

Technische vragen Commissie Ruimte 2 april 2019

OAA

2a: memo college Diftar

- wij zien niet echt verschil tussen de twee vormen. Klopt het dat de kosten gelijk blijven?
- of zit het verschil dat in het ene systeem pas achteraf betaald wordt?

Pagina 2: wat zijn de extra kosten voor het ophalen? Is daar al iets over bekend?

Memo JMA

- pagina 1 : gaat het aan huis ophalen niet meer kosten? En hoe wordt dit gedaan? Met een vrachtauto, is dat dan niet weer slechter voor het milieu?

Startnotitie *stimulering functioneren lokale woningmarkt:*

- pagina 1: **Er staat Amsterdam heeft een grote toeristische aantrekkingskracht, geldt dat ook voor onze gemeente ? Hoeveel toeristen bezoeken onze gemeente?**

Antwoord : *Dat Amsterdam een grote toeristische aantrekkingskracht heeft lijkt ons evident. Hoeveel toeristen de gemeente Ouder-Amstel trekt is niet bekeken in het licht van deze startnotitie. Als gevolg van haar toeristische aantrekkingskracht, waardoor vakantieverhuur en bed- & breakfast aantrekkelijke verdienmodellen zijn geworden, is er, in de eerste plaats in Amsterdam een effect geconstateerd op het gebruik van woningen in de bestaande woningvoorraad. Immers woningen werden aan hun oorspronkelijke functie onttrokken en enkel nog ingezet voor vakantieverhuur. Om deze reden hebben Amsterdam en vervolgens Amstelveen beleid gemaakt voor een beperking van vakantieverhuur. We willen voor Ouder-Amstel een waterbedeffect voorkomen en we willen, vanwege de druk op de woningmarkt, vooral dat alle woningen optimaal ingezet worden voor de feitelijke woonfunctie. Dat is de reden om het beleid met betrekking tot het inperken van vakantieverhuur in te passen in de huisvestingsverordening.*

- pagina 2: **begrijpen wij het goed dat alleen als je een bepaald beroep hebt je in aanmerking komt voor een woning?**

En moet dat beroep dan ook nog in de gemeente worden uitgevoerd?

Antwoord : *Het is bekend dat er een tekort aan leerkrachten is in de regio. Amsterdam faciliteert huisvestingsmogelijkheden voor aankomende leerkrachten of leerkrachten van buiten de regio. Dat kan de gemeente Ouder-Amstel op een achterstandspositie zetten bij het aantrekken van leerkrachten. Daarom is het voorstelbaar om hier ook afspraken over te maken.*

- pagina 3: **wat wordt bedoeld met een instandhoudingstermijn?**

Antwoord : *De instandhoudingstermijn of exploitatietermijn is de termijn dat de (particuliere) belegger / exploitant van de sociale en middenhuurwoningen de betreffende woningen, volgens de richtlijnen van de doelgroepenverordening dient te verhuren. Daarmee wil je voorkomen dat de (particuliere) belegger / exploitant de woningen vroegtijdig gaat uitponden, ofwel in de particuliere verkoop gaat brengen. Het blijft daarmee dus wel mogelijk dat de ene belegger woningcomplexen verkoopt aan een andere belegger, maar de woningen blijven sociale en middenhuurwoningen gedurende de aangegeven instandhoudingstermijn.*

Paulette Koek

GroenLinks

onderwerp Diftar 2.a:

Vraag 1.)

In de bijlage Planning staat participatie PMD containers? Wat wordt daarmee bedoeld?

Vraag 2.:

hoe worden de bewoners geïnformeerd? Is er een voorlichtingsavond bijvoorbeeld?

Vraag 3.)

kan er ook gekozen worden in de commissie voor combinatie pmd minicontainers en pmd grote containers ?

Dank alvast voor de beantwoording.

Gonny Meesters

CDA

Memo College Diftar

- Blz. 2 bovenaan; Waar is de aanname dat er 21 kg meer PMD wordt opgehaald op gebaseerd?
- Blz. 3, financieel overzichtje; Bestaan de structurele opbrengsten alleen uit de heffing aan de burgers, of is een deel ook opbrengst van de grondstof PMD?

