

Nota beantwoording reacties en zienswijzen concept verordeningen stimuleren lokale woningmarkt

De Concept Huisvestingsverordening gemeente Ouder-Amstel 2020, inclusief schaarste onderbouwing, Concept Doelgroepenverordening gemeente Ouder-Amstel 2020, Concept Leegstandsverordening gemeente Ouder-Amstel 2020 en Concept Verordening sociale woningbouw gemeente Ouder-Amstel 2020 hebben van donderdag 27 juni tot donderdag 8 augustus 2019 ter inzage gelegen.

Tijdens de termijn van terinzagelegging bestond de mogelijkheid voor een ieder om (schriftelijke) reacties en zienswijzen kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ouder-Amstel. Er zijn 5 ontvankelijke zienswijzen ingediend. De ingekomen reacties en zienswijzen worden behandeld in deze Nota "beantwoording reacties en zienswijzen concept-verordeningen stimuleren lokale woningmarkt". In de nota worden de reacties en zienswijzen weergegeven en beantwoord.

Ingekomen reacties en zienswijzen:

1	28 juni 2019	VolkerWessels Vastgoed bv
2	26 juli 2019	de Bewoners (huurders Parnassiaaveld, Duivendrecht) / woningen Syntres-Achmea
3	29 juli 2019	Eigen Haard
4	2 augustus 2019	Eigenaren Entrada
5	7 augustus 2019	Huurdersvereniging Ouder-Amstel / woningen Eigen Haard

Beantwoording reacties en zienswijzen:

indiener	Samenvatting reactie en zienswijze	Beantwoording gemeente
1.1	<u>concept doelgroepenverordening</u> De doelstelling van de gemeente op het gebied van huisvesting lijkt evident. Iedereen is gebaat bij een woningmarkt die goed functioneert en voor iedereen toegankelijk is. Steeds meer gemeenten trachten dit bewerkstelligen door (verdere) regulering van het middensegment en dan in het bijzonder de middeldure huur. Ook de gemeente Ouder-Amstel lijkt hier nu voor te kiezen. De manier waarop dit nu wordt voorgesteld baart ons, in het licht van de ontwikkeling van <i>De Nieuwe Kern</i>, enige zorgen. Middeldure huurwoningen worden in belangrijke mate ontwikkeld in opdracht van institutionele beleggers (veelal pensioenfondsen), die strenge rendementseisen kennen. Niemand wil immers moeten korten op pensioenen. Wanneer huurprijzen gefixeerd worden, de doelgroep verkleind wordt en uitpenden op middellange termijn niet meer mag, komt het rendement in gevaar en bestaat de kans dat investeerders hun heil elders zoeken. In feite is dit effect precies waar <i>De Nieuwe Kern</i> nu van profiteert, omdat Amsterdam al sterk reguleert. <i>Voorstellen :</i> 1. in plaats van 'maximale huur' spreken over 'maximale aanvangshuur'; dit voorkomt scheefwonen op de langere termijn en bevordert de doorstroming op de woningmarkt; 2. toewijzing van middeldure huurwoningen niet beperken tot maximaal 2x DAEB-norm, wellicht kan een voorrangsbepaling voor inkomens tot	<u>concept doelgroepenverordening</u> 1) om in plaats van 'maximale huur' te spreken over 'maximale aanvangshuur', is een voorstel waar het college in mee kan gaan. Het gaat er immers om dat de aanvangshuur voor de huurders binnen de gestelde normen blijven. Daarnaast is de maximale huurverhoging gekoppeld aan een prijsindex, gekoppeld aan het inflatiepercentage, waardoor de huurprijs zich redelijkerwijs ontwikkelt. 2) ook met het voorstel om de toewijzing van middeldure huurwoningen niet te beperken tot huishoudens met een inkomen van de genoemde DAEB-norm maar te stellen dat er sprake is van een voorrangsbepaling voor huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 respectievelijk 2x DAEB-norm kan het college instemmen. Hiermee blijft de doelstelling van de gemeente dat de betreffende middeldure woningen in eerste instantie beschikbaar moeten zijn voor de doelgroep immers ook behouden. 3) Het college heeft in de startnotitie voor zowel de sociale huurwoningen als de middeldure woningen een instandhoudingstermijn van 20 jaar voorgesteld. Op verzoek van de commissie ruimte is in de concept-doelgroepenverordening een termijn van 25 jaar opgenomen. Omdat het onmogelijk is om te beoordelen hoe de woningmarkt zich de komende 10,20 jaar gaat ontwikkelen, stelt het college de volgende formulering voor met betrekking tot de

