

Onderwerp: Woonvisie Diemen 2018 - 2023

Datum: 17 juli 2018
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller: W. Jungst

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de Factsheet wonen in Diemen
2. Kennis te nemen van de Nota van beantwoording
3. De Woonvisie Diemen 2018 - 2023 vast te stellen

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Het woonbeleid van de gemeente is voor het laatst vastgelegd in de Woonvisie Diemen 2013 – 2017. Ten tijde van het vaststellen van deze vorige woonvisie was de situatie op de woningmarkt behoorlijk verschillend ten opzichte van de huidige situatie.

Concrete aanleiding

De gewijzigde situatie op de woningmarkt, gewijzigde wet- en regelgeving 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 2016 reeds een duidelijke opdracht gegeven ten aanzien van het woonbeleid door de ambitie voor de bouw van 1000 sociale huurwoningen in een motie uit te spreken. Een ambitie die in het coalitieakkoord verder is uitgewerkt naar een aantal van 1085 sociale huurwoningen. Deze ambitie moest een verdere uitwerking krijgen in het woonbeleid en vormt daarmee een belangrijk speerpunt in de nieuwe woonvisie.

Onderzoek

De opzet van de woonvisie is om deze te lezen en te beoordelen in samenhang met het woningmarktonderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2017 en de bijbehorende factsheet Wonen in Diemen. Deze twee documenten zijn op 24 april 2018 door het college aan de gemeenteraad aangeboden. Aangezien meerdere raadsleden tijdens de thema-avond over de woonvisie van 22 mei 2018 aangaven op een aantal punten behoefte te hebben aan meer specifieke informatie over de situatie in Diemen, is recent opdracht gegeven aan onderzoeksbureau Rigo om een uitbreiding van de factsheet op te stellen. Hiervoor wordt geen nieuw onderzoek opgestart, maar wordt getracht om op basis van bestaand onderzoek (waaronder de WiMRA onderzoeksgegevens) een meer gedetailleerd beeld te geven van de actuele situatie in Diemen. De resultaten van dit onderzoek kunnen naar verwachting eind augustus aan de gemeenteraad worden aangeboden. Tijdens de thema-avond is deze krappe inpassing van het aanvullende onderzoek met de aanwezige raadsleden besproken. Aangezien het document op z'n vroegst medio augustus beschikbaar is, zal dit zo spoedig mogelijk als nazending aan de gemeenteraad worden aangeboden, zodat het vóór de behandeling en besluitvorming over de woonvisie in september beschikbaar zal zijn.

Toelichting

Doelstellingen

Met de nieuwe woonvisie wordt getracht om een aantal doelstellingen te bereiken:

1. Aangeven wat voor een gemeente wij willen zijn
2. Richting geven aan het woningbouwprogramma
3. Formuleren van het volkshuisvestelijke beleid

Ad 1. In algemene zin wordt de woonvisie gebruikt om aan te geven wat voor een gemeente wij willen zijn en hoe wij aankijken tegen het wonen in Diemen. Een aantal belangrijke opgaven zijn daarbij het waarborgen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte, het faciliteren van zelfstandig wonen door mensen met een zorgvraag en het verduurzamen van de woningvoorraad.

Ad 2. De huidige druk op de woningmarkt en de schaarste aan woonruimte vragen om een sterkere mate van sturing door de gemeente. De markt is onder de huidige omstandigheden goed in staat gebleken om veel woningen te bouwen. De lagere inkomens en een aantal andere doelgroepen worden door de markt echter onvoldoende bediend. Daarom willen we meer sturing geven aan de programmering van de verschillende nieuwbouwwontwikkelingen.

Ad 3. De woonvisie vormt tenslotte de basis voor de prestatieafspraken met de corporaties. De corporaties dienen een bod uit te brengen op het woonbeleid van de gemeente. Door onze uitgangspunten en doelstellingen voor het woonbeleid in een woonvisie vast te leggen, kunnen we deze goed als opdracht meegeven aan de in Diemen actieve corporaties.

