inkomen en richt zich op de huishoudens die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning,

maar een te gering inkomen hebben om in de huidige markt een woning te kunnen kopen of in de vrije sector te kunnen huren. Door de inkomens tot 1,5x de inkomensgrens voor sociale huurwoningen aan te wijzen voor de middeldure huur, komt deze kwetsbare, maar belangrijke inkomensgroep in beeld voor de gewenste middeldure huurwoningen.

Instandhoudingstermijnen

Met een duur van minimaal 25 jaar voor zowel sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen wordt gekozen voor relatief lange instandhoudingstermijnen. De ontwikkeling van deze categorieën kost de gemeente veel geld en daarin zit een belangrijke aanleiding om de betreffende woningen ook voor langere tijd in de gewenste categorieën te behouden. Daarnaast is 25 jaar een gebruikelijke exploitatietermijn voor vastgoed.

De concept verordening bevat voorts een meer uitgebreide toelichting waarin de inhoud van de verordening nader wordt uitgelegd.

Ter inzage in iBabs

1. Concept verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019

- EINDE -