indiener	Samenvatting reactie en zienswijze	Beantwoording gemeente															
	maximaal 2x DAEB-norm voorzien in de doelstelling van de gemeente; 3. de instandhoudingstermijn van middeldure huurwoningen beperken tot 10 jaar.	instandhoudingstermijn : Het college stelt voor met betrekking tot de instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen 25 jaar en voor middeldure huurwoningen een instandhoudingstermijn van 15 jaar, Hierbij is ondermeer gekeken naar de instandhoudingstermijnen die de gemeente in de regio hanteren : <table border="1"> <thead> <tr> <th>gemeente</th><th>Instandhoudings- termijn sociale huurwoningen</th><th>Instandhoudings- termijn middeldure huurwoningen</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Amstelveen</td><td>10</td><td>20</td></tr> <tr> <td>Diemen</td><td>25</td><td>25</td></tr> <tr> <td>Concept Uithoorn</td><td>25</td><td>20</td></tr> <tr> <td>Amsterdam</td><td>15</td><td>25</td></tr> </tbody> </table> Argument voor de betreffende instandhoudings- termijnen: 25 jaar voor sociale huurwoningen, omdat hiermee de afweging om sociale huurwoningen door corporaties te laten exploiteren mogelijk blijft. 15 jaar voor middeldure huurwoningen, omdat dit woningbouwsegment, in een andere woningmarkt een segment is wat mogelijkheden biedt om omgezet te worden naar betaalbare koopwoningen.	gemeente	Instandhoudings- termijn sociale huurwoningen	Instandhoudings- termijn middeldure huurwoningen	Amstelveen	10	20	Diemen	25	25	Concept Uithoorn	25	20	Amsterdam	15	25
gemeente	Instandhoudings- termijn sociale huurwoningen	Instandhoudings- termijn middeldure huurwoningen															
Amstelveen	10	20															
Diemen	25	25															
Concept Uithoorn	25	20															
Amsterdam	15	25															
1.2	<u>concept doelgroepenverordening</u> Er zijn enkele discrepanties geconstateerd tussen de startnotitie en concept doelgroepenverordening. Dit betreft zowel de maximale (aanvangs)huur als de instandhoudingstermijn.	<u>concept doelgroepenverordening</u> De startnotitie is een bespreekdocument, bedoeld om de standpunten van de raad bij de start van beleidsontwikkeling mee te nemen bij de uitwerking daarvan. De bespreking van het startdocument in de commissie Ruimte heeft op een aantal onderdelen de inhoud van de verschillende verordeningen anders bepaald. Daarom is het een correcte constatering dat er verschillen zijn tussen de uitgangspunten in de startnotitie en de concept doelgroepenverordening met betrekking tot de maximale (aanvangs)huur en de instandhoudingstermijnen.															
2.1	<u>concept doelgroepenverordening</u> Geconstateerd wordt dat sociale huurwoning in de complexen aan het Parnassiaaveld, wanneer deze worden verlaten, worden verhuurd voor 699,- euro of meer, zodat bij de volgende verhoging, de woning in de middenhuur valt. Dit sluit volgens de bewonersvereniging aan op de doelstelling van het Amsterdamse Platform Middenhuur. <i>Voorstel :</i> In het belang van de ouderen en jongeren in de gemeente, zou er een naheffing moeten komen op iedere sociale huurwoning welke wordt omgezet in een middeldure huurwoning. Voorgesteld wordt een bedrag van zo'n twee tot tweeënhalf maal de jaarhuur-opbrengst. Volgens 'de Bewoners' voor de gemeente de manier, om een juiste verdeling tussen lage-, midden- en hoge-huur-woningen te kunnen bewaken.	<u>concept doelgroepenverordening</u> We kunnen met de doelgroepenverordening niet de huurprijzen en huurprijsontwikkeling van bestaande huurwoningen van beleggers en particulieren reguleren. We begrijpen het ongenoegen van bestaande huurders over de ontwikkeling, waarbij betaalbare huurwoningen na mutatie niet meer bereikbaar zijn voor huishouden met een laag- of middeninkomen. Omdat de gemeente de zorg over betaalbare huurwoningen deelt, vraagt zij de gemeenteraad in te stemmen met de voorgestelde doelgroepenverordening, waarin we omvang en behoud van sociale & middeldure huurwoningen in nieuwbouwcomplexen kunnen reguleren. Om de grip op de toewijzing van particulier sociale huurwoningen te vergroten was de gemeente															