Inhoud van de voordracht

De woonvisie kent 10 inhoudelijke hoofdstukken. Van de 10 onderwerpen zien wij de eerste vier als de pijlers van het woonbeleid:

1. het streven naar sterke wijken
2. betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte
3. wonen met zorg en welzijn
4. de verduurzaming van de woningvoorraad

Bij alle ontwikkelingen in de woningvoorraad vormen deze vier pijlers de rode draad voor de keuzes die we maken.

Daarnaast behandelen we een zestal onderwerpen die meer specifiek van aard zijn. In tegenstelling tot de benoemde pijlers bevatten deze onderwerpen uitgangspunten voor meer op zichzelf staande vraagstukken, te weten:

5. studentenhuisvesting
6. woningbouwprogrammering
7. regionale samenwerking
8. prestatieafspraken met corporaties
9. de huisvestingsverordening: woonruimteverdeling en beheer woonruimtevoorraad
10. aanpak woonfraude

De bovenstaande onderwerpen maken dit document tot een complete woonvisie. Hiermee worden voor de komende zes jaren de uitgangspunten voor het handelen op het gebied van wonen vastgelegd. De diverse acties die voortkomen uit de hoofdstukken zijn vervolgens in een overzicht geplaatst (bijlage 1). Daarbij moet opgemerkt worden dat dit document een visie verwoordt en het actieprogramma daarom niet tot in detail is uitgewerkt. Wij stellen een proces voor, waarbij de verschillende acties de komende jaren per onderwerp nader worden uitgewerkt en indien nodig ter besluitvorming aan u worden aangeboden. Ook de prestatieafspraken met de corporaties zullen zorgen voor een nadere uitwerking op een groot aantal onderwerpen. De woonvisie dient om de richting en samenhang bij deze onderwerpen aan te geven.

Argumenten en keuzemogelijkheden

Gezien de omvang van het document en de hoeveelheid aan onderwerpen die worden behandeld, gaat het te ver om die alle te behandelen in deze voordracht. De veelomvattende wijze waarop de woonvisie is opgesteld, is juist gericht op het uitgebreid onderbouwen en afwegen van de keuzes die gemaakt worden. We willen daarbij benadrukken dat ook na vaststelling van de woonvisie er nog beleidskeuzes op het gebied van wonen op ons afkomen. Te denken valt aan het gebruik van de maatregelen gericht op het middenhuursegment, die het kabinet recent heeft aangekondigd.

Inspraak

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 corporaties, huurdersvertegenwoordiging en omliggende gemeenten in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen.

De concept Woonvisie 2018-2023 is vrijgegeven voor inspraak op 10 april 2018. De zienswijzeprocedure vond plaats in de periode van 25 april 2018 tot en met 7 juni 2018. De ter inzage legging en de zienswijzeperiode zijn aangekondigd in het Diemer Nieuws, op de website van de gemeente en door middel van een brief aan de belangrijkste stakeholders en omliggende gemeenten. Daarnaast zijn de concept woonvisie en de mogelijkheden tot inspraak mondeling toegelicht op bijeenkomsten van de Wmo adviesraad, het overleg van ouderenbonden, de jongerenraad, het Huurdersplatform Diemen en de corporaties. De ingekomen zienswijzen zijn behandeld in een nota van beantwoording.

Gevolgen en risico's

Financieel

Er zijn meerdere uitgangspunten en acties in de woonvisie waarbij het aannemelijk is dat deze financiële consequenties hebben. Deze financiële gevolgen zijn echter niet gespecificeerd of gekwantificeerd. Wanneer acties uit de woonvisie nader worden uitgewerkt en deze financiële gevolgen hebben, worden deze ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Juridisch

In de vorige woonvisie stonden geen eisen ten aanzien van sociale woningbouw bij nieuwbouwwontwikkelingen. In de voorgestelde woonvisie wordt daarentegen een vereist percentage van 30% sociale huurwoningen bij nieuwbouwwontwikkelingen vermeld. Door het vaststellen van dit percentage kunnen ontwikkelaars voor locaties waar handelingen (zoals aankoop van gronden of het indienen van een initiatief) hebben plaatsgevonden na vaststelling van deze woonvisie, gewezen worden op het vereiste percentage sociale huurwoningen.

Andere risico's?

