Raadsvoordracht

Onderwerp:	**Woonvisie Diemen 2024**
Datum:	11 juni 2024
Portefeuillehouder:	M. Everhardt
Team:	Ruimtelijk Beleid
Steller:	I. Jonkhoff

Gevraagde beslissing:

- Kennisnemen van de Nota van beantwoording
- Vaststellen van de Woonvisie Diemen 2024

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Het woonbeleid van de gemeente is voor het laatst vastgelegd in de Woonvisie Diemen 2018–2023. De Woonvisie Diemen 2024 is gedeeltelijk een voortzetting van de vorige visie en gedeeltelijk een introductie op nieuwe recente onderwerpen op het gebied van wonen.
Van 5 april tot en met 17 mei heeft de concept Woonvisie ter inzage gelegen voor inwoners en andere belanghebbenden. Deze inspraak- en zienswijzeprocedure en de Informatieve raad van 16 mei geven geen aanleiding om de inhoudelijke koers uit de concept Woonvisie aan te passen. In de definitieve Woonvisie zijn er dankzij deze Informatieve raad en inspraak- en zienswijzeprocedure wel een aantal (inhoudelijke) wijzigingen doorgevoerd ten behoeve van actualiteit, volledigheid en/of leesbaarheid. Deze zijn genoemd in de Nota van beantwoording, tevens Nota van wijzigingen.

Concrete aanleiding

De gewijzigde situatie op de woningmarkt, wet- en regelgeving vanuit het Rijk en diverse andere ontwikkelingen die invloed hebben op de woningmarkt, geven een meervoudige aanleiding om het woonbeleid aan te scherpen en dit vast te leggen in een nieuwe Woonvisie.

Tevens heeft de gemeenteraad in 2022 en 2023 twee moties aangenomen en een toezegging gedaan die betrekking hebben op Wonen. Deze moties en toezegging hebben verdere uitwerking gekregen in de Woonvisie en zijn daarmee afgedaan. Zie Informatie van het College van 2 april 2024 voor een beschrijving van de moties en toezegging en waar deze zijn uitgewerkt in de Woonvisie.

Voorafgaand aan de totstandkoming van de Woonvisie 2024 hebben we met een aantal belanghebbenden (woningcorporaties De Alliantie, Lieven de Key, Stadgenoot en Rochdale, Huurdersplatform Diemen, adviesraden Wmo en Participatiewet en Jongerenraad) verkennende gesprekken gevoerd. De punten die bij deze gesprekken aan de orde zijn gekomen zijn in de Woonvisie verwerkt. Daarnaast was er op 30 mei 2023 een thema-avond voor de gemeenteraad, waarin de woningbehoefte van starters en ouderen centraal stond. De punten die hier zijn besproken zijn tevens integraal in de Woonvisie verwerkt.

Op 4 april 2024 vond een Bijpraatsessie met de raad plaats. Tijdens deze sessie is de raad geïnformeerd over werkwijze en de procedure rondom de nieuwe Woonvisie.

Op dinsdag 14 mei vond een inloopavond plaats waar inwoners, gemeenteraadsleden, woningcorporaties, Huurdersplatform Diemen (HPD) en verschillende adviesraden voor waren uitgenodigd. De aanwezigen konden informatie verkrijgen over de belangrijke thema’s uit de

Woonvisie en ter plekke een reactieformulier achterlaten. Een samenvatting van deze reacties is te vinden in hoofdstuk 6 van de Nota van beantwoording.

Op donderdag 16 mei werd de concept Woonvisie behandeld in de Informatieve raad. Zoals genoemd heeft deze Informatieve raad niet geleid tot structurele veranderingen in de Woonvisie. De volgende zaken uit de Informatieve raad hebben wel geleid tot wijzigingen in de tekst van de Woonvisie:

- Bij de uitvoeringsagenda wordt bekeken of de moties van GroenLinks nog beter kunnen worden uitgewerkt. In hoofdstuk 7 van de definitieve Woonvisie zijn de te nemen acties onder 'Betaalbare woningen', tweede doelstelling, zo concreet mogelijk uitgewerkt.
- De definitie van Beschermd wonen van de GGD aanhouden. Door in de concept Woonvisie voorbeelden te noemen van mensen die in aanmerking komen voor Beschermd wonen wordt het risico gelopen dat er groepen vergeten worden of over één kam worden geschoren. In de definitieve Woonvisie is de definitie Beschermd wonen verder uitgewerkt en de voorbeelden verwijderd. Zie ook Nota van beantwoording onder hoofdstuk 7, 'Wijzigingen ten opzichte van de concept Woonvisie'.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1
Kennisnemen van de Nota van beantwoording

