



VERSLAG

Vergadering
**Commissie RUIMTELIJKE
ORDENING & WONEN**
28 november 2019 in de raadzaal

**Index verslag vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen
28 november 2019**

Portefeuilles Wonen en Monumentenzorg

14.	Mededelingen van en vragen aan wethouder Kastje	3
15.	Vooruit- en terugblik regionale aangelegenheden	3
16.	Regionale huisvestingsverordening	3
17.	Verordening middenhuur	8

COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING & WONEN

Aanwezig bij aanvang:

Voorzitter: mw. J. Kalk.

Griffier: B.J. Smeulders.

fracties: Hart voor Hilversum: M. Eerenberg; D66: J.E.M.G. Göbbels; VVD: mw. H.M.G.J. van de Linde; GroenLinks: L. van Waarden; CDA: T. de Jong; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: C. Bakker; SP: P.H.J.R. van Rooden en mw. B. Verweij; Leefbaar Hilversum: --; Hilversums Belang: --.

College: J. Kastje, wethouder.

De **voorzitter** heropent de op 27 november om 23.00 uur geschorste vergadering om 20.00 uur.

14. Mededelingen van en vragen aan wethouder Kastje (0.4)

Vragen van het CDA over de uitvoering gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen.

In de concept besluitenlijst van het college van 19 november 2019, deelt het college mee dat het ‘‘Partnerovereenkomst financierende partijen, Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen’’ op 20 november ondertekend moet worden. Het college heeft besloten om de partnerovereenkomst te ondertekenen en tijdig het eerder afgesproken bedrag van € 250.000,- te voldoen. Het is het college niet gelukt om de raad tijdig een raadsbesluit voor te leggen over vrijgave van de sterpost, door een combinatie van personele wisselingen en een tekort aan ambtelijke capaciteit. Wij vinden dit als fractie geen goede gang van zaken en hebben vragen aan wethouder Kastje.

Vragen;

1. Kan de wethouder bevestigen, dat hij het raadsbesluit tijdig aan de raad had moeten voorleggen?
2. Wat gaat de wethouder in het vervolg doen, om de raad in ieder geval tijdig te informeren?
3. Wat gaat de wethouder in het vervolg doen om te voorkomen dat de raad niet meer gepasseerd wordt?
4. Beseft de wethouder, dat dit een serieuze gang van zaken is door geen besluitvorming voor te leggen aan de raad?
5. Kunt u beloven dat de raad in de toekomst tijdig wordt geïnformeerd, over een tekort aan ambtelijke capaciteit en personele wisselingen om een passering van de raad te voorkomen?
6. Wij hopen als fractie dat dit zich in de toekomst niet meer zal voordoen en de raad tijdig raadsbesluiten krijgt voorgelegd.

Wethouder **Kastje**:

- beaamt dat eerder een raadsbesluit nodig was en in 2017 een financiële reservering is gemaakt; die door de raad is geaccordeerd;
- gaat het om de autorisatie van de raad over het vrijgeven van het investeringskrediet, wat hij voorziet bij de door de raad vast te stellen tweede tussenrapportage op 11 december a.s.; daarvoor biedt hij zijn excuses aan
- laat weten dat de partnerovereenkomst inmiddels op 20 november jl. is getekend onder voorbehoud van autorisatie van de raad op 11 december a.s.;
- gaat de Oostelijke Vechtplassen beter volgen zodat hij de raad beter kan meenemen;
- verontschuldigt zich voor de gang van zaken.

15. Vooruit- en terugblik regionale aangelegenheden (0.8)

Wethouder **Kastje**:

- heeft het in het portefeuillehoudersoverleg Wonen gehad over de regionale huisvestingsverordening.

