

NOTA VAN BEANTWOORDING

Nota van beantwoording zienswijzen bij concept Woonvisie Diemen 2018-2023

Aanleiding

Voor u ligt de nota van beantwoording op de ingediende zienswijzen op de concept Woonvisie Diemen 2018-2023. 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 (www.diemen.nl) 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 concept woonvisie was voor iedereen via internet in te zien en te downloaden. In totaal hebben 988 unieke bezoekers het nieuwsbericht op de website bezocht en is het document door 326 unieke bezoekers geopend. Uiteindelijk zijn 5 zienswijzen en reacties ontvangen. Hiervan was 1 een reactie van een inwoner en zijn er 4 meer uitgebreide zienswijzen ingediend. Opgemerkt moet worden dat zowel de huurdersverenigingen (onder de koepel Huurdersplatform Diemen) als de drie in actieve corporaties in gezamenlijkheid zienswijzen hebben ingediend.

Leeswijzer

In deze nota zijn de zienswijzen thematisch beantwoord door het college van burgemeester en wethouders. Daarbij zijn zoveel mogelijk zienswijzen geplaatst op volgorde van de hoofdstukken en de onderliggende onderwerpen van de concept woonvisie. Wanneer een zienswijze niet binnen de hoofdstukindeling van de concept woonvisie past, is deze geplaatst in de categorie 'overige reacties'. In deze nota wordt tevens aangegeven van wie en van welke stakeholders de zienswijzen afkomstig zijn. In het overzicht hieronder staan de stakeholders vermeld die schriftelijk hebben gereageerd. De namen van de individuele inspraakreacties zijn omwille van de privacy niet in dit document vermeld.

Overzicht van ingekomen zienswijzen

In verband met privacy zijn persoonsgegevens van indieners in deze nota weggelakt.

Nr.	Naam	Datum
1	██████████ (inwoner)	26 april 2018
2	Wmo adviesraad Diemen	14 mei 2018
3	PCOB Diemen	6 juni 2018
4	Huurdersplatform Diemen (HPD)	6 juni 2018
5	Woningcorporaties Rochdale, De Key en Stadgenoot	22 juni 2018

Ontvankelijkheid

De reacties en zienswijzen zijn tijdig ingediend binnen de gestelde periode van 25 april 2018 tot en met 7 juni 2018. De woningcorporaties hebben tijdig verzocht om een verlenging voor deze termijn. Alle zienswijzen worden derhalve beoordeeld als ontvankelijke zienswijzen.

Beoordeling van de zienswijzen

In het onderstaande overzicht zijn de zienswijzen kort weergegeven en is daarnaast de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders geplaatst.

Nr.	Zienswijze	Reactie college van B&W
Algemeen		
1	Gebrek aan visie voor de (middel)lange termijn.	Zoals in de woonvisie reeds is benoemd presenteren we de woonvisie beknopt en praktisch. In de toekomst zal een omgevingsvisie worden opgesteld, waarin het onderwerp wonen meer abstract en op de lange termijn gericht, behandeld zal worden.
2	Het ontbreken van een visie ten aanzien van de onderwerpen infrastructuur, de inrichting van de openbare ruimte, veiligheid en gezondheid.	De genoemde onderwerpen vallen buiten de afbakening van de woonvisie. Door dergelijke grote onderwerpen ook uitgebreid bij de woonvisie te betrekken, zal een zeer omvangrijk document ontstaan, wat niet de doelstelling van de woonvisie is. Een toekomstige omgevingsvisie zal de verschillende onderwerpen wel in samenhang met het onderwerp wonen behandelen.
Hoofdstuk 5 - Sterke wijken		
3	Benoem een standpunt ten aanzien van het concept "design for all", zodat de openbare ruimte geschikt gemaakt wordt voor alle groepen bewoners.	Hoewel de woonvisie niet het beleidsdocument is ten aanzien van openbare ruimte, onderschrijven wij het belang van de universele geschiktheid van de openbare ruimte en handelen wij daar naar. Dit wordt gesterkt door het streven naar verscheidenheid aan mensen en aan woonmilieus.
Hoofdstuk 6 - Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte		
4	Het begrip betaalbare huurwoningen wordt gebruikt zonder daarbij aan te geven wat betaalbaar is.	Betaalbaar is uiteraard een relatief begrip, maar met betaalbaar wordt in eerste instantie bedoeld op huurwoningen met een sociale huurprijs en in aanvulling daarop woningen met een lage middenhuur.
5	De woonvisie geeft veel aandacht aan het onderwerp goedkoop scheefwonen, waar men meer aandacht voor het onderwerp duur scheefwonen wil hebben.	Het onderwerp duur scheefwonen wordt in dezelfde alinea benoemd als het goedkoop scheefwonen. De sterke nadruk op het ontwikkelen van betaalbare woonruimte is de benodigde oplossing voor het tegengaan van duur scheefwonen. Als het meer specifiek gaat om duur scheefwonen dat ontstaat door huurverhogingen door particuliere verhuurders in de vrije sector, moeten we helaas constateren dat onze sturingsmogelijkheden als gemeente op dit punt beperkt zijn.