Memo JMA inzake Diftar

- Blz. 1, onderaan : Beschreven wordt hoe de afvalstroom naar de depots in de kernen Ouderkerk en Duivendrecht verloopt. Hoe stelt u voor dat dit proces in het buitengebied gaat lopen?
- Blz. 5, 2^e alinea PMD inzameling: Wat is de verwachting over het verschil in de hoeveelheid PMD bij huis aan huis op halen ten opzichte van inleveren bij de milieu parkje?
- Blz. 8 Bijzondere doelgroepen: Zijn er mogelijkheden om luiers en incontinentie materiaal apart in te zamelen?

Startnotitie stimuleren lokale woningmarkt

Blz. 3, voorstel College: **Waarom doet het college het voorstel van 2keer de DAEB norm voor de midden huur?**

Antwoord : Huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (DAEB-norm, prijspeil 2019) hebben toegang tot een sociale huurwoning. Huishoudens met hogere inkomens zijn aangewezen op de middenhuur of het koopsegment. In de huidige woningmarkt is kopen voor de doelgroep tot ca 2x DAEB-norm (ca € 76.000) niet altijd even eenvoudig. Om de middenhuur woningen juist beschikbaar te houden voor deze doelgroep wordt een maximaal inkomen van 2x de DAEB-norm voorgesteld.

Blz. 3, voorstel College: **Wat wordt er met minimale exploitatie termijn bedoeld ivm sociale en midden huur woningen**

Antwoord : De instandhoudingstermijn of exploitatietermijn is de termijn dat de (particuliere) belegger / exploitant van de sociale en middenhuurwoningen de betreffende woningen, volgens de richtlijnen van de doelgroepenverordening dient te verhuren. Daarmee wil je voorkomen dat de (particuliere) belegger / exploitant de woningen vroegtijdig gaat uitponden, ofwel in de particuliere verkoop gaat brengen. Het blijft daarmee dus wel mogelijk dat de ene belegger woningcomplexen verkoopt aan een andere belegger, maar de woningen blijven sociale en middenhuurwoningen gedurende de aangegeven instandhoudingstermijn.

Blz. 4, 5^e regel van boven: **Wat gaat er gedaan worden met de gelden uit het compensatie fonds en wie gaan dat beheren?**

Antwoord : *De gelden, welke in het compensatiefonds terecht komen, kunnen ingezet worden als 'smeerolie', bij plannen en projecten welke gericht zijn op de leefbaarheid bij sociale huurwoningen. Het college zal deze gelden beheren en is gerechtigd om de gelden in te zetten. Jaarlijks zal het college zich naar de gemeenteraad hierover verantwoorden.*

Blz. 4, alinea Situatie: **Wat wordt er in deze verordening (onze Woonvisie) geregeld voor het segment middenhuur**

Antwoord : *In de woonvisie Ouder-Amstel wordt de problematiek met betrekking tot de middeninkomens en middenhuur wel benoemd en wordt er vanuit gegaan dat deze middenhuur woningen deel uit kunnen maken van de kernvoorraad van 30% sociaal. Echter kijkende naar de doelgroepen kan geconstateerd worden dat de omvang van de huishoudens met een inkomen tot de EU-grens of DAEB-norm (€ 38.035 (prijspeil 2019) in Ouder-Amstel, ofwel de doelgroep voor de sociale huurwoningvoorraad zo'n 30% van de huishoudens betreft. Ca 36% van de huishoudens in Ouder-Amstel heeft een inkomen van meer dan 2x modaal (ofwel 2x DAEB-norm) en de huishoudens met een middeninkomen (>€ 38.035 <€ 76.070) bedraagt ca 34%. Dat betekent dat het onvoldoende is om te richten op een (sociale) kernvoorraad van 30% voor zowel de lage als de middeninkomens. Koopwoningen zijn in de huidige woningmarkt maar beperkt mogelijk voor de middeninkomens. Daarom zijn zij momenteel vooral aangewezen op de middenhuur woningen. Er zijn voldoende partijen die middenhuur willen ontwikkelen en exploiteren. Anders dan bij toegelaten instellingen (corporaties) is het niet mogelijk om gedurende de exploitatietermijn afspraken (prestatieafspraken) te maken over de huurgrenzen, inflatiepercentages, doelgroepen en exploitatietermijnen. Dat is de reden voor het instellen van onderliggende doelgroepenverordening.*

