

Onderwerp: **Reactie op moties 5.1, 5.2, 5.3 en amendement 5.1 bij het stedenbouwkundig plan HollandPark**
Datum: 25 april 2018
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Algemeen.

In de informatieve raad van 19 april 2018 heb ik u voorgesteld het woonprogramma voor HollandPark West pas vast te stellen bij de behandeling van de grondexploitatie in mei aanstaande. Het College hecht eraan om het stedenbouwkundig programma, het beeldkwaliteitsplan en de notitie duurzaamheid reeds nu vast te stellen. De ambtelijke organisatie kan dan tijdig starten met het opstellen van de aanbestedingsdocumenten. Het door uw Raad in mei vast te stellen woonprogramma kan dan in een later stadium, maar voor dat de aanbesteding start, worden toegevoegd aan de aanbestedingsdocumenten. De inhoudelijke argumentatie voor dit voorstel vindt u bij onze reactie op de moties en het amendement.

De moties 5.2 en 5.3 lopen vooruit op de nog in uw Raad vast te stellen Woonvisie. De woonvisie is een integrale visie op het wonen in Diemen. Het College vindt het belangrijk dat bij voorstellen met betrekking tot de woonvisie een integrale afweging wordt gemaakt. Bij die bespreking willen wij ook de zienswijzen van de inwoners en de bij wonen betrokken organisaties en huurders betrekken. Deze zienswijzen zijn pas begin juni bekend. Het College stelt u dan ook voor deze moties op dat moment pas bij de vaststelling van de woonvisie te behandelen. Teneinde voldoende tijd en diepgang voor de behandeling van de woonvisie te maken kunnen wij ons voorstellen dat uw Raad behoefte heeft om reeds voor het zomerreces een eerste informatieve behandeling van de woonvisie te agenderen. Indien uw Raad dit uitspreekt zullen wij hier vanzelfsprekend aan meewerken.

Reactie op motie 5.1

De partijen die de woningen op HollandPark west gaan bouwen zullen hun actuele kennis van de markt en dus de wensen van de doelgroepen inzetten. Op deze wijze worden wensen en ideeën van mogelijke kopers en huurders al verwerkt. Voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte zijn de kwaliteitscriteria die door uw raad in handboeken zijn vastgesteld leidend.

Het betrekken van potentiële bewoners bij een bouwproject van ruim 600 woningen is lastig. Hierbij spelen vragen als; Worden die potentiële bewoners ook daadwerkelijk bewoners? Hoe selecteer je deze potentiële bewoners? Zijn ze enigszins representatief voor de toekomstige bewoners? Wat is hun daadwerkelijke betrokkenheid bij dit project? Op welke onderdelen wordt er meegesproken? Wanneer begint die participatie, vóór af na de aanbesteding? Op wie richt zich deze participatie, op de gemeente of op de ontwikkelaar? Etc.

Het College kan zich geen zinvol participatietraject door potentiële bewoners op de invulling van het stedenbouwkundig plan voorstellen.

Derhalve ontraden wij u deze motie.

In de overwegingen van de motie zit een interessante rondom het Knarrenhof. Wij kunnen ons voorstellen dat bij de behandeling van de woonvisie we met elkaar nagaan of en op welke wijze we “woongroep achtige” initiatieven een plek geven. Hierbij kunnen we dan ook de ervaringen elders in het land betrekken.

Reactie op motie 5.2

Het College heeft al eerder kenbaar gemaakt na te streven dat inwoners van Diemen zo veel mogelijk moeten profiteren van de aanwezige en nog te bouwen woonvoorraad. Voor wat betreft de sociale voorraad is dat voor een percentage van maximaal 25% wettelijk mogelijk. In de behandeling van de woonvisie willen wij graag met u spreken over de wijze waarop en voor welke categorie woningzoekende diemenaren we dit percentage inzetten. Voor de overige woningen zijn geen publiekrechtelijke middelen beschikbaar. Wellicht kan met enige “creativiteit” in deze categorie woningen iets worden bereikt. Het College wil in een aparte notitie ingaan op deze mogelijkheden en de eventuele juridische en financiële gevolgen. Daarbij zullen wij ook ingaan op de vraag of dat voor alle categorieën woningen en woningzoekende moet gelden en of daarbinnen wellicht nog prioriteiten moeten worden gesteld. Wij stellen u voor deze notitie bij de vaststelling van de woonvisie te betrekken.

Met deze toezegging is deze motie overbodig geworden.

Reactie op motie 5.3

De motie vraagt om 2 zaken.

Het College is het met de stellers van de motie eens dat het nuttig is de groep dure scheefwoners beter in beeld te krijgen. Het net gepubliceerde WiMRA geeft op dat punt onvoldoende informatie.

De openbaar beschikbare gegevens geven onvoldoende mogelijkheden om die informatie te genereren. Naar onze verwachting kan deze informatie alleen worden gegenereerd middels een steekproef en enquête. Om daar enigszins betrouwbare informatie uit te halen zal de steekproef en de respons van een behoorlijke omvang moeten zijn. De capaciteit voor een dergelijk onderzoek is binnen onze organisatie niet aanwezig.

Het College zal een voorstel maken voor de uitbesteding van dit onderzoek, waarin we ook ingaan op de tijdsduur van dit onderzoek en de kosten. Na bespreking in uw Raad kan een eventuele opdracht tot uitvoering worden verstrekt.

Het tweede deel van de motie stelt dat een substantieel deel van de te bouwen sociale huurwoningen gereserveerd moet worden voor de doorstroming van dure scheefwoners. De gedachte hierachter vinden wij zondermeer sympathiek. De uitvoering vergt wat ons betreft een bredere afweging. In het algemeen geldt dat deze dure scheefwoners wel ingeschreven zijn bij woningnet, maar dat hun inschrijfduur (nog) onvoldoende is. Het reserveren van woningen voor deze groep gaat ten koste van de wachtduur van andere bij woningnet ingeschreven woningzoekenden. Bij het verlenen van voorrang spelen vragen als; stellen we eisen aan de duur van scheefwonen en zo ja welke, wat zijn de gevolgen voor andere woningzoekenden, gaat dit ten koste van de 25% beschikbaar voor Diemenaren, maken we er een aparte urgentie categorie van, kunnen we dat alleen voor Diemen doen, of moet dat worden opgenomen in het regionale toewijzingsbeleid, etc. Het College stelt u voor deze discussie te voeren bij de vaststelling van de woonvisie. Dat is het moment dat we tot een integrale afweging kunnen komen.

Met de toezegging van het College is de eerste vraag overbodig geworden de tweede vraag stellen wij u voor bij de woonvisie te betrekken. **Derhalve is de motie overbodig geworden.**

Amendement 5.1

Wij stellen voor de programmering van HollandPark west definitief vast te stellen bij de behandeling van de grondexploitatie HollandPark west in mei. De in mei vast te stellen woning programmering wordt toegevoegd aan het stedenbouwkundig programma van eisen.

De in het amendement genoemde wijzigingen in de programmering hebben enorme financiële gevolgen. Dat vergt een afweging waarbij de uitkomst van de grondexploitatie en de financiële positie van de gemeente wordt betrokken. Het College zal de financiële gevolgen van een aantal programmerings varianten binnenkort onder geheimhouding aan u verstrekken. In combinatie met de op korte termijn eveneens onder geheimhouding aan u te verstrekken grondexploitatie kunnen alle fracties zich dan voldoende voorbereiden op de behandeling van de programmering en een eventuele wijziging daarin.

Op basis van deze toezegging en de behandeling in mei, ontraden we u dit amendement

- EINDE -