indiener	Samenvatting reactie en zienswijze	Beantwoording gemeente
		voornemens om een huisvestings-vergunningplicht in te voeren voor particuliere sociale huurwoningen. We voorzien echter dat deze huurwoningen dan nog eerder uit het sociale huursegment verdwijnen. Om dit te voorkomen en om de particuliere verhuurders die hun woningen tegen een betaalbare huur verhuren en hun huurders niet belasten met extra administratieve verplichtingen wordt de huisvestingsvergunningplicht voor sociale huurwoningen, welke geen eigendom zijn van corporaties, geschrapt. (artikel 2.1.1., lid 4)
3.1	<u>concept huisvestingsverordening</u> <i>Met betrekking tot hoofdstuk 1 Algemene bepalingen :</i> Doorstromer: in de definitie die de gemeente hanteert staat dat doorstromers alleen van deze status gebruik mogen maken als deze wonen in een woning van een corporatie. In de woningtoewijzing en in WoningNet kunnen ook huurders van een particulier gehuurde woning en ook kopers die een koopwoning leeg achterlaten aanspraak maken op deze status. Jongere: de nu gehanteerde definitie kan mogelijk verwarring opleveren. Voorkeur heeft de definitie: een persoon met een leeftijd van tenminste 18 en ten hoogste 27 jaar; Woongroep: de definitie in de verordening beslaat niet de vormen die bij corporaties tot woongroepen wordt gerekend. Ook huishoudens die geen duurzaam gemeenschappelijke huishouding vormen kunnen gezamenlijk een woongroep vormen. Woonfraude: in de definitie wordt aangegeven dat overbewoning een vorm van woonfraude kan zijn. In de verordening wordt echter niet benoemd bij welk aantal personen per woninggrootte de gemeente sprake vindt van overbewoning. <i>Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte</i> <i>Woonruimteverdeling</i> Artikel 2.2.2 lid 3: dit artikel lijkt alleen van toepassing te zijn op de particuliere huurvoorraad en beschrijft het toelaten van huishoudens op een rolstoelwoning. Voor het geval dit artikel ook van toepassing wordt geacht op woningen van een corporatie geven wij u het volgende mee. Het artikel bepaalt dat ook dan de voorwaarden met betrekking tot het inkomen onverkort gelden. Echter, voor gebruikers van een rolstoelwoning is in de inkomenswetgeving een uitzondering van de inkomensstoets gemaakt. Artikel 2.2.a. : In het artikel wordt mogelijk gemaakt dat burgemeester en wethouders woningzoekenden extra inschrijfduur kunnen toekennen welke alleen geldt in de eigen gemeente. Ook enkele andere gemeenten in de regio maken gebruik van deze mogelijkheid. Eigen Haard vindt dit een ongewenste ontwikkeling. De behoefte geldt met name voor huishoudens die gehuisvest zijn met een tijdelijke huurovereenkomst, zoals spoedzoekers die niet	<u>concept huisvestingsverordening</u> <i>Met betrekking tot hoofdstuk 1 Algemene bepalingen :</i> De definitie wat onder doorstromer word verstaan staat zowel in artikel 1.i en artikel 2.4.6. lid 4. In artikel 2.4.6. lid 3 wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat doorstromers voor andere categorieën woningzoekenden in aanmerking kunnen komen voor een huisvestingsvergunning. Om die reden is van belang om duidelijk te maken welke huishoudens als doorstromer worden verstaan. Wanneer alle huishoudens, die een huur- of koopwoning achterlaten onder de doelgroep ‘doorstromer’ vallen, kun je stellen dat huishoudens, die als gevolg van een relatiebreuk geen woning achterlaten hiermee op achterstand worden gezet. Voorgesteld wordt daarom om artikel 2.4.6. lid 3 en 4 en artikel lid 1.i te laten vallen; Het college kan instemmen met het voorstel om de definitie van jongere te wijzigen van : ‘onder jongere wordt verstaan een volwassene tot een leeftijd van 28 jaar’ in ‘onder jongere wordt verstaan een persoon met een leeftijd van tenminste 18 en ten hoogste 27 jaar’; Omdat er in de huisvestingsverordening verder geen artikelen zijn opgenomen welke regels stellen met betrekking tot een woongroep wordt voorgesteld om artikel 1rrr, ofwel de definitie van woongroep te laten vervallen; De normering aan de hand waarvan kan worden vastgesteld dat sprake is van overbewoning is bepaald in het bouwbesluit, artikel 7.18. In dit artikel is bepaald dat een woonfunctie niet wordt bewoond door meer dan één persoon per 12m2 gebruiksoppervlakte. <i>Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte</i> Artikel 2.2.2 lid 3 Voorgesteld wordt om de toevoeging particulier huurvoorraad in de kop van dit artikel te laten vallen, zodat de betreffende regels ook voor woningen van een corporatie gelden. Artikel 2.2.2 lid 3 legt geen koppeling met artikel 2.2.2 lid 1, waarin een inkomensnorm is aange-