Blz. 6: **Zijn de genoemde bedragen voor overtreding van de meldingsplicht leegstand eenmalig?**

Antwoord : *Ja, in principe zijn de bedragen voor overtreding van de meldingsplicht leegstand eenmalig.*

Luuk de Vre

VVD

invoering Diftar

- 1) Welke alternatieven zijn er voor de inzameling van PMD naast de inzameling aan huis middels minicontainers overwogen?
- 2) Zijn er nog andere alternatieven?
- 3) er is recente berichtgeving in de media waaruit blijkt dat andere gemeenten (waaronder Rotterdam zie AD van 19 januari) stoppen met de aparte inzameling van PMD omdat gekozen wordt voor nascheiding. Dit zou niet alleen makkelijker zijn voor bewoners, maar bovendien ook leiden tot lagere kosten EN een betere scheiding. Is deze berichtgeving juist?
- 4) waarom wordt voor PMD niet gekozen voor nascheiding?

Frans Slats

startnotitie stimulering functioneren lokale woningmarkt

Pag 1: is bekend (1) hoeveel en (2) wat voor soort woningen in onze gemeente aan feitelijke woonbestemming zijn onttrokken ten faveure van vakantieverhuur of andere niet gewenste activiteiten (samenvoegen, splitsing, onder- of deilverhuur, etc.)?

Antwoord : *Nee, het is niet bekend hoeveel en wat voor woningen in de gemeente Ouder-Amstel feitelijk aan de bestemming onttrokken worden ten behoeve van vakantieverhuur en als gevolg van andere wijzigingen (splitsingen, samenvoegingen ed) invloed hebben op de woningvoorraad. Vooral nog lijkt dit aantal, zowel met betrekking tot de onttrekkingen ten behoeve van vakantieverhuur en andere wijzigingen, afgaande op het aantal klachten hierover niet zo groot, maar door duidelijke regels willen we dat ook zo houden.*

Pag 2: is bekend hoe groot (aantallen) de behoefte aan middenhuur woningen in onze gemeente is?

Antwoord : *Er zijn geen exact en harde cijfers over de behoefte aan middenhuur woningen in onze gemeente. Wel is voorstelbaar dat in de nieuwe ontwikkelingen en dan met name Amstel Business Park Zuid, ontwikkelingen in het middenhuursegment zullen plaatsvinden. Vanuit de factsheet Ouder-Amstel, gebaseerd op het WiMRA 2017, <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra> waaruit blijkt dat het aantal huishoudens, de doelgroep voor de middenhuur (en middeldure koop) ca 34% van het aantal huishoudens bedraagt en het aanbod vrije sector huur en koop met een WOZ tot € 363.000 ca 42% beslaat, lijkt er voldoende aanbod. Het aandeel vrije sector huur beslaat hierin 12% en het aandeel koop 30%. Kijken we echter naar vraag en aanbod voor de middeninkomens tot 1,5x DAEB grens, dan is er wel een discrepantie. Het aantal huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x DAEB norm is ca 24% van het aantal huishoudens en het aanbod vrije sector huur en koop met een WOZ tot € 250.000 bedraagt 21%. (Hierbij gaan we er dus ook vanuit dat alle aanwezige vrije sectorhuur betaalbaar is voor de middeninkomens, hetgeen zeker in Ouder-Amstel niet het geval is). Uit het voorgaande blijkt dat er in ieder geval een tekort is in het middensegment en in de wetenschap dat de WOZ inmiddels ook fors gestegen is, betekent dat er zeer zeker een tekort, en dus behoefte is aan middenhuur woningen. Vanuit een recente behoefte-raming voor de AM door RIGO blijkt dat de behoefte naar woningen in de vrije sector ca 20% van de totale behoefte omvat. (de behoefte is niet verder gespecificeerd naar middenhuur en dure huur) In dezelfde behoefte-raming is overigens berekend dat de behoefte naar woningen in het sociale huursegment 40% van de totale behoefte omvat.*

Pag 3: hoe bent u tot de 3 bullets voor doelgroepverordening gekomen? Welke criteria zijn hierbij gehanteerd?