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1
Op 5 april 2024 startte de inspraakperiode van de concept Woonvisie 2024. Gedurende een periode van zes weken (t/m vrijdag 17 mei 2024) konden inwoners en andere belanghebbenden hun zienswijze indienen. Daarnaast was er de mogelijkheid om de inloop informatieavond op dinsdag 14 mei 2024 bij te wonen en ter plekke een reactieformulier in te dienen.
Naast twee reacties van inwoners van Diemen heeft de gemeente een zienswijze van Huurdersplatform Diemen (HPD) en een gezamenlijke zienswijze van de vier in Diemen actieve woningcorporaties ontvangen. Ten slotte heeft de gemeente twee adviezen binnengekregen van de WMO-raad en Stichting !WOON.
Deze vier zienswijzen en twee adviezen zijn gebundeld en behandeld in de Nota van beantwoording. Dit document dient tevens als Nota van wijzigingen. De binnengekomen zienswijzen en adviezen hebben niet geleid tot grote koerswijzigingen in de tekst ten opzichte van de concept Woonvisie 2024. Specifieke stijl- en grammaticale wijzigingen en verwijderde dubbelingen in de tekst zijn niet genoemd in de Nota van beantwoording.
Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn genoemd in de reacties op de zienswijzen in hoofdstuk 4. Ambtelijke wijzigingen en wijziging naar aanleiding van de Informatieve raad zijn vermeld in hoofdstuk 7 van de Nota van beantwoording.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 1
Niet van toepassing.

Beslispunt 2
Vaststellen van de Woonvisie Diemen 2024

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 2
De Woonvisie Diemen 2024 kent vijf inhoudelijke hoofdstukken, die tegelijkertijd de pijlers vormen in ons woonbeleid:

- Voldoende woningen
- Betaalbare woningen
- Passende woningen
- Duurzame woningen
- Sterke wijken.

De vier pijlers uit de vorige Woonvisie (Betaalbaarheid en beschikbaarheid, Wonen met zorg en welzijn, Duurzaamheid en Sterke Wijken) zijn integraal in de tekst van de nieuwe Woonvisie verwerkt. Hiermee volgt de Woonvisie Diemen 2024 in essentie dezelfde lijnen als zijn voorganger. De focus blijft liggen op het realiseren van betaalbare sociale en middeldure huurwoningen en extra aandacht voor passende woningvoorraad voor jongeren/starters en ouderen.
De nieuwe Woonvisie legt daarnaast speciale nadruk op verschillende nieuwe onderwerpen die afgelopen jaren in relevantie zijn toegenomen. Ten eerste richt het zich op het beheer van de

bestaande woningvoorraad. Daarnaast staat duurzaamheid centraal als belangrijke opgave, met specifieke aandacht voor de uitdagingen van de warmtetransitie. Bovendien wordt in deze Woonvisie uitvoerig ingegaan op de huidige onzekerheid met betrekking tot de regelgeving vanuit het Rijk en de mogelijke toekomstige consequenties daarvan.
Met de bovenstaande onderwerpen hebben we een veelomvattende Woonvisie. Hierdoor hebben we voor de komende jaren voldoende uitgangspunten voor ons handelen op het gebied van wonen. De diverse acties die voortkomen uit de hoofdstukken zijn in kaders achter de betreffende tekst geplaatst. Deze kaders fungeren als de basis voor ons uitvoeringsprogramma. Dit programma is tijdens de inspraakperiode nader uitgewerkt in de definitieve Woonvisie 2024 in hoofdstuk 7.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 2
Het realiseren van de gestelde doelen in de Woonvisie vereist capaciteit en financiële middelen vanuit de gemeente. Vooral op het gebied van handhaving op de vergunningplichten liggen uitdagingen: dit vraagt prioritering vanuit de organisatie. De verwachting is dat via nieuwe wetgevingen het Rijk meer middelen zal vrijmaken op termijn waardoor ons handhavings- en vergunningsbeleid kan worden uitgebreid, ook op het gebied van capaciteit. De vraag is alleen of dit genoeg is.
Ten slotte willen we benadrukken dat ook na vaststelling van de Woonvisie er nog beleidskeuzes op het gebied van wonen op ons afkomen. Te denken valt aan de te verwachte vaststelling van Wetsvoorstel betaalbare huur en Wetvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting, waaronder het omzetten van de Woonvisie naar een verplicht volkshuisvestelijk programma zoals aangekondigd in het *Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting.* In het geval dat door deze ontwikkelingen een wijziging van de Woonvisie en/of het uitvoeringsprogramma noodzakelijk/wettelijk verplicht is, wordt u hiervan op de hoogte gesteld.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect
Met de nieuwe Woonvisie wordt een aantal doelstellingen bereikt:

1. Tonen waar wij voor staan als gemeente: In de Woonvisie schetsen wij een helder beeld van onze visie op wonen in Diemen en definiëren we onze belangrijkste doelstellingen. Deze omvatten: het waarborgen van voldoende en betaalbare woonruimte, het ondersteunen van zelfstandig wonen voor mensen met een zorgbehoefte, meer woningen voor starters en senioren en het verduurzamen van onze woningvoorraad.
2. Richting geven aan het woningbouwprogramma en gebruik van woonruimte: Gezien de huidige druk op de woningmarkt en het tekort aan woonruimte is het noodzakelijk dat de gemeente een meer proactieve rol op zich neemt. De Woonvisie fungeert hierbij als het richtinggevende kompas.
3. Formuleren van het volkshuisvestelijke beleid: De Woonvisie dient als basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. We nodigen corporaties uit om in te spelen op ons woonbeleid door een bod uit te brengen. Door onze uitgangspunten en doelstellingen voor het woonbeleid in de woonvisie vast te leggen, kunnen we een duidelijke opdracht formuleren voor de woningcorporaties die actief zijn in Diemen.

Financieel
Het opstellen en publiceren van de Woonvisie Diemen 2024 wordt gerealiseerd binnen het bestaand budget. Zoals hierboven beschreven gaat het uitvoeren van het programma mogelijk meer financiële capaciteit vragen. Met name bij de teams OOV-V en Handhaving (met betrekking tot het handhaven op vergunningplichten en private afspraken) zal er meer interne capaciteit nodig zijn. Dit is echter afhankelijk van nieuwe regelgevingen. Financiële effecten van deze beleidsvoorstellen zullen dan beoordeeld worden op het moment dat deze voorstellen voorliggen.

Juridisch
Het opstellen van een Woonvisie is een verplichting die voortvloeit uit de Woningwet (artikel 42 lid 1 van de Woningwet). Het *Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting* ligt momenteel bij de Tweede Kamer. Dit wetsvoorstel bevat voorstellen tot wijziging van de Omgevingswet, de Woningwet, de Huisvestingswet en de Wmo. In het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting staat onder andere dat gemeenten een volkshuisvestingsprogramma moeten opstellen. Elke gemeente moet volgens het wetsvoorstel in 2026 een volkshuisvestelijk programma hebben. Er vanuit gaande dat dit wetsvoorstel doorgang vindt, ontwikkelen we deze Woonvisie te zijner tijd door naar een dergelijk volkshuisvestingsprogramma. Regionale afstemming is hierbij belangrijk. In de regio gaan we de komende periode aan de slag met het opstellen van een woonzorgvisie, zodat we, waar dat kan, regionaal met elkaar samenwerken bij het huisvesten van aandachtsgroepen.

Duurzaamheid

In de Woonvisie van de gemeente worden ambitieuze doelen gesteld op het gebied van duurzaamheid. Het belangrijkste doel is de energietransitie: tegen 2040 streven we ernaar om als gemeente volledig aardgasvrij te zijn. Daarnaast wordt er veel aandacht besteed aan de verduurzaming van woningen en duurzame bouw in het algemeen. Deze doelstellingen zijn voortgekomen uit het eerder vastgestelde Duurzaamheidsprogramma van de gemeente.