indiener	Samenvatting reactie en zienswijze	Beantwoording gemeente
	voldoen aan de criteria voor een urgentie en vergunninghouders. Elders is ervoor gekozen om in die gevallen waarin deze tijdelijke huurder niet zelf in vervolghuisvesting kan voorzien, en dit niet aan deze te verwijten is, een urgentieverklaring toe te kennen. Met het toekennen van een urgentieverklaring wordt de toewijzingsruimte voor de regulier woningzoekende niet belast. Dit is wel het geval bij het extra toekennen van inschrijfduur. Dit komt de transparantie van de woonruimteverdeling niet ten goede. Artikel 2.4.4. : Dit artikel regelt voor een aantal categorieën woonruimte voorrang of uitsluiting van bepaalde groepen woningzoekenden. - Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren. Eerder is Eigen Haard met de gemeente overeengekomen dat binnen de groep 55 plus de groep van 65 plus voorrang krijgt. Zo is dit ook doorgegeven aan WoningNet om in te regelen in het nieuwe systeem. Eerder hebben wij met de gemeente afgesproken dat deze verbijzondering van de voorrang opgenomen wordt in de verordening. - Voorrang voor 75 plus lijkt een overbodige verbijzondering bij de huisvesting van senioren. - Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren: in de definitie zijn jongeren die geen studenten zijn uitgesloten. In de gemeente Ouder Amstel zijn er bij mijn weten geen specifiek voor studenten gebouwde woningen. In die zin vragen wij ons af of deze uitzondering bewust is gedaan. - Woonruimte met drie of meer kamers: deze definitie benoemt woningen met ten minste een woonoppervlakte van 60 m². Wij verzoeken deze oppervlakte op te hogen naar ten minste 61 m². Daarmee sluit het aan op regelgeving elders in de regio welke al ingevoerd is in WoningNet. - Bijlage 1 is niet consequent met de bepalingen rond de woonruimte van driekamers en groter in dit artikel. Bijvoorbeeld volgens de bijlage mag een woning met drie kamers verhuurd worden aan een huishouden zonder kinderen. Volgens artikel 2.4.4. geldt dit niet voor woningen die groter zijn dan 60 (in het voorstel van Eigen Haard 61) m². Dit gaat in de uitvoering voor verwarring zorgen. Hetzelfde geldt voor vierkamerwoningen die groter zijn dan 70 m². Ook daar is het minimum aantal kinderen dat in de bijlage bij vierkamerwoningen staat lager. De vraag is of bijlage 1 wel gewenst is. Voorkeur heeft deze woningen alleen te benoemen in bepalingen over bijzondere volgorde, de artikelen 2.4.7. Eigen Haard verzoekt ook in artikel 2.4.7 lid 2 de woninggrootte bij driekamerwoningen te verhogen naar 61 m². Artikel 2.4.7 lid 3 : benoemd nog de woningzoekende in de leeftijdscategorie van 75 jaar en ouder. Eigen Haard pleit voor het niet meer	geven, maar met artikel 2.2.1, hetgeen aangeeft dat een woningzoekende meerderjarig dient te zijn en de Nederlandse nationaliteit dient te hebben of anderszins rechtmatig in Nederland verblijft. Artikel 2.2.4.a Er is nog geen uitwerking gegeven aan het betreffende artikel. We zullen dit artikel, in overleg met Eigen Haard, verder uitwerken, voor de ingangsdatum van de nieuwe huisvestingsverordening. Gesteld wordt wel dat we naast mensen, die voldoen aan de urgentiecriteria steeds meer woningzoekenden kennen, die om reden als spoedzoeker kunnen worden aangemerkt en met de toekenning van extra inschrijfduur met enige voorrang in aanmerking kunnen komen voor woonruimte. We zullen de uitwerking van deze mogelijkheid zo helder en transparant mogelijk maken. Artikel 2.4.4 - In lid 2 is in de tabel in rij 2, kolom 2 de leeftijd die voorrang krijgen voor een seniorenwoning aangepast van 55 in 65 jaar. Dit is inderdaad overeenkomstig een eerdere afspraak met Eigen Haard. - In lid 2 wordt de 3^e rij met betrekking tot de voorrang van 75+ verwijderd. De gemeente onderschrijft dat er inderdaad geen noodzaak is om deze groep nog bijzondere voorrang te geven. In principe hebben ze op grond van rij 1 al een voorrangspositie - In lid 2 wordt de 4^e rij, kolom 2 aangepast. Ouder-Amstel wil studenten inderdaad niet uitsluiten voor jongerenwoningen. De nieuwe tekst in de 4^e rij, 2^e kolom wordt : <i>woningzoekenden bestaande uit tenminste een persoon met een leeftijd van tenminste 18 en ten hoogste 27 jaar;</i> - De gemeente onderkent dat bijlage 1 niet strookt met de bepalingen in de 8^e en 9^e rij van lid 2. De gemeente schrapt bijlage 1 en de 8^e en 9^e rij in lid 2. Daarmee komen de voorrangsbepalingen met betrekking tot woninggrootte alleen terug in artikel 2.4.7. <i>bijzondere volgorde bepaling</i> Artikel 2.4.7 - In artikel 2.4.7. lid 2 wordt 60m² vervangen door 61 m² en sluit daarmee aan op de regelgeving elders in de regio en hetgeen is ingevoerd in WoningNet. - In aansluiting op de opmerkingen van Eigen Haard met betrekking tot artikel 2.4.7. lid 3 en artikel 2.4.7. lid 4 wordt geconcludeerd dat hetgeen hierin beschreven is feitelijk ook al omschreven is in de tabel van artikel 2.4.4. lid 2. Artikel 2.4.7. lid 3 en lid 4 zullen dan ook komen te vervallen. - Eigen Haard stelt dat een aantal wijzigingen van invloed is op de volgordebepaling in WoningNet. De gemeente zal in overleg met Eigen Haard