Antwoord : *We willen dat sociale huurwoningen, welke door particuliere beleggers geëxploiteerd worden, even als sociale huurwoningen, welke door toegelaten instellingen (corporaties) geëxploiteerd worden, beschikbaar zijn voor de doelgroep met een inkomen van maximaal de DAEB-norm. Dit om te voorkomen dat de beleggers dusdanige inkomensnormen stellen dat de doelgroep voor wie de woningen beoogd zijn, geen toegang hebben tot deze woningen. We stellen in nieuwe ontwikkelingen dat 30% van de woningen in het sociale huursegment gerealiseerd moet worden, om te zorgen dat we voldoende voorraad behouden voor de inkomensgroep, die hiervan afhankelijk is, dan moeten we ook bewaken dat deze doelgroep toegang heeft tot deze sociale huurwoningen.*

Om de doelgroep (middeninkomens), met een inkomen boven de DAEB-norm en maximaal 2x DAEB-norm in aanmerking te kunnen laten komen voor een passende woning zijn onder bullet 2 de maximale huur en het maximaal inkomen voor de middenhuur woningen bepaald. Daarbij mag duidelijk zijn dat dit een voorstel is. Wanneer de raad van mening is dat het maximaal inkomen voor middenhuurwoningen niet 2x DAEB-norm maar 1,5x DAEB-norm moet zijn, is dit zeker ook verdedigbaar. Met betrekking tot de huurklassen is recent in de AM-regio overeengekomen dat we in de middenhuur spreken over middenhuur (laag) voor woningen met een huur tussen € 720-€ 900 en middenhuur (hoog) voor woningen met een huur tussen € 900 en € 1100. Voorstelbaar is om een extra bullet toe te voegen en in de doelgroepenverordening aan te geven dat het maximaal inkomen

voor middenhuur (laag) maximaal 1,5x DAEB-norm bedraagt en voor middenhuur (hoog) maximaal 2x DAEB-norm.

De derde bullet geeft de exploitatietermijn aan. De instandhoudingstermijn of exploitatietermijn is de termijn dat de (particuliere) belegger / exploitant van de sociale en middenhuurwoningen de betreffende woningen, volgens de richtlijnen van de doelgroepenverordening dient te verhuren. Daarmee wil je voorkomen dat de (particuliere) belegger / exploitant de woningen vroegtijdig gaat uitponden, ofwel in de particuliere verkoop gaat brengen. Het blijft daarmee dus wel mogelijk dat de ene belegger woningcomplexen verkoopt aan een andere belegger, maar de woningen blijven sociale en middenhuurwoningen gedurende de aangegeven instandhoudingstermijn. Hoe langer deze termijn, hoe eerder beleggers afhaken. De reden waarom Amsterdam in de middenhuur kiest voor 25 jaar en zelfs overweegt deze verder te verhogen. Dat Amsterdam bij sociale huurwoningen kiest voor een kortere termijn komt omdat ze verwachten deze sociale huurwoningen naar 15 jaar aan toegelaten instellingen (corporaties) te kunnen verkopen.

Pag 4: is het mogelijk het percentage sociale woningbouw (30%) te splitsen in sociale woningbouw en een deel middenhuurwoningen?

