

Ons kenmerk : 2019-018548
Uw kenmerk : -
Uw brief van : 12 februari 2019
Bijlagen : -
Beh.ambtenaar : W. Jungst
Telefoonnummer : (020) 31 44 732
E-mailadres : wouter.jungst@diemen.nl

Aan

Raadsfractie Ouderenpartij Diemen
T.a.v. P. Prins, R. Herder

Onderwerp

Reactie op vragen raadsfractie Ouderenpartij Diemen

Datum

20 maart 2019

Geachte raadsfractie,

In uw brief van 12 februari 2019 stelt u een aantal vragen naar aanleiding van twee artikelen over de huren in Holland Park en de reactie die wethouder Nuijens daarop gegeven heeft, gepubliceerd op de website Diemerkrant.nl op 25 en 26 januari 2019.

Onderstaand geven wij onze reactie op uw schriftelijke vragen.

1. Zijn de in het artikel van 25 januari gemelde huurhoogtes voor deze woningen juist weergegeven?

Het artikel van 25 januari 2019 ziet slechts toe op een klein deel van het totale aanbod aan huurwoningen in Holland Park. De huurprijzen die in het artikel worden genoemd zijn op zichzelf juist weergegeven, maar zijn niet representatief voor het totale aanbod van huurwoningen in Holland Park.

2. Kunt u nader aangeven hoeveel huurwoningen in de vier gebouwen worden gerealiseerd, in welke woningtypes en tegen welke huur?

Het betreft hier 358 huurwoningen in de vrije sector. De betreffende woningen worden verhuurd tussen € 920,- voor een appartement van 43m² tot € 2.600,- per maand voor een penthouse met een vloeroppervlak van 175m² (inclusief 2 parkeerplaatsen). Meer informatie over het aanbod is te vinden op de website huurwoninghollandpark.nl.

3. Heeft u als college getracht de uiteindelijke huurhoogte van deze appartementen te beteugelen? Wat heeft u daarvoor gedaan en wat is het resultaat geweest?

Tijdens de plan- en ontwikkelfase van dit deel van Holland Park in 2012 is niet gestuurd op het maximeren van huurprijzen. De wettelijke mogelijkheid hiertoe is pas ontstaan met een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening ("Bro") per 1 juli 2017. Vanaf dat moment kan het segment "geliberaliseerde woningen voor middenhuur" in een bestemmingsplan worden opgenomen. Door middel van het vaststellen van een doelgroepenverordening kan vervolgens middenhuur gedefinieerd worden en kunnen maximale huurprijzen bepaald worden. Deze werkwijze wordt wel ingezet bij de volgende planfasen van Holland Park.

4. Deelt uw college de mening van de wethouder dat het heel erg moeilijk is om sociale huur af te dwingen als de gemeente geen eigenaar van de grond is? Het is toch bijvoorbeeld mogelijk om een en ander in een bestemmingsplan op te nemen?

Voor sociale huurwoningen is het reeds langer mogelijk om dit op grond van het bepaalde in het Bro als segment vast te leggen in een bestemmingsplan. Bij de plan- en ontwikkelfase van het eerste deel van Holland Park is echter niet gestuurd op de bouw van sociale huurwoningen. Bij de volgende planfasen van Holland Park wordt daarentegen wel een aandeel van 30% sociale huur in het programma opgenomen, in lijn met de vorig jaar vastgestelde Woonvisie Diemen 2018-2023. Overigens is een van de vereisten aan een bestemmingsplan dat het financieel haalbaar is. Als dat niet het geval is kan een vereiste voor sociale woningbouw niet worden opgenomen. Daarnaast geldt dat de gemeente een grondeigenaar geen bouwplicht voor kan schrijven. Dus wanneer de eigenaar het financieel onhaalbaar acht, kan deze ook kiezen voor *niet* bouwen.

5. Onderschrijft uw college de aankondiging van de wethouder dat Diemen de komende jaren minimaal 1185 sociale huurwoningen zal bouwen? In het collegeprogramma wordt immers een aantal van 1085 genoemd. Heeft de wethouder een eigen versie van het collegeprogramma?

Het verschil tussen de aantallen 1085 en 1185 sociale huurwoningen komt voort uit de eerste 100 sociale huurwoningen die op Plantage de Sniep ontwikkeld worden. Deze waren reeds geprogrammeerd vóór de totstandkoming van het collegeprogramma waarin het college de ambitie van 1085 te ontwikkelen sociale huurwoningen heeft geformuleerd.