Communicatie
Gedurende een inspraakperiode van zes weken hebben inwoners en andere belanghebbenden de kans gehad om de concept Woonvisie te bekijken, zowel op papier als online. Dit is bekendgemaakt via een aankondiging in het Gemeenteblad op overheid.nl, een persbericht in het DiemerNieuws en een bericht op social media. Hierin is vermeld waar de documenten kunnen worden ingezien, wat de termijn van inzage is en waar reacties naartoe konden worden gestuurd. De inwoners/partijen die een reactie hebben geplaatst krijgen via bijgaande Nota van beantwoording een terugkoppeling.

Tijdens de inspraakperiode is de tekst uit de Woonvisie geredigeerd. Naast wijzigingen in stijl- en grammatica hebben er in deze periode een aantal ambtelijke wijzigingen in de tekst plaatsgevonden. Deze zijn genoemd in hoofdstuk 7 in de Nota van beantwoording.

De opmaak van de Woonvisie zal worden uitbesteed aan een extern bureau. De opmaak zal plaatsvinden in de periode tussen 4 juni en 20 juni. De opgemaakte versie kan op deze manier nog meegestuurd worden door de griffier met de stukken voor de Informatieve raad van 4 juli 2024.

Participatie
De Inspraakverordening schrijft voor dat inwoners en belanghebbenden inspraak wordt verleend bij het vaststellen of wijzigen van beleid. Als het gaat om woonbeleid schrijft ook de Woningwet voor dat een zienswijzeprocedure moet worden gevolgd, waarbij betrokken partijen zoals woningcorporaties, huurdersvertegenwoordiging en omliggende gemeenten in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen.

In de voorbereiding van de Woonvisie zijn verschillende betrokken partijen en adviesraden benaderd:
1. Corporaties Rochdale, Stadgenoot, Lieven de Key en De Alliantie
2. Huurdersplatform Diemen (de koepel van samenwerkende huurdersorganisaties in Diemen)
3. Jongerenraad
4. WMO-raad
5. Regiogemeentes

Naast meerdere consultatierondes hebben de woningcorporaties en het HPD op 7 maart 2024 een presentatie gekregen met daarin een toelichting over de hoofdlijnen en het proces van de nieuwe Woonvisie. Daarnaast zijn zij uitgenodigd om een zienswijze bij de concept Woonvisie in te dienen. Ook aan de WMO-raad en de Cliëntenraad en de omliggende gemeenten is de gelegenheid geboden om een zienswijze in te dienen. Tenslotte hebben wij tijdens de inspraakperiode voor de inwoners van Diemen en andere belanghebbenden een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze inloopavond konden aanwezigen ter plekke een reactieformulier achterlaten. De binnengekomen reacties zijn gebundeld en samengevat in de Nota van beantwoording.

Uitvoering en vervolg
Bij de totstandkoming van deze Woonvisie zijn verschillende teams betrokken. Met name de teams Ruimtelijk Beleid, Beleid Samenleving en Communicatie zijn hierbij betrokken geweest. Verder zijn Team Projecten, Team OOV en Vergunningen, Team Handhaving en de bovenstaande teams allen input geleverd in de twee interne meeleesrondes en bij het opstellen van de Nota van beantwoording. De komende tijd zullen wij de Woonvisie laten opmaken door een extern bureau. Dit is om ervoor te zorgen dat het stuk toegankelijker is voor onze inwoners als deze wordt gepubliceerd.
Tevens zullen we de komende tijd de planning vaststellen voor de evaluatie en de vervolgstappen na de definitieve vaststelling van de Woonvisie.

Zie hieronder de tijdslijn van het proces concept Woonvisie naar definitieve Woonvisie:

- 4 juni — Definitieve versie Woonvisie klaar
- 4 juni t/m 20 juni — Opmaak definitieve Woonvisie
- 11 juni — Collegebehandeling definitieve Woonvisie
- 4 juli — Informatieve raadsvergadering – definitieve Woonvisie
- 18 juli — Besluitvormende raadsvergadering

- Eind juli Publicatie definitieve Woonvisie

Bijlagen

- Bijlage 1: Nota van beantwoording Woonvisie 2024
- Bijlage 2: Woonvisie Diemen 2024

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: **Woonvisie Diemen 2024**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 11 juni 2024

Besluit

- Kennisnemen van de Nota van beantwoording
- Vaststellen van de Woonvisie Diemen 2024

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 18 juli 2024,

De voorzitter, De griffier,