6	Benoem acties om scheefwonen aan te pakken.	Als het gaat om het aanpakken van (goedkoop) scheefwonen weten we dat dit een zeer lastig aan te pakken probleem is. De motivatie om te verhuizen moet heel sterk bij de bewoners zelf aanwezig zijn, dat is niet van bovenaf op te leggen. Om die reden zijn in de woonvisie geen concrete acties benoemd, maar wordt dit gezien als een onderwerp dat in samenwerking met o.a. de corporaties nader uitgewerkt moet worden. Het aanpakken van scheefwonen zal altijd maatwerk zijn.
7	Niet duidelijk wordt benoemd wat wordt gedaan aan de lange wachttijden voor bijvoorbeeld jongeren, potentiële doorstromers en diverse andere doelgroepen.	De lange wachttijden voor de diverse doelgroepen woningzoekenden zijn in feite het gevolg van een aantal problemen op de woningmarkt en niet zozeer een op zichzelf staand probleem. In de woonvisie richten wij ons daarom met name op het aanpakken van de kern van het probleem, namelijk het gebrek aan betaalbare woonruimte. Daarnaast wordt in regionaal verband onderzoek gedaan naar het wijzigen van het systeem voor woonruimteverdeling om sociale huurwoningen en de daarvoor benodigde wachttijd anders te verdelen.
8	Bevorder doorstroming voor senioren van een grotere naar een kleinere sociale huurwoning met behoud van het huurbedrag.	Het bevorderen van doorstroming door middel van het van groot naar beter concept is reeds benoemd in de woonvisie. Het voorkomen van een huurverhoging is daarbij als aandachtspunt meegegeven.
Hoofdstuk 7 - Wonen met zorg en welzijn		
9	Faciliteer passende woonruimte voor jongeren uit Diemen zodat zij mantelzorg kunnen verlenen aan hun eveneens in Diemen woonachtige ouders.	Als het gaat om het toewijzen van sociale huurwoningen is de gemeente door de Huisvestingswet beperkt in de mate waarin woningen exclusief aan eigen inwoners worden toegewezen. Als het gaat om koopwoningen kunnen woonstarters uit Diemen een steuntje in de rug krijgen door middel van de starterslening.
10	Aandacht voor een afname van de betaalbare voorraad door het verdwijnen van de 500 tijdelijke (studenten)wooneenheden aan de Bergwijkdreef.	Bij het beheer van de betaalbare voorraad wordt altijd onderscheid gemaakt tussen reguliere sociale huurwoningen en studentenwoningen. Het verdwijnen van de tijdelijke eenheden aan de Bergwijkdreef zien wij als afname van de voorraad studentenwoningen, die overigens kansen biedt om op dezelfde locatie reguliere sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen.
11	Er is (te) geringe aandacht voor levensloopbestendigheid van woningen. En in hoeverre worden de nieuwbouw sociale huurwoningen levensloopbestendig?	We stellen nultredenwoningen als norm bij gestapelde woningbouw. Daarmee moet de (fysieke) toegankelijkheid van woningen gewaarborgd worden. Levensloopbestendigheid gaat verder dan dat. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen zal goed afgewogen moeten worden wat de

