

Beantwoording van en reacties op vragen Ons Diemen inzake woonvisie

U heeft een aantal technische vragen gesteld en opmerkingen geplaatst bij de Woonvisie Diemen 2018-2023 die geagendeerd is voor de informatieve raadsvergadering van 13 september. Hieronder zijn de beantwoording en reacties bij de vragen en opmerkingen in hoofdlijnen weergegeven.

1. Voorgesteld wordt om een andere werkwijze in de woonvisie te hanteren aan de hand van een zogeheten "IST-SOLL-GAP analyse", vertaald in drie stappen. Tevens wordt een cijfermatige onderbouwing gemist, in het bijzonder ten aanzien van de ontwikkeling van de verschillende segmenten in de woningvoorraad. Ten derde wordt een bronvermelding naar de verschillende wetten, nota's en verordeningen gemist.

De opzet en structuur van de woonvisie is in hoofdlijnen besproken tijdens de thema-avonden van 18 april 2017 en 5 september 2017. Voor de woonvisie zou geen apart onderzoek verricht worden, maar zou gebruik gemaakt worden van de gegevens over de woningmarkt die voortkomen uit het tweejaarlijkse WiMRA onderzoek. Ook is gesproken over het loskoppelen van de cijfermatige analyse van de woningmarkt en de woonvisie, mede om de woonvisie het karakter van een visiedocument te geven en niet zozeer een wetenschappelijk karakter mee te geven. Bij de laatste thema-avond ter voorbereiding van de woonvisie op 22 mei 2018 is de factsheet Wonen in Diemen besproken. Aangezien bij de aanwezige raadsleden een behoefte bestond aan meer inzicht in de huidige woningmarkt, is toen overeengekomen dat in de zomer gewerkt zou worden aan een uitbreiding van deze factsheet Wonen in Diemen. Vooraf was wel duidelijk dat deze uitbreiding pas kort voor de behandeling in de gemeenteraad beschikbaar zou komen. Tenslotte geldt voor alle wetten, verordeningen en/of beleidsdocumenten waarnaar in de tekst verwezen wordt, dat deze eenvoudige te raadplegen zijn via de daarvoor bekende sites van de Rijksoverheid (www.overheid.nl).

2. De handvatten en gereedschappen waar raadslid mevr. Van Engelen om heeft gevraagd, betroffen de instrumenten om te sturen op het programma van specifieke woningbouwontwikkelingen. Dit verzoek komt tot uiting in het hoofdstuk over woningbouwprogrammering, waarin o.a