16. Regionale huisvestingsverordening (0.8)

Woordvoerders

fracties: Hart voor Hilversum: M. Eerenberg; D66: J.E.M.G. Göbbels; VVD: mw. H.M.G.J. van de Linde; GroenLinks L. van Waarden; CDA: T. de Jong; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: C. Bakker; SP: P.H.J.R. van Rooden; Leefbaar Hilversum: --; Hilversums Belang: --.
College: J. Kastje, wethouder.

Mevrouw Van Oostveen:

- ziet geen percentage bij de spoedzoekregeling en beveelt aan in principe 50 spoedzoekers toe te laten en met een percentage te werken boven een bepaald aantal woningen;
- verzoekt zorguitstroom, met uitzondering van maatschappelijke opvang en crisisopvang, los van urgentie te zien en niet te koppelen, omdat het gaat om verschillende doelgroepen;
- vindt het mooi dat er een verdeling komt tussen grote woningen voor grote gezinnen en kleinere woningen voor kleinere huishoudens; wel vraagt zij op goede handhaving toe te zien middels een goed te hanteren vorm;
- informeert wat er gebeurt met tweepersoonshuishoudens die kinderen krijgen en die niet kunnen doorstromen;
- zou het mooi vinden als bepaalde woningen ‘maatschappelijk wonen plus’ zijn, dichtbij een buurthuis of openbaar vervoer, geschikt voor mensen die zich net kunnen behelpen, maar toch begeleiding nodig hebben; het gaat bijvoorbeeld om visueel beperkten of mensen met een GGZ-achtergrond;
- wijst op de gemeente Amersfoort die loting hanteert voor mensen die moeilijk aan een woning komen; zij kunnen dan toch een eerlijke kans krijgen;
- suggereert een percentage in te voeren voor innovatieve woonpilots, zoals tiny houses op een zorgterrein, woningen voor jongeren die met ouderen wonen en vrijwilligerswerk voor hen doen waardoor wonen en zorg gecombineerd worden;
- denkt anders te moeten kijken om het woonprobleem op te lossen, anders dan alleen maar bouwen.

De SP:

- informeert aan welk percentage mevrouw Van Oostveen denkt voor de spoedzoekregeling;
- vraagt wat in de Huisvestingsverordening past bij maatschappelijke plus-woningen.

Mevrouw Van Oostveen:

- antwoordt dat een percentage meer mogelijkheden biedt voor de spoedzoekregeling; zij denkt aan een percentage van 10 als het gaat om een aantal boven de 50 woningen;
- zag dat mensen die begeleiding nodig hebben op een verkeerde plek terecht komen; dat kan veranderen door een aantal woningen te bestemmen voor maatschappelijke gevallen, zoals geïsoleerde mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap.

Eerste termijn commissie

De voorzitter:

- deelt mee dat de verordening in juni 2019 is aangenomen, waarbij motie M 19/59 hoort, waarin het college is verzocht om een inhoudelijke discussie te faciliteren en om op enkele onderwerpen specifiek in te gaan;
- wijst erop dat de commissie de wethouder adviseert over vervolgstappen bij de huisvestingsverordening.

De VVD:

- gaat in op de bijdrage die particuliere verhuurders leveren aan de sociale huursector; de vraag is of het aandeel sociale huurwoningen een rol van betekenis speelt; uit het STEC-rapport blijkt dat het gaat om ongeveer 7.000 woningen, regionaal 43% van alle huurwoningen in particuliere handen; het aantal sociale huurwoningen van corporaties bedraagt lokaal 11.000; is het gerechtvaardigd om te stellen dat particuliere huurders een belangrijke bijdrage leveren aan de sociale huursector;
- stelt dat 17.000 sociale huurwoningen van het totaal van bijna 42.000 woningen in Hilversum neerkomt op 40% van de Hilversumse woningvoorraad;