Antwoord : Gezien de actuele behoefte aan sociale huurwoningen en middenhuur woningen is het zeker niet raadzaam om het percentage sociale woningbouw te splitsen in een deel sociale huurwoningen en een deel middenhuur woningen. Om de sociale huurwoningvoorraad op peil te houden is het van belang om bij nieuwe ontwikkelingen tenminste 30% sociale huurwoningen toe te voegen.

drs. Fred Rienstra

D66

Diftar

1. Blijft het mogelijk om restafval en PMD naar de milieudepots te brengen? Zo ja, moet er dan ook betaald worden voor het restafval?
2. Blz 5: Ophalen PMD. Klopt het dat het de bedoeling is dat zowel het GFT als het PMD-afval middels minicontainers bij de huizen worden ingezameld? Dus twee containers voor de deur.
3. Waarop is de aanname gebaseerd dat bewoners PMD-afval uit gemak in de restafval containers gooien?
4. Hoe denkt u te voorkomen dat bewoners hun restafval in de PMD containers gooien (andersom dus)? Hoe controleert u dat?
5. Blz 5 Flankerend beleid, inzet BOA's Bestuurlijke boete. Zijn hier extra kosten mee gemoeid?

Startnotitie stimuleren lokale woningmarkt

1. Voorgesteld wordt om bij zeer kleinschalige initiatieven niet vast te houden aan 30% sociaal. Waarom is dit niet realistisch om hieraan vast te houden? Hoe werkt de berekening van projecten tot 8 woningen wanneer er meer projecten in de loop van de tijd na elkaar op eenzelfde terrein gebouwd worden?

Antwoord : Wanneer bij ontwikkelingen van maximaal 8 woningen 30% in het sociale huursegment gerealiseerd dient te worden hebben we het over maximaal 2 sociale huurwoningen. Er is vrijwel geen belegger te vinden die deze woningen kan en wil exploiteren.

Daarnaast is het doorgaans mogelijk om kwalitatief goede sociale huurwoningen in combinatie met andere segmenten te realiseren, omdat de duurdere woningen de investeringen in de sociale huurwoningen daarbij kunnen compenseren. Bij 8 woningen of minder is dit in principe niet haalbaar. Wanneer er op 1 terrein meerdere deelprojecten gerealiseerd worden kijken we naar de totale

projectomvang. Er kan ook sprake zijn van een project op meerdere locaties, dan bekijken we ook de totale projectomvang en kunnen er meerdere redenen zijn om het ene segment op de ene locatie en het andere segment op de andere locatie te realiseren.

2. Wat betekent het voor de omvang van de sociale huurwoningvoorraad wanneer de middelen, verkregen door sociaal af te kopen, ingezet worden voor behoud, verbeteren en ontwikkelen van de sociale huurwoningvoorraad?

Antwoord : We verwachten dat de invloed van de afkoopregeling nagenoeg geen consequenties heeft voor de totale sociale huurwoningvoorraad. Het gaat immers om kleinere projecten en om kleine aantallen sociale huurwoningen. We vinden deze regeling van belang, omdat we daarmee een eenduidige, maar realistische werkwijze voorstaan van de afspraak in de woonvisie om bij elke ontwikkeling 30% sociaal te realiseren.

3. Hoe is in de afkoopregeling sociale huurwoningen de afkoopsom van EUR 30.000 voor het aandeel sociale huurwoningen bepaald?

Antwoord : In de AM is recent afgesproken dat de categorie 'goedkope koop' bestaat uit woningen met een prijs tot € 185.000 en de grens voor middeldure koop begint bij een prijs van € 215.000. Dat betekent dat een ontwikkelaar in principe een voordeel heeft van ten minste € 30.000, wanneer hij in plaats van een sociale huurwoning in een ander segment kan bouwen. Dit bedrag is daarbij overeenkomstig het bedrag wat Bloemendaal hanteert.

4. Volgens het schema op p. 7 zouden de verordeningen in oktober 2019 door de gemeenteraad kunnen worden vastgesteld. Betekent dit dat de verordeningen dan met ingang van 1 januari 2020 in werking treden of moet er nog rekening worden gehouden met eventuele (andere) procedures?

Antwoord : In principe kunnen de verordeningen onmiddellijk na vaststelling door de gemeenteraad in werking treden. Om zowel de organisatie als ook externe partijen en partners goed te informeren en zich te laten voorbereiden op de werking van de nieuwe verordening is het ook voorstelbaar om de verordeningen met ingang van 1 januari 2020 in werking te laten treden. De keuze is aan u.