		doelgroep is en of levensloopbestendigheid van de daarvoor bestemde woningen relevant is. Zo is het niet relevant bij het streven om specifiek voor woonstarters sociale huurwoningen te ontwikkelen, maar wel bij de ontwikkeling van reguliere woningen.
12	Benut kansen door het levensloopbestendig maken van woningen in de bestaande voorraad. Hoe gaat de gemeente anderzijds om met de veelheid aan woningen die onvoldoende geschikt zijn om aan te passen.	Het zo volledig mogelijk levensloopbestendig maken van de woningvoorraad in Diemen is geen doel. Er zal altijd een deel van de voorraad niet levensloopbestendig zijn. De focus ligt juist op de delen van de woningvoorraad die met relatief beperkte ingrepen levensloopbestendig gemaakt kunnen worden, zoals bestaande galerijflatwoningen voorzien van een lift.
13	Opnemen welke concepten van bouw- en woonvormen de gemeente voor ogen heeft, waarbij de sociale cohesie tussen verschillende bewoners wordt bevorderd. Naast groepswonen voor ouderen, kan gedacht worden aan kangoeroewoningen, meergeneratiewoningen, aanleunwoningen en mantelzorgwoningen.	De gemeente heeft geen vaste concepten voor ogen. We willen ontwikkelaars en initiatiefnemers wel de gelegenheid bieden om bepaalde concepten voor te stellen. Slaagkansen van concepten zullen daarbij in sterke mate bepaald worden door een efficiënt gebruik van de schaarse beschikbare ruimte.
14	Breng kwantificering aan bij het bestemmen / reserveren van woonruimte voor kwetsbare doelgroepen en de resultaten die behaald moeten worden: over vier jaar moet 50% van de kwetsbare doelgroep passend gehuisvest zijn.	We willen een evenredig bijdrage leveren aan de huisvesting van de verschillende kwetsbare doelgroepen en zijn tevens bereid om in de praktijk nog een paar stappen extra te zetten, zoals we nu ook voor bepaalde doelgroepen een overmaat aan plekken kennen.
15	Benoem acties en maatregelen om de gewenste bewustwording ten aanzien van het langer zelfstandig wonen op gang te brengen.	Voorbeelden van acties om het proces van bewustwording vorm te geven kunnen zijn een campagne met een brief of informatiekraant die onder de doelgroep verspreid wordt, het organiseren van een informatiemarkt of zelfs het organiseren van huisbezoeken door een team van vrijwilligers.
Hoofdstuk 10 - Woningbouwprogrammering		
16	Geef de reeds in Diemen actieve corporaties een voorkeurspositie bij de selectie van partijen voor nieuwbouwtontwikkelingen. Zorginstellingen mogen geen voorrang op corporaties krijgen bij nieuwbouw.	De in 2017 door het Rijk vastgestelde woningmarktregio biedt de in deze regio actieve corporaties de mogelijkheid om hier ook te investeren. Het ligt daarbij in de lijn dat de reeds in Diemen actieve corporaties ook de partijen zijn voor de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen.