- was verrast door de benchmark op onderwerpen, waar bij de zoekwaarde bij echtscheidingen staat dat 75% van de zoekwaarde en de inschrijfduur geldt en kan dat niet plaatsnemen;
- ziet onder punt D van bijlage 4, de toelichting op de notitie over de particuliere sector en binding van niet-daeb, dat voor corporatiewoningen ongeveer twee derde te liberaliseren zou zijn; het college zegt dan dat het redelijk is om te veronderstellen is dat ditzelfde ook geldt voor de particuliere sociale voorraad; zij vraagt zich af waarom het college tot die conclusie komt; een verhuurder die op basis van punten een hogere huur mag vragen zal dat waarschijnlijk ook doen; eerder is de conclusie gerechtvaardigd dat veel van de particuliere sociale woningen vanwege de punten onder dat sociale segment vallen en niet vanwege een keuze van de verhuurder op dat vlak;
- vindt de zin 'bij niet-corporatiewoningen is er de facto geen andere partij dan de gemeente zelf om het toewijzen uit te voeren' opvallend, omdat in het STEC-stuk staat dat bijvoorbeeld in Almere ervoor is gekozen om particuliere sociale huurwoningen via Woningnet te laten lopen; er zijn dus wel andere opties.

De SP:

- ziet dat de motie vraagt de raad in de gelegenheid te stellen binnen een jaar wijzigingsvoorstellen te doen; met het bespreken door de commissie ziet de wethouder de motie als afgedaan, maar de fractie vindt dat te kort door de bocht; er is namelijk onvrede over de huisvestingsverordening en er zijn ideeën die nog verwerkt kunnen worden;
- vraagt zich af hoe het verder moet met het proces rondom het vaststellen van een Huisvestingsverordening en andere vergelijkbare stukken in de regio;
- stelt voor bouwstenen door de raad te laten vaststellen en ook conceptverordeningen te laten bespreken door de raad;
- verwacht niet eerder aanpassingen dan bij de evaluatie van de Huisvestingsverordening volgend jaar;
- heeft als aandachtspunt de spoedzoekregeling; wil weten hoe die werkt en of 50 woningen voor spoedzoekers voldoende is en of die regeling is uit te breiden met een percentage of een hoger aantal woningen;
- ziet studeren in de regio ook als binding, maar de verordening laat dat niet toe; de fractie wil studie ook als binding opvatten;
- vraagt of de vrije beleidsruimte van woningcorporaties in het woningaanbod van 2% voldoende is;
- vindt het aantal particuliere sociale huurwoningen interessant en wil dat aantal in de gaten houden, maar wil geen rem zetten op de ambitie van het vergroten van het aantal sociale huurwoningen; de vraag is hoe er bij particuliere woningen de mogelijkheid is om te kijken naar kwaliteit van huren; de **VVD** meent dat het woningwaarderingsstelsel voldoende bescherming biedt aan huurders; de **SP** weet dat verhuurders ontzettend creatief zijn om het woningwaarderingsstelsel te gebruiken; er is weinig grip op huisjesmelkers; het is lastig op sociale particuliere huurwoningen controle uit te oefenen; de **VVD** denkt dat huurders zelf ook de weg weten te vinden naar de Huurdersbond; de **SP** weet dat er genoeg mensen zijn die zich geïntimideerd voelen door hun verhuurder en dat niet durven; er zijn ook huurders die niet beseffen dat ze naar de Huurdersbond kunnen gaven.

Het CDA:

- vraagt de wethouder uiteen te zetten op welke manier en in welke mate met het voorstel recht is gedaan aan de onvrede van de raad over de misgelopen discussie en die alsnog te voeren; ook wil de fractie weten in hoeverre recht is gedaan aan de geest van de motie en de aangehouden motie.

D66:

- heeft de insteek als raad beter in positie komen wat proces en inhoud;
- wil komen tot een betere verdeling van woningen door bij te bouwen en door een betere verdeling van woningen, waartoe informatie nodig is om vast te stellen of de woningen al dan

niet aan mensen in de regio worden vergeven; als het grootste aantal wordt vergeven aan mensen buiten de regio zijn er twee knoppen om aan te draaien

- bij onderbouwde schaarste meer dan 50% als rangordecriterium te hanteren;
- de inkomensgrens bijstellen voor het toekennen van een sociale huurwoning;
- vindt het goed in de toekomst te kijken welk aantal gebruik heeft gemaakt van de spoedzoekregeling en om te kijken of deze regeling mee te nemen is bij de maatschappelijk urgenten-categorie;
- sluit zich aan bij de opmerkingen van de VVD over particuliere verhuur.