indiener	Samenvatting reactie en zienswijze	Beantwoording gemeente
	opnemen van deze leeftijdscategorie. Hierbij verwijzen wij nogmaals naar hetgeen wij naar aanleiding van artikel 2.4.4 bij seniorenwoningen hebben aangegeven. Artikel 2.4.7 lid 4 : Met betrekking tot de toewijzingsvolgorde met betrekking tot woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor jongeren wordt in dit artikel naast de woningzoekenden die de leeftijd van 28 jaar nog niet hebben bereikt ook overige woningzoekenden benoemd. Wij gaan ervan uit dat hiermee woningzoekenden vanaf 28 jaar en ouder mee worden bedoeld. Dit strookt niet met het bepaalde in artikel 2.4.4 over dit woningtype. Met woningzoekenden die 28 jaar of ouder zijn kan ook geen tijdelijke overeenkomst worden afgesloten. Een aantal wijzigingen is van invloed op de volgordebepaling in WoningNet. Eigen Haard stelt voor om wijzigingen gezamenlijk met WoningNet te bespreken. Kosten voor aanpassing zijn in principe voor de gemeente.	bekijken of er na de voorgenoemde wijzigingen nog sprake is van wijzigingen welke van invloed zijn op de volgorde bepalingen in WoningNet en zullen trachten deze gelijk te laten lopen met de vernieuwing van het WoningNet systeem.
4.1	<u>algemene reactie</u> Al enkele jaren zijn de eigenaren van het Entrada businesspark in samenwerking met de gemeente drukdoende met de gebiedsontwikkeling Entrada in Duivendrecht, gemeente Ouder-Amstel, om te komen tot een nieuwbouwontwikkeling van 100.000 m2 BVO bestaand uit o.a. ca. 900 woningen. Bij het PVE, wat op 13-6-2019 door de gemeenteraad is vastgesteld door de gemeenteraad is een programma op hoofdlijnen bepaald: Totaal programma 100.000 m2 BVO Voorzieningen 15.000 m2 BVO (commerciële & maatschappelijke voorzieningen) Wonen 85.000 m2 BVO Sociale huurwoningen* (≥ 50m2BVO) 30% Middeldure huurwoningen & koopwoningen 70% (klein, vrije hoogte ≥; middel ≥50m2 GO; groot ≥70m2 GO) *bij voorkeur gebouwd door een corporatie Tijdens deze gebiedsontwikkeling zijn er met de gemeente afspraken gemaakt. Zo is er afgesproken dat bij de ontwikkeling van de sociale woningbouw er niet verplicht met een coöperatie gewerkt hoeft te worden. Verder is er besproken dat er voor Entrada geen nadere regelgeving omschreven zou worden op middeldure en overige vrije sector huur.	<u>algemene reactie</u> Hier wordt gerefereerd naar de concept-verordening sociale woningbouw Ouder-Amstel 2020. Hierin wordt, in overeenstemming met het in het door de gemeenteraad vastgestelde PvE, wat aansluit op de door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie, dat nieuwe ontwikkelingen voor 30% uit sociale huurwoningen dient te bestaan. De gemeente heeft inderdaad een sterke voorkeur dat sociale huurwoningen voor of door een toegelaten instelling, een corporatie worden gerealiseerd. In artikel 7 van de betreffende verordening is omschreven onder welke voorwaarde een marktpartij de huurwoningen kan exploiteren. Ons inziens is deze verordening daarmee niet in strijd met de afspraken die met betrekking tot Entrada zijn gemaakt met betrekking tot sociale huurwoningen. In het programma is aangegeven dat 70% als middeldure huurwoningen en/of koopwoningen gerealiseerd worden. De gemeente acht het noodzakelijk om via de doelgroepenverordening nadere regels te stellen met betrekking tot de sociale en middeldure huur wat betreft huurprijs, huurverhogingen, doelgroepen en exploitatie-termijnen, om daarmee te zorgen dat de beoogde doelgroepen voor deze woningbouwsegmenten ook daadwerkelijk in aanmerking komen voor deze woningen. Ons inziens is dit niet in strijd met de afspraken die er tot heden toe met de eigenaren van Entrada gemaakt is. In tegendeel ons inziens sluit dit juist aan bij de visie zoals deze verwoordt is in het Entrada visiedocument van Site, d.d. juli 2019.
4.2	<u>onderbouwing schaarste woningmarkt Ouder-Amstel, Amstelland-Meerlanden</u> De impact op de woningmarkt Ouder-Amstel en Entrada, zoals ook verwoord in uw memo	<u>onderbouwing schaarste woningmarkt Ouder-Amstel, Amstelland-Meerlanden</u> Wij zien de regelgeving in de doelgroepen-verordening niet als verdere voorwaarden of