17	Benoem de locaties voor sociale woningbouw, in ieder geval de locaties die ook in het coalitieakkoord worden genoemd.	In de woonvisie wordt een duidelijk streefaantal voor sociale woningbouw genoemd. Daarnaast wordt Holland Park zijdelings als meest voor de hand liggende locatie voor sociale woningbouw genoemd. Het opnemen van alle locaties voor sociale woningbouw zoals onlangs genoemd in het coalitieakkoord (2018) in de woonvisie zou tot een momentopname leiden, die elk jaar verder verouderd. Zoals in de woonvisie is voorgesteld zal jaarlijks een overzicht van de woningbouwprogrammering met de raad gedeeld worden. Die gelegenheid leent zich veel beter om ook jaarlijks inzicht te geven in de locaties die beschikbaar zijn of komen.
18	Stel het percentage sociale huurwoningen per locatie van tevoren vast.	Volgend uit de stevige opgave voor nieuwbouw van sociale huurwoningen, wordt in de woonvisie een percentage van 30% sociale huur als streven genoemd. Vervolgens kan dit percentage per locatie (positief) afwijken. Indien een locatie daar geschikt voor wordt geacht, kan het percentage sociale huur oplopen tot 100%.
Hoofdstuk 12 - Prestatieafspraken met corporaties		
19	Verkoop van sociale huurwoningen is voor de corporaties een noodzakelijke voorwaarde om te kunnen investeren in nieuwbouw.	De onderbouwing van ons standpunt ten aanzien van verkoop van sociale huurwoningen is gebaseerd op het aanhouden van de huidige ondergrens van de sociale woningvoorraad. Het eerst toestaan van verkoop van sociale huurwoningen zal de huidige voorraad (nog) verder doen afnemen en die ontwikkeling is op dit moment niet gewenst. Daarnaast is in de afgelopen jaren ruimte geboden voor verkoop zonder dat daar investeringen in nieuwbouw tegenover hebben gestaan.
Hoofdstuk 13 - De huisvestingsverordening: woonruimteverdeling en beheer woonruimtevoorraad		
20	Faciliteer het delen van woningen (o.a. door jongeren)	De vraag in hoeverre en onder welke voorwaarden woningdelen moet worden gefaciliteerd zal aan de orde komen bij het nader invulling geven aan het hoofdstuk "Beheer woningvoorraad" van de huisvestingsverordening. Deze actie is reeds opgenomen.
Overig		
21	Neem demografische ontwikkelingen op en benoem de gevolgen van deze ontwikkelingen.	Aangezien de factsheet "wonen in Diemen" als onderdeel van de onderzoeksrapportage Wimra 2017, onvoldoende inzicht geeft op het punt van demografische ontwikkelingen is aan een onderzoeksbureau opdracht

		gegeven voor het aanvullen van deze factsheet, onder andere op het gebied van de demografische ontwikkeling.
22	Geef meer inzicht in de omvang van de vele kleine en middelgrote commerciële verhuurders in Diemen.	Aangezien de factsheet “wonen in Diemen” als onderdeel van de onderzoeksrapportage Wimra 2017, onvoldoende inzicht geeft op het punt van demografische ontwikkelingen is aan een onderzoeksbureau opdracht gegeven voor het aanvullen van deze factsheet, onder andere op het gebied van het aandeel huurwoningen in bezit van particuliere aanbieders. Desalniettemin is het lastig om met beperkte middelen een gedetailleerd zicht te krijgen op de activiteiten van de diverse kleine en middelgrote aanbieders van huurwoningen.
23	Schep de voorwaarden voor een steunpunt ten behoeve van voorlichting en ondersteuning van huurders en kopers.	Voorlichting en ondersteuning van bewoners op het gebied van wonen kan in eerste instantie plaatsvinden via de reeds bestaande (landelijke) partijen die daarvoor bestaan. Kopers kunnen goed bediend worden via bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis. Voor vragen omtrent energiebesparende maatregelen bestaat ook al een regionaal energieloket. Huurders kunnen onder andere terecht bij de Woonbond of de Huurcommissie. Met de in de woonvisie voorgenomen maatregelen op het gebied van woonfraude kunnen excessen op het gebied van wonen in de toekomst nog beter worden tegengegaan.