De ChristenUnie:

- zegt dank voor de vrij complete stukken;
- vraagt hoe Almere, Amsterdam en Amersfoort aankijken tegen het hanteren van de punten inkomensgrens, zoekwaarde bij echtscheiding en spoedzoekregeling;
- vindt de discussie te veel gaan over hoe de ambtenaar zijn werk moet doen met betrekking tot aantallen woningen voor de spoedzoekregeling; het **CDA** vraagt of de ChristenUnie het aantal woningen voor spoedzoekers geen kader vindt maar uitvoering; de **ChristenUnie** ziet dat andere gemeenten geen grens hebben voor spoedzoekers en heeft twijfels om dat aantal te verhogen;
- maakt zich zorgen over leegstandsbeheer en vraagt hoe de wethouder dat binnen de Huisvestingsverordening te kunnen doen;
- vraagt de VVD hoe het aantal aan particuliere sociale woningen is vastgesteld;
- meent dat er wel toezicht is op particuliere huurwoningen vanuit boa's en vraagt de wethouder hoe die het toezicht op niet lokale huur heeft ingericht.

GroenLinks:

- lijkt het heel verstandig om de Huisvestingsverordening volgend jaar te evalueren, waartoe wel info nodig is, zoals de tabel, de benchmark en ervaringen met spoedzoekers en echtscheidingen; vraagt wanneer precies de evaluatie is
- is benieuwd hoe het staat met de woonmonitor.

Wethouder **Kastje**:

- betreurt de inrichting van het proces waarbij de raad het gevoel had onvoldoende aan bod te zijn geweest;
- heeft oprecht gepoogd de raad weer in positie te krijgen;
- heeft gevraagde informatie aan de commissie doen toekomen;
- stelt voor de Huisvestingsverordening na een jaar te evalueren en in de tussentijd een aantal informatiesessies te organiseren over punten waaraan de raad behoefte heeft;
- is het helder dat particuliere sociale huur een rol speelt en van belang is; 43% is een regionaal cijfer en 11.000 is een lokaal cijfer; particuliere sociale huur zorgt voor een zekere flexibele schil; als mensen onvoldoende toegang hebben tot sociale huur kunnen zij in de particuliere sociale huur terecht komen;
- legt uit dat voor echtscheidingspartners die een woning inlevert 75% van de zoekwaarde geldt plus inschrijfduur krijgt; de **VVD** vraagt wat er gebeurt als beide scheidende partijen uit de woning vertrekken; wethouder **Kastje** begrijpt dat het gaat om degene die is ingeschreven in Woningnet; het **CDA** wil meer duidelijkheid over alle mogelijke scenario's bij echtscheiding, bijvoorbeeld in een aparte informatiesessie; wethouder **Kastje** lijkt dat prima en doet een toezegging voor een aparte informatiesessie over varianten bij echtscheiding;
- denkt dat het gros van de woningen particuliere huur in aanmerking komt voor liberalisering en qua puntenstelsel niet zoveel zal afwijken van sociale huur; de **VVD** wil in een informatiesessie de aanname toetsen of particuliere woningen qua kwaliteit en punten in de sociale huur vallen; wethouder **Kastje** vindt dat prima om het thema particuliere sociale huur in een informatiesessie te behandelen; het **CDA** vraagt in hoeverre de angst gegrond is dat particuliere verhuurders boven een bepaalde grens zullen verhuren als dat niet strookt met het STEC-rapport;