6. Onderschrijft uw college de aankondiging dat van die sociale huurwoningen er maar 250 voor Diemenaren bestemd zouden zijn? Waar is dat vastgelegd? Volgens ons moet er nog een Woonruimteverdelingsverordening door de raad worden vastgesteld en is de opmerking van de wethouder op zijn op zijn minst voorbarig en mogelijk zelfs misleidend te noemen.

In de Huisvestingswet is bepaald dat bij het opstellen van regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen slechts 50% van de woningen met voorrang aan regionale woningzoekende mogen worden toegewezen. En slechts de helft van de met voorrang aan regionale woningzoekenden toe te wijzen woningen mogen vervolgens met voorrang aan lokale woningzoekenden worden toegewezen. De wet biedt zodoende slechts ruimte om 25% van de toe te wijzen sociale huurwoningen met voorrang aan de inwoners van de eigen gemeente toe te wijzen. Bij een totaal van (groveweg) 1000 sociale huurwoningen kunnen er daarom slechts 250 woningen *met voorrang* voor Diemenaren bestemd zijn. Bij de oplevering van sociale huurwoningen in Diemen zal echter veel aandacht zijn voor de toewijzing van deze woningen. Het streven daarbij is om deze woningen zoveel mogelijk voor inwoners van Diemen beschikbaar te maken. Dat hoeft echter niet uitsluitend met voorrang op basis van de Huisvestingsverordening plaats te vinden. Bij toekomstige behandelingen van de Huisvestingsverordening zal de gemeenteraad op dit punt nader geïnformeerd worden.

7. Hoe moeten we de 'trots' van de wethouder interpreteren? Is uw college ook trots dat er 'maar' 250 sociale huurwoningen aan Diemense woningzoekenden kunnen worden aangeboden, en dat Diemen het overgrote deel van de sociale huurwoningen gaat bouwen voor niet-Diemenaren (lees: Amsterdammers)?

Het college is trots op de ambitie om sterk in te zetten op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte voor Diemenaren, onder meer door het ontwikkelen van 1085 sociale huurwoningen. Het college zal vervolgens, in samenspraak met de gemeenteraad, alles in het werk stellen om zoveel mogelijk van deze woningen beschikbaar te maken voor woningzoekenden uit Diemen.

8. Onderschrijft u de mening van de wethouder dat Diemen uit Woningnet moet stappen als Diemen meer sociale huurwoningen wil toewijzen aan Diemense woningzoekenden? Waaruit blijkt dat? Wij hebben altijd begrepen dat de gemeenteraad doelgroepen kan aanwijzen aan wie als eerste sociale huurwoningen aangeboden kunnen worden, naast de woningaanbiedingen door Woningnet.

WoningNet is in feite niet veel meer dan het medium waarop sociale huurwoningen van de zogeheten Woningnetregio Amsterdam worden aangeboden. Als het gaat om de regelgeving voor de toewijzing van sociale huurwoningen wordt samengewerkt in het verband van de 15 gemeenten van de voormalige Stadsregio Amsterdam. We zijn niet tot deze samenwerking verplicht. Voor het met *lokale* voorrang aanbieden van sociale huurwoningen is het bestaan van *regionale* voorrang noodzakelijk. Wanneer Diemen uit de regionale samenwerking voor woonruimteverdeling zou stappen, wordt het daarmee alleen maar complexer om woningen aan inwoners van Diemen toe te wijzen.

9. Onderschrijft u de foute opmerking van de wethouder dat Diemense woningzoekenden bij uittreding uit Woningnet niet meer terecht kunnen in Almere? Dat kunnen ze nu ook niet. De laatste gemeente heeft toch een eigen Woningnet, waarvoor apart inschrijvingsgeld betaald moet worden?

De gemeente Almere behoort inderdaad niet tot de gemeenten die de Woningnetregio Amsterdam vormen.

10. Waarom is dit interview niet afgegeven door de portefeuillehouder Wonen?

Er is geen sprake geweest van een interview. Voor het artikel van 26 januari 2019 heeft de betrokken journalist gebruik gemaakt van reacties van wethouder Nuijens op social media.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,

*b/n v.v. schilling
1020-secretaris*

J.D. de Kort

de burgemeester,



E. Boog