indiener	Samenvatting reactie en zienswijze	Beantwoording gemeente
	Onderbouwing schaarste woningmarkt Ouder-Amstel, Amstelland-Meerlanden wordt duidelijk het tekort van nieuwbouwplannen en het belang van blijven nieuwbouwen benoemd. Vanuit branchevereniging IVBN is een aantal maanden geleden een rekensessie gehouden met Utrechtse gemeenten. Dit was een succes omdat deze gemeenten inzicht kregen in de wijze waarop IVBN-leden hun businesscase rond rekenen. Conclusie was dat als gemeenten afspraken willen maken over huurbepalingen, er dan vanuit de gemeente flankerend (lager) grondprijzenbeloofde gevoerd dient te worden. Gezien het feit dat bij de gebiedsontwikkeling Entrada bijna het gehele te ontwikkelen terrein in ons eigendom is, heeft de gemeente geen grondprijnsinstrument om hierop te sturen. Consequentie is wel dat deze verdere inperking van met name de middeldure huur naar verwachting zal leiden tot een bijstelling van het ambitie en kwaliteitsniveau van deze gebiedsontwikkeling. Naast alle duurzaamheids- en overige gemeentelijke eisen zal blijken dat de businesscase en haalbaarheid verder onder druk komt te staan. Een ontwikkeling die wij allen gezien het grote belang niet moeten nastreven. Kort gezegd hebben verdere voorwaarden en beperkingen grote impact op de businesscase en daarmee de haalbaarheid. Dit is een onwenselijke situatie en zal daarbij leiden tot een afwaardering van de gebiedskwaliteit. wij zijn van mening dat deze verordeningen wellicht voor nieuwe initiatieven gaan gelden maar niet van toepassing kunnen zijn voor de gebiedsontwikkeling Entrada. Wij willen als onderdeel van de Cooperation Agreement, die nu aan de orde is, hier heldere en concrete afspraken over maken, zodat wij in de toekomst niet wederom verrast worden door nieuwe regels en voorwaarden.	beperkingen. We zijn van mening dat we hiermee voor de verdere uitwerking duidelijkheid geven in aanvulling tot de tot nu toe gemaakte afspraken. Overeenkomstig het overeengekomen programma zullen er in Entrada middeldure huurwoningen gerealiseerd worden. Ervaring leert dat wanneer niet duidelijk wordt bepaald en vastgelegd wat we daarmee bedoelen en voor welke doelgroepen deze middeldure woningen bedoeld zijn, de beoogde doelgroepen hiervoor niet in aanmerking komen en de huurprijzen niet als middeldure huurwoningen kunnen worden aangemerkt. Om dit te voorkomen en alle toekomstige ontwikkelingen dezelfde uitgangspunten te geven hebben we een en ander in de doelgroepenverordening nader beschreven.
4.3	<u>concept doelgroepenverordening</u> in de concept doelgroepenverordening 2020 wordt voorgesteld om sociale huur en middeldure huur vast te leggen via het bestemmingsplan: • Uitgaande van een minimale en maximale aanvangshuur • Definiëring van doelgroepen • Instandhoudingstermijnen • Meldingsplicht aan de gemeente Wij kunnen ons dit soort afspraken best voorstellen en deze zijn ook onderwerp van gesprek in andere gemeenten. Echter zijn er twee grote bezwaren. <i>1. Allereerst door dit in het bestemmingsplan vast te leggen is dit in feite een eeuwigdurende afspraak die bijvoorbeeld na 10 jaar niet vervalt, maar alleen na toestemming van de gemeente gewijzigd kan worden middels een nieuw bestemmingsplan. Dit is niet acceptabel. Daarnaast probeert de gemeente ook ten aanzien van de verhuur een aantal nieuwe voorwaarden eenzijdig af</i>	<u>concept doelgroepenverordening</u> De toelichting op het besluit van 18 april 2017 tot wijziging van het besluit ruimtelijke ordening in verband met het aanwijzen van geliberaliseerde woningen voor middenhuur geeft aan dat het bestemmingsplan na het verstrijken van de instandhoudingstermijn niet noodzakelijk eerst gewijzigd hoeft te worden om verkoop van de woningen mogelijk te maken. Wel is het wenselijk om bij de eerstvolgende planherziening de nieuwe situatie vast te leggen. Het college stelt voor met betrekking tot de instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen 25 jaar en voor middeldure huurwoningen een instandhoudingstermijn van 15 jaar, Argument voor de betreffende instandhoudings-termijnen:

indiener	Samenvatting reactie en zienswijze	Beantwoording gemeente
	<i>te dwingen.</i> Het voorstel van het college aan de gemeenteraad is, zoals wij het begrijpen, kort gezegd: • Sociale huurwoningen (30% van de nieuwbouw): Exploitatietermijn 25 jaar, woningen minimaal 50 m² GO. • Middenhuur Laag (< € 900,-): Exploitatietermijn van 25 jaar, prijspeil 2019, met jaarlijkse indexering obv wettelijke normen (voor sociale woningbouw) tot aan huurplafond. Huurplafond wordt alleen met inflatie jaarlijks geïndexeerd, woningtoetsing op max. 1,5x DAEB als salariseis. • Middenhuur Hoog (< € 1.100,-): Exploitatietermijn van 25 jaar, prijspeil 2019, met jaarlijkse Indexering o.b.v. wettelijke normen (voor sociale woningbouw) tot aan huurplafond. Huurplafond wordt alleen met inflatie jaarlijks geïndexeerd, woningtoetsing op max. 2x DAEB als salariseis. <i>2. In het verlengde hiervan is ons belangrijke tweede bezwaar dat t.a.v. de middeldure huur er een zeer langjarige afspraak (25 jaar) wordt gemaakt en daarmee het bereiken van het maximum huurplafond na een aantal jaren zal worden bereikt waarna er vervolgens alleen met inflatie mag worden geïndexeerd. Ook in de verhuurperiode tot aan het huurplafond wordt er o.b.v. wettelijk normen geïndexeerd die zijn gebaseerd op sociale huur en niet o.b.v. vrije sector huur. Dit is onredelijk en beperkt de verhuurder aanzienlijk, zeker op lange termijn.</i> Dit leidt tot een ongewenste situatie waarbij institutionele vastgoedbeleggers, o.a. vertegenwoordigd in de branchevereniging IVBN, zich beraden en in sommige gevallen zich terugtrekken uit woningprojecten. De gemeente Amsterdam is zich steeds meer bewust dat dit kan leiden tot het inzakken van de woningbouw-productie. Een risico dat zeker ook voor Entrada geldt. Daarnaast is de exploitatietermijn van 25 jaar erg lang. Dit heeft, indien dit voorstel zo wordt doorgevoerd, grote consequenties voor de haalbaarheid van de businesscase voor Entrada. Wij willen u dan ook dringend voorstellen dat de middeldure huur, inclusief het huurplafond, o.b.v. wettelijke normen geldend voor vrije sector huur jaarlijks verhoogd mag blijven worden of in ieder geval o.b.v. inflatie (CPI) + 1%. En daarnaast dat dit privaatrechtelijke wordt vastgelegd en niet publiekrechtelijk in de vorm van een bestemmingsplan.	25 jaar voor sociale huurwoningen, omdat hiermee de afweging om sociale huurwoningen door corporaties te laten exploiteren mogelijk blijft. 15 jaar voor middeldure huurwoningen, omdat dit woningbouwsegment, in een andere woningmarkt een segment is wat mogelijkheden biedt om omgezet te worden naar betaalbare koopwoningen. Zoals aangegeven in artikel 2 lid 5 kunnen de huurprijzen voor de middeldure huurwoningen jaarlijks geïndexeerd worden overeenkomstig de CPI (consumentenprijsindex) van het CBS. Dit is een bewuste keuze om de woningen bij aanvang, maar juist ook tijdens de exploitatietermijn bereikbaar en beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroepen. Huidige ervaring is dat de huurprijzen van vrije sector woningen, wanneer hier geen duidelijke richtlijnen voor zijn, zoals nu in de doelgroepenverordening gemaakt worden, zodanig worden aangepast dat beoogde doelgroep hiervoor niet meer in aanmerking komt. Ons inziens hebben ontwikkelaars er voor het doorrekenen van de businesscases baat bij dat de gemeente aan de voorkant heldere richtlijnen meegeven.
4.4	<u>concept verordening sociale woningbouw</u> In deze concept verordening staat dat nieuwbouw sociale woningbouw in principe door of voor een toegelaten instelling dient te worden gerealiseerd. Dit is niet conform afspraak en kan naar ons inzicht niet eenzijdig aan een private eigenaar worden opgelegd. Veel lange termijn vastgoedbeleggers willen grip houden op hun	<u>concept verordening sociale woningbouw</u> Zoals ook in de beantwoording van 4.1 van deze nota van beantwoording is aangegeven heeft de gemeente inderdaad een voorkeur dat sociale huurwoningen voor of door een toegelaten instelling, een corporatie worden gerealiseerd.