- heeft toewijzing van woningen gemandateerd aan woningcorporaties; hoe woningtoewijzing in de gemeente Almere gebeurt zoekt hij uit;
- lijkt het prima ook bouwstenen door de raad te laten vaststellen;
- wil ook aandachtspunten meenemen bij de evaluatie volgend jaar;
- stelt dat het aan de raden is om te bepalen of inkomensgrenzen in gemeenten voor sociale huur worden aangepast;
- vindt de aantallen woningen bestemd voor spoedzoekers een punt voor de evaluatie;
- vindt de regio het goed doen qua huisvestingsverordening, waarbij andere regio's naar de regio Gooi en Vechtstreek kijken; Amsterdam kijkt of de spoedzoekregeling van de regio Gooi en Vechtstreek toe te passen is;
- vindt leegstand een andere discussie dan schaarste met andere instrumenten;
- deelt mee dat bij illegale huur aparte verordeningen gelden en handhaving;
- wil de woonmonitor tot een bestuurlijk onderwerp maken als dat eind dit jaar nog niet op orde is.

Tweede termijn inspreker

Mevrouw Van Oostveen:

- kent veel mensen wie het niet is gelukt om via de spoedzoekregeling een woning te krijgen;
- valt het op dat men bij de spoedzoekregeling geen regio kan kiezen;
- staat een beeldvormende sessie voor maatschappelijke mogelijkheden en innovatieve woonvormen voor;
- vindt leegstand een belangrijk aandachtspunt.

Tweede termijn commissie

De VVD:

- ziet in het WiMRA onderzoek 4.207 particuliere sociale huurwoningen en vraagt of dat aantal representatief is;
- constateert dat 35% van de woningen sociale huur is naast 6% sociale koopwoningen;
- wil met particuliere verhuurders in gesprek gaan wat zij met sociale huur en middenhuur hebben.

De SP

- vraagt of de wethouder met andere regiogemeenten heeft overlegd over de afhandeling van de verordening en of naar aanleiding van de evaluatie met wijzigingsvoorstellen gekomen kan worden;
- heeft de indruk dat studie nu niet onder binding aan de regio valt en vraagt of dat klopt.

Het CDA:

- constateert dat de wethouder het proces over het voeren van een inhoudelijke discussie en het laten accorderen daarvan niet bij de andere regiogemeenten binnen een jaar lukt;
- ziet in het voorstel het gestelde in de motie niet terugkomen en mist de urgentie en uitvoering per direct; ook wordt gemist de raad in de gelegenheid stellen de discussie te voeren; dat stelt de fractie teleur;
- heeft gevraagd middenhuurwoningen van corporaties ook te betrekken in de schaarsteregeling;
- vindt de voorgestelde informatiesessies te vrijblijvend en wil weten met welke thema's de wethouder wanneer komt en wanneer de raad wijzigingen van de verordening kan tegemoet zien; de **voorzitter** wijst erop dat het gesprek bedoeld is om de commissie de wethouder te adviseren over de inhoud van het vervolg; het **CDA** wil een informatiesessie over de zoekwaarde bij echtscheiding, over middenhuur, wat de voors en tegens zijn om die in de huisvestingsverordening te hebben en de beperkingen van Woningnet op de spoedzoekregeling vanwege ICT-beperkingen.

D66:

- suggereert contact te zoeken met corporaties over de spoedzoekregeling die onderbenut zou zijn omdat die te ingewikkeld is; wellicht is het een idee die regeling onder te brengen bij de urgentiecommissie.

