



MEMO RAAD

Registratienr.

Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 15 oktober 2024
Afschrift aan college, griffie, voorlichting

Betreft Schriftelijke beantwoording raadsvragen uit de beeldvormende commissie Ruimte van 8 oktober 2024 inzake de woonvisie 2024 - 2030

Tijdens de beeldvormende commissie Ruimte van 8 oktober 2024 zijn onderstaande vragen gesteld. De portefeuillehouder heeft toegezegd deze schriftelijk te beantwoorden.

1. In 'Feiten en Analyse' staat dat 22% van de corporatiewoningen een te hoog inkomen heeft. Wat gaan we doen om dit percentage scheefwonen te verlagen?

In de woonvisie wordt dit inderdaad vermeld, maar wordt ook gesteld dat ruim de helft van deze groep een inkomen heeft dat nét boven de sociale huurgrens ligt. In de huidige markt zijn er maar weinig reguliere koop- of huurwoningen voor hen beschikbaar.

Daarnaast zijn de huren van sociale huurders met een hoog inkomen de laatste jaren al relatief snel gestegen, onder invloed van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hiermee wordt bedoeld op de wet inkomensafhankelijke huurverhoging die vanaf 2022 geldt. Onder invloed van deze wetgeving betalen sociale huurders met een hoog inkomen inmiddels vaak een huur boven de sociale huurgrens. Zo wordt scheef wonen steeds verder ontmoedigd.

2. Gelden de eisen omtrent de arbeidsmigranten uit de Wet goed verhuurderschap met terugwerkende kracht?

Er gelden verschillende overgangstermijnen voor de nieuwe wettelijke verplichtingen ten aanzien van arbeidsmigranten. Zo geldt het verbod om de huur- en arbeidsovereenkomst in één document op te nemen pas voor huurovereenkomsten die zijn gesloten na 1 juli 2023. De informatieplicht die verhuurders hebben omtrent rechten en plichten van de huurder geldt wel voor bestaande huurovereenkomsten, waarbij arbeidsmigranten geïnformeerd dienden te worden voor 1 oktober 2023.

Indien we het vergunningsstelsel voor arbeidsmigranten invoeren, krijgen verhuurders tot 6 maanden na invoering de tijd om de juiste vergunningen aan te vragen. Om de vergunning toegewezen te krijgen moeten ze aan de gewenste eisen voldoen. Voor nieuwe locaties na 1 juli 2023 geldt de voorwaarde 'één persoon of huishouden per kamer' direct. Bij bestaande verblijfsruimten geldt deze voorwaarde pas vanaf 1 juli 2026.

3. Waarom is het aandeel particuliere verhuurders in het centrum zo hoog?

In het centrum worden relatief veel woningen verhuurd door kleine, particuliere verhuurders.

4. Er wordt in de woonvisie gesproken over prestatieafspraken met Eigen Haard en Habion. Maar er is nog een andere corporatie, namelijk de MVGM. Wat zijn de afspraken hiermee?

Eigen Haard en Habion zijn woningcorporaties die woningen onder de sociale huurgrens aanbieden. De MVGM is geen corporatie maar een vastgoedbeheerder die middenhuur woningen boven de sociale huurgrens aanbiedt. De gemeente maakt alleen prestatieafspraken met woningcorporaties.

5. In het hoofdstuk 'Feiten & Analyse' worden slechts percentages genoemd, maar hierdoor krijgen we geen beeld om hoeveel woningen of bewoners het in Aalsmeer gaat. Kunnen er ook absolute cijfers worden opgenomen?

De percentages geven een goed beeld van hoe de woningtypes en -behoeftes zich verhouden ten opzichte van het totaal. Om meer inzicht te bieden om welke aantallen het gaat, zullen de absolute aantallen waar mogelijk worden vermeld achter de percentages, bijvoorbeeld bij het aantal woningzoekenden of de grootte van de inkomensgroepen.

6. Er is een verschil in de verhaallijn over de opkoopbescherming in het consultatieverslag en de woonvisie zelf, welke lijn dienen we aan te houden?

De opkoopbescherming wordt niet in het consultatieverslag behandeld. Daarom dient de lijn zoals beschreven in speerpunt 1.7 van de woonvisie aangehouden te worden.

7. Hoeveel VvE-organisaties vragen momenteel energieadvies en wat kost dat?

Hoewel deze vraag op zichzelf los staat van de woonvisie zullen wij zodra wij de gegevens hebben deze met u delen.

Mededeling van wijzigingen in woonvisie

- *Rol van de HAK.* De huurdersvereniging HAK gaf tijdens haar inspraakreactie aan dat hun rol bij de prestatieafspraken niet juist is omschreven. Dit zal worden aangepast in de woonvisie door de HAK te noemen als tripartite partner en daarmee gelijkwaardige partner bij het maken van prestatieafspraken in speerpunt 2.6 van de woonvisie.
- *Verschuiving sociale koop.* Momenteel staat er in de woonvisie dat als de 5% sociale koop onder de huidige prijsgrenzen geen wensbare of realiseerbare woningen oplevert, deze 5% van het woningbouwprogramma doorschuift naar het middeldure koopsegment. Vanuit de raad is voorgesteld om óók te kunnen kiezen om dit percentage door te schuiven naar de sociale huur. Dit wordt - zoals de portefeuillehouder al aangaf bij de bespreking van de woonvisie worden aangepast. We maken er nu dus 2 opties van: 5% sociale huur of 5% middeldure koop, als de 5% sociale koop niet wenselijk is.

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.