N.v.t.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Inwoners

Veel inwoners voelen de gevolgen van de huidige druk op de woningmarkt. Deze gevolgen kunnen enerzijds positief van aard zijn, zoals de waardeinstijging die woningeigenaren in de afgelopen jaren hebben ervaren. Anderzijds is er een toenemende groep inwoners die met name de negatieve gevolgen van de schaarste aan woonruimte ervaren. Zo worden in de woonvisie een aantal doelgroepen omschreven die de gevolgen van de druk op de markt het meest sterk ervaren:

1. starters en jongeren
2. huishoudens met een laag of middeninkomen
3. potentiële doorstromers
4. urgente woningzoekenden

De woonvisie bevat meerdere maatregelen gericht op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte, waarbij getracht wordt de gevolgen van de schaarste aan woonruimte voor deze groepen te verminderen. Hoewel we de aard van de problematiek niet weg kunnen nemen, proberen we zodoende de gevolgen van de problematiek voor inwoners tegen te gaan.

Adviesraden

In de voorbereiding van de woonvisie zijn verschillende betrokken partijen en adviesraden benaderd:

1. Corporaties Rochdale, Stadgenoot en De Key
2. Huurdersplatform Diemen (de koepel van samenwerkende huurdersorganisaties in Diemen)
3. Jongerenraad
4. Ouderenoverleg
5. WMO-raad

Deze partijen hebben allen een presentatie gekregen met daarin een toelichting over de inhoud en het proces van de nieuwe woonvisie. Daarnaast waren zij allen uitgenodigd om een zienswijze bij de

concept woonvisie in te dienen. Op de Jongerenraad na, hebben bovengenoemde partijen ook van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

De vaststelling van de woonvisie zal worden bekendgemaakt via het gemeenteblad en via www.officielebekendmakingen.nl. Aan de woonvisie en de hierin voorgestelde maatregelen zal tevens bekendheid worden gegeven via de verschillende communicatiekanalen van de gemeente, waaronder een publicatie in het blad Diemen Info.

Na vaststelling van de woonvisie zal een in opmaak aangepaste publieksversie van de woonvisie worden gepresenteerd.

Projectmatig

Een aantal in de woonvisie benoemde maatregelen heeft gevolgen voor toekomstige woningbouwprojecten. De meest in het oog springende maatregel is het vereiste percentage sociale huurwoningen bij nieuwbouwontwikkeling. Daarnaast zal er bij toekomstige projecten rekening gehouden moeten worden met in de woonvisie benoemde maatregelen op het gebied van o.a. levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Om de doorvertaling van de woonvisie beter inzichtelijk te maken, zal jaarlijks een overzicht van het woningbouwprogramma – naar aantallen en kenmerken – aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Nadere uitwerking

In de woonvisie en het actieprogramma (bijlage 1) worden veel acties benoemd die nadere uitwerking behoeven. Met de woonvisie is getracht om compleet te zijn door een breed aantal onderwerpen te benoemen. Het gaat echter te ver om de diverse onderwerpen in hetzelfde document geheel uit te werken. In navolging van vaststelling van de woonvisie zullen daarom de komende tijd meerdere onderwerpen nader worden uitgewerkt. Op korte termijn valt daarbij te denken aan:

- Het vaststellen van een doelgroepenverordening waarin de kaders voor het middenhuursegment worden vastgelegd. (Q4 2018); en
- Het invulling geven aan het onderdeel “beheer woonruimtevoorraad” in de huisvestingsverordening om regelgeving voor diverse afwijkende vormen van gebruik van woonruimte op te nemen. (Q1 2019)

Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen bij concept Woonvisie Diemen 2018-2023
2. Woonvisie Diemen 2018-2023
3. Uitbreiding factsheet Wonen in Diemen (volgt als nazending in augustus)

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,

de burgemeester,

J.D. de Kort

E. Boog

Onderwerp: **Woonvisie Diemen 2018 - 2023**
18-61

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 17 juli 2018,

Besluit

1. kennis te nemen van de factsheet Wonen in Diemen;
2. kennis te nemen van de Nota van beantwoording;
3. de Woonvisie Diemen 2018 - 2023 vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 27 september 2018,

De voorzitter,

De griffier,

E. Boog

J.G. Nubé