Wethouder Kastje:

- zegt een brief toe waarin hij ingaat op woningtoewijzingssituatie in Almere;
- gaat in die brief ook in op informatiesessies en een programma daarvoor; de **VVD** suggereert informatiesessies ook te benutten voor een nieuwe woonvisie; wethouder **Kastje** wil de woonvisie apart houden; in hoeverre het WiMra-onderzoek representatief is probeert hij nog te verhelderen;
- ziet geen ruimte in de regio voor verbetervoorstellen; de regio vindt dat sprake is van een Hilversums probleem; men kan zorgen via een goede evaluatie en sessies tot een setting te komen waarbij er ruimte in de regio ontstaat voor vragen en wensen vanuit Hilversum; de **SP** wil dat de wethouder die rol op zich neemt; **D66** sluit zich daarbij aan; het **CDA** vraagt of andere gemeenten ook akkoord gaan met een Hilversumse oplossing met een Hilversumse verordening; wethouder **Kastje** zegt dat dat de consequentie zal zijn; hij strijdt voor Hilversumse oplossingen; **D66** benadrukt dat het gaat om een lokale verordening; wethouder **Kastje** beaamt dat gemeenten verordening lokaal vaststellen; omdat de gemeenten dat gelijkluidend doen krijgt men een regionale werking; bij verschillende verordeningen moeten gemeenten allemaal apart afspraken met corporaties maken;
- deelt mee dat studie onder de binding van de regio valt;
- probeert de raad in positie te krijgen door een evaluatie en het regelen van informatiesessies, die een inhoudelijke discussies faciliteren;
- acht het mogelijk middenhuur onder de huisvestingsverordening te brengen, maar dat doen is betekent iets met andere categorieën; hij stelt voor dat punt ook in informatiesessies mee te nemen;
- noemt als onderwerpen voor informatiesessies
 - zoekwaarde bij echtscheiding;
 - middenhuur;
 - de rol van software bij Woningnet;
- het **CDA** vraagt of de mate van regulering van woningcorporaties van middenhuurwoningen voldoende is om de bestaande voorraad van die middenhuurwoningen te kunnen reguleren; volgens wethouder **Kastje** is dat beperkt tot 10%; woningcorporaties wijzen middenhuurwoningen bij voorrang toe aan mensen die in de regio een sociale huurwoning achterlaten;
- neemt de suggestie om spoedzoek onder te brengen bij de urgentiecommissie mee naar het eerste overleg met directeurs van woningcorporaties.

De voorzitter vat samen dat:

- de wethouder een brief stuurt over de situatie in Almere over toewijzing van particuliere en sociale huurwoningen en of de cijfers van WiMRA over particuliere verhuur juist zijn (**T19/158**);
- de wethouder in de brief over twee a drie in te plannen informatiesessies meeneemt: gevolgen van echtscheidingen, de rol van middenhuur, rol van software en de beperkingen van Woningnet, de inschrijftijd, de spoedzoekregeling en particuliere verhuurders (**T19/157**).

17. Verordening middenhuur (1.35)

Woordvoerders

fracties: Hart voor Hilversum: M. Eerenberg; D66: J.E.M.G. Gobbels; VVD: mw. H.M.G.J. van de Linde; GroenLinks L. van Waarden; CDA: T. de Jong; ChristenUnie: --; PvdA: C. Bakker; SP: P.H.J.R. van Rooden; Leefbaar Hilversum: --; Hilversums Belang: --.
College: J. Kastje, wethouder.

De voorzitter:

- merkt op dat het gaat om een advies aan het college.

De PvdA:

- herinnert aan de aangenomen motie M 19-60 over doelgroepenverordening;

- is het vooral te doen om sociale huur en het voorkomen van ongelukken met de meest kwetsbaren in de samenleving; het college schrijft dat over sociale huurwoningen al prestatieafspraken met corporaties zijn gemaakt over de realisatie van sociale huurwoningen; de gemeente kan middels de nota Grondbeleid anterieure overeenkomsten op handhavingstermijn; daarmee is volgens de fractie niet aan de motie voldaan;
- adviseert het college de verordening terug te nemen en die uit te breiden met regels voor sociale huurwoningen, waardoor men alsnog recht doet aan de motie.