indiener	Samenvatting reactie en zienswijze	Beantwoording gemeente
	integrale bezit en zelf de sociale huurwoningen in eigendom houden, beheren en verhuren. Deze woningen worden conform het gemeentelijke voorstel min of meer eenzijdig toegewezen aan een woningcorporatie, wat een onwenselijke situatie is die in de praktijk niet zal gaan werken. Zeker bij deze gebiedsontwikkeling van Entrada is het voor het integrale project en woonconcept van groot belang dat de toewijzing en eigendom van de sociale woningbouw door de private eigenaren zelf kan plaats vinden. Een bijkomende reden is dat in de stedenbouwkundige visie Entrada de sociale huurwoningen gesitueerd en verdeeld zijn over de verschillende woonblokken, wat bijdraagt aan het integrale woonconcept als ook de leefbaarheid. Het is overigens niet ondenkbaar dat voor bepaalde bouwblokken een woningcorporatie wordt betrokken. Dit is alsdan o.b.v. vrijwilligheid en na een zakelijke overeenstemming tussen professionele partijen. Door dit nu eenzijdig als gemeente te verplichten tast dit de onderhandelingspositie ernstig aan van de huidige gebouweigenaren en woningbouwcoöperaties. Onderstaande uitgangspunten zoals geformuleerd door de gemeente zullen enkel tot vertraging leiden i.p.v. overeenstemming. Kort gezegd is het niet behalen van overeenstemming met een woningcorporatie op verschillende gronden altijd mogelijk. Zoals nu door de gemeente voorgesteld kan het college toestaan dat het verplichte aantal sociale huurwoningen niet door een woningcorporatie maar door een marktpartij wordt ontwikkeld als wordt voldaan aan onderstaand; • De initiatiefnemer (ontwikkelaar) slaagt er niet in binnen 12 maanden overeenstemming te bereiken met een in Ouder-Amstel toegelaten corporatie over de realisatie dan wel overname van sociale huurwoningen • De door Ouder-Amstel toegelaten corporaties bevestigen bovenstaand schriftelijk • De betreffende marktpartij is bereid om het verplicht aantal sociale huurwoningen te realiseren tegen dezelfde condities als waaraan de corporaties dienen te voldoen zoals vastgelegd in de concept doelgroepenverordening woningbouw Ons voorstel is dat er ten aanzien van Entrada een samenwerking met één of meer woningcorporaties onderzocht zal worden zonder dat dit tot een verplichting leidt. Dit is overigens een standpunt dat wij in eerdere overleggen aan uw ambtenaren hebben gecommuniceerd.	In artikel 7 van de betreffende verordening is omschreven onder welke voorwaarde een marktpartij de huurwoningen kan exploiteren. Ons inziens kan deze verordening daarmee niet in strijd zijn met de afspraken die met betrekking tot Entrada zijn gemaakt met betrekking tot sociale huurwoningen. Ons inziens past het voorstel wat u doet, namelijk een onderzoek of er ten aanzien van Entrada samenwerking met een of meer corporaties mogelijk is, binnen hetgeen is voorgesteld in de verordening sociale woningbouw.
5.1	<u>concept huisvestingsverordening</u> De maximering van vakantiehuis voor de periode van een maand is begrijpelijk, maar voor sociale huurwoningen juridisch niet mogelijk, als ze worden verhuurd door Eigen Haard. Zij bepalen dat het niet is toegestaan, net zoals overigens kamerverhuur. Voorafgaand aan de publicatie en bespreking van	<u>concept huisvestingsverordening</u> De gemeente stelt in haar verordening publiekrechtelijke regels. Het is aan een (eigenaar)verhuurder om privaatrechtelijk voorwaarden te stellen aan het gebruik van een huurwoning. Daarom zijn artikel 3.1.2. lid 3 sub b en