Hart voor Hilversum:

- wil weten hoe de percentages in artikel 6 over differentiatie van woningbouw uitpakken in de verschillende categorieën;
- maakt zich wat zorgen over handhaving, zeker op het gebied van ruimtelijke ordeningsvoorschriften waar er een handhavingsgat is in kwetsbare wijken;
- wil de cultuur van niet handhaven omzetten.

Het CDA:

- is blij met de verordening en het benoemen van onder druk staande te faciliteren maatschappelijke beroepen daarin;
- vraagt op welke manier het college van normen mag afwijken, met welk percentage en met welk type argumenten;
- informeert op welke manier de verordening ook van toepassing kan zijn op de bestaande voorraad.

D66:

- vraagt waarom regionaal aanvliegen van de verordening niet lukt;
- denkt dat het goed is om ook in te zetten op sociale huur;
- wijst op de verordening van Amstelveen van twee A4'tjes met als aandachtspunt de elektronische meldingsplicht en borging in het bestemmingsplan en exploitatieplan.

GroenLinks:

- vraagt waarom er geen regionale verordening kan komen.

De SP:

- is benieuwd naar de bezwaren van andere gemeenten op de verordening;
- vindt een verordening op middenhuur prima, maar wil ook een doelgroepenverordening zien en drukt de wethouder op het hart om daaraan te gaan werken;
- vindt handhaving ook een belangrijk aandachtspunt;
- vraagt aandacht voor het privacyaspect;
- ziet in de brief van de regio het toevoegen van middenhuur staan in plaats van het bouwen daarvan; wel moet het volgens de fractie gaan om het bouwen van nieuwe woningen;
- wil de verordening ook van toepassing laten zijn op bestaande woningen als die vrij komen;
- vindt het ingewikkeld twee regelingen in de verordeningen te noemen met betrekking tot de huurprijs; beter is te zeggen dat het gaat om de huurtoeslaggrens;
- wijst op een mogelijkheid om de huurstijging te beperken en vindt het waardevol die toe te voegen;
- vraagt of de instandhoudingstermijn met terugwerkende kracht kan worden ingesteld (artikel 4);
- vraagt of de oppervlakte in artikel 5 groter kan zijn dan 50 m²; ook kan men het woonwaardestelsel hanteren om de woonkwaliteit te weten; dat stelsel is niet altijd betrouwbaar en wordt nogal eens misbruikt om een huurprijs te laten stijgen; verwacht bij kwaliteit iets in de verordening terug te zien hoe men bepaalt of middenhuur gerechtigd is;
- wellicht kan de huurcommissie in de toekomst toetsen of huur middenhuur is.

De VVD:

- is benieuwd waarom de verordening niet op regionale instemming kan rekenen; temeer daar het regionaal directieoverleg positief was;
- hecht eraan parkeernormen niet te verlichten of los te laten, maar te laten vaststellen dat bepaalde woningen geen parkeerrecht hebben.

Wethouder **Kastje**:

- wijst erop dat het niet de bedoeling is om de verordening terug te nemen; het is een eerste bespreking om van de commissie te vernemen wat van belang is in de Verordening middenhuur of doelgroepenverordening;
- heeft de sociale component niet meegenomen, vanwege voldoende instrumenten om sociale huur te borgen; de raad beslist echter;
- heeft de behoefte om te vernemen wat onder sociale huur wordt verstaan; sociale huur en sociale particuliere huur;
- licht toe dat artikel 6 vermeldt dat bij een woningbouwplan van ten minste tien woningen de minimale eis van 50% middelduur verlangd wordt, waarvan de helft in het lage middeldure segment;
- neemt gemotiveerd afwijken door het college bij de verdere uitwerking mee;
- gaat het om een verordening die stuurt op nieuw te bouwen woningen en niet op de bestaande voorraad;
- verbaast het ook dat er geen draagvlak in de regio is; er is namelijk een opgave in middenhuur: 1.000 woningen in de regio;
- constateert dat de meerderheid van gemeenten, met uitzondering van Blaricum, Weesp en Hilversum, niet voelt voor een verordening middenhuur; men had het druk genoeg met sociale huur of een te strikte verordening; een andere gemeente wil middenhuur zelf kunnen regelen; daarmee heeft hij het te doen;
- lijkt het goed om de verordening van Amstelveen mee te nemen bij de verdere uitwerking;
- lijkt het dat een lijst aan de AVG moet voldoen;
- licht toe dat artikel 2c de jaarlijkse huurprijsverhoging regelt; volgens de **SP** gaat dat over de maximale huurverhoging; wethouder **Kastje** heeft de bedoeling dat de aanvangshuur en huurverhoging in de verordening komt voor zowel zittende als nieuwe huurders voor de periode dat de woning in middenhuur valt;
- acht het mogelijk vierkante meters ruimer te bemeten; men moet op een gegeven moment ook wel oppassen voor stapeling van wensen; dan kunnen ontwikkelaars afzien van bouwen;
- ziet de verordening als gespreksinstrument om een soort bodem te leggen.