indieners	Samenvatting reactie en zienswijze	Beantwoording gemeente
	deze verordening kan wellicht nog met de Eigen Haard worden gesproken en gevraagd of zij hun voorwaarden willen wijzigen. De ongelijkheid zou anders verwarring en weerstand kunnen veroorzaken. Een uitgebreide (mondelinge) toelichting kan uiteraard op verzoek (en altijd) worden gegeven.	artikel 3.1.2 lid 4 sub 4 niet passend in deze verordening en zullen geschrapt worden. Dat laat onverlet dat Eigen Haard als verhuurder vakantieverhuur en bed&breakfast niet toestaat in haar huurwoningen. Wij hebben begrip voor de stellingname van Eigen Haard. De huurwoningen van Eigen Haard worden gerealiseerd als maatschappelijk bezit. Het is daarbij niet passend als deze woningen door de huurder zakelijk geëxploiteerd worden.
5.2	<u>concept doelgroepenverordening</u> Inderdaad is het waardevol om beschikbaarheid en betaalbaarheid te realiseren voor alle inwoners. Niet alleen de mensen met een laag inkomen, maar ook voor de middeldure huurwoningen. <i>Opmerking</i> : De huurprijzen uit deze verordening, komen echter niet overeen met de vastgestelde bedragen uit de prestatieafspraken. In artikel 2 (blz.6) staat €1.100 per maand vermeld, terwijl die in onze Gemeente tussen de €850 - €1.050 zijn. Hopelijk kan dit nog worden gewijzigd.	<u>concept doelgroepenverordening</u> De opmerking dat de huurprijzen uit deze verordening niet overeenkomen met de huurprijzen in de prestatieafspraken is correct. De in de verordening genoemde bovengrenzen van de huurprijzen voor middeldure huurwoningen en bovengrenzen van de huishoudensinkomens is de richtlijn voor zowel beleggers als de corporatie en n sluiten aan op in de regio gehanteerde huurprijzen en huishoudensinkomens. Ons inziens passen de door Eigen Haard gehanteerde bedragen binnen deze bovengrenzen. Bovendien geldt de doelgroepenverordening voor nieuwbouwwoningen en niet voor bestaande woningen.
5.3	<u>concept leegstandsverordening</u> Dit is een waardevol initiatief en het geeft bij de exorbitant hoge woningnood van dit moment een duidelijk signaal af, dat leegstand geen voorkeur verdient. <i>Voorstel</i> : Na een halfjaar melden zou ook "uiterlijk binnen een halfjaar" kunnen zijn. Een voorstel hoe de termijn "zo kort mogelijk zal zijn" heeft ook de voorkeur van de Huurdersvereniging. <i>Opmerking</i> : Dat de Gemeente zou moeten meewerken aan een oplossing is vreemd. Uiteraard is het fantastisch als dat gebeurt, maar de verantwoordelijkheid hoort te liggen bij de eigenaar. Het risico bestaat met deze tekst, dat het resulteert in "zwarte pieten" of de schuld afschuiven, als het niet is gelukt.	<u>concept leegstandsverordening</u> Met de leegstandsverordening willen we met name langdurige leegstand van gebouwen, inclusief woningen voorkomen. Het is niet te voorkomen dat gebouwen, door mutaties, renovatie of verandering van gebruik enige tijd leegstaan. We sluiten hierbij aan op de termijn die vanuit de leegstandswet, waarop de leegstandsverordening is gebaseerd, als minimale termijn aangegeven staat. Het is ook op grond van de Leegstandswet dat de gemeente met de eigenaar in gesprek gaat. Het is immers de gemeente die een in een leegstandsbeschikking vaststelt of het gebouw of een gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik.
5.4	<u>concept verordening sociale woningbouw</u> In Amsterdam is vastgelegd dat 40% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen moet bestaan. Aangezien er steeds vaker regionale afspraken worden gemaakt is het raadzaam om uit te leggen, waarom hiervan is afgeweken. Het geld wat beschikbaar is na het afkopen moet "geoormerkt" worden, om te voorkomen dat het geld voor iets anders wordt gebruikt, dan wat wordt toegezegd, de ruimte rond sociale woningen.	<u>concept verordening sociale woningbouw</u> 30% sociale huurwoningen sluit aan bij de door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie en sluit aan bij de bestaande samenstelling van de huishoudensinkomens in de gemeente Ouder-Amstel. In artikel 13 lid 3 van de Verordening Sociale Woningbouw is aangegeven dat de beschikbare middelen in het Vereveningsfonds Volkshuisvesting Ouder-Amstel dient te worden besteed aan volkshuisvestelijke doelen en in artikel 13 lid 2 dat het college de gemeenteraad jaarlijks informeert over de inzet van de in het fonds beschikbaar gekomen middelen. Door de gelden in een specifiek vereveningsfonds te storten wordt het geld duidelijk geoormerkt.