Tweede termijn

De **PvdA**:

- verbaast het dat haar wordt gevraagd wat wordt verstaan onder sociale huurwoningen, omdat het college wel weet wat een middenhuurwoning is; en sociale huurwoning heeft een huur tot € 720,-;
- hoort graag of de wethouder de verordening wil uitbreiden tot sociale huur, wat zou moeten gebeuren als de motie wordt uitgevoerd.

Het **CDA**:

- informeert naar ideeën om projectontwikkelaars te verleiden om het percentage middenhuur omhoog te schroeven, wellicht is grondbeleid daartoe een middel.

De **VVD**:

- verstaat onder een sociale huurwoning een woning met een huur tot € 720,- per maand; een groep daarbinnen betreft sociale corporatiewoningen of sociale particuliere woningen;
- onderschrijft de behoefte aan instrumenten om middenhuur te borgen, hoewel zij de motie niet ondersteunde.

De **SP**:

- voegt toe dat sociale huurwoningen in blokken zijn opgedeeld: een- of meerpersoons huishoudens;
- informeert hoe de handhaving zal worden geregeld, omdat die volgens het voorstel wordt afgewacht.

Wethouder **Kastje**:

- meent bij corporatiebezit voldoende instrumenten te hebben om te sturen; daarom maakt hij onderscheid tussen sociale huurwoningen van woningcorporaties en particuliere huurwoningen; de **VVD** vraagt in hoeverre de wethouder verwacht dat het om andere verhuurders zal gaan; wethouder **Kastje** gaat het in dezen om projectontwikkelaars met nieuwe woningen; in de verordening worden regels vastgelegd over toewijzing; het gaat dan om enkele honderden huurders; hij zegt een schriftelijk antwoord op dit punt toe;
- zal in gesprekken met projectontwikkelaars verleiding toepassen;
- hanteert bij middenhuur ook vastgoed- en grondbeleid;
- komt met de verordening vanwege te weinig grip op middenhuur;
- proeft dat de commissie zegt ook sociale huur in de verordening uit te werken en trekt die conclusie;
- werkt ook handhaving en aankijken tegen gemotiveerd afwijken in het volgende voorstel uit.

De **voorzitter** vat samen dat:

- artikel 2c nog verhelderd wordt wat betreft begrippen;
- de wethouder een brief naar de commissie stuurt, die gaat over de reikwijdte van de verordening met betrekking tot verschillende categorieën: sociale huur bestaand, nieuw of een combinatie en of die gaat over grote aantallen of ook kleinere aantallen woningen (**T19/159**);
- in februari/maart 2020 een volgend voorstel mag worden verwacht.

Advisering aan het college

Alle fracties adviseren het college om de verordening uit te breiden met sociale huur.

De **voorzitter** sluit de vergadering om 22.26 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de gecombineerde commissie van 8 januari 2020,

de griffier,

de voorzitter,

W.G.J. Drenth.

H.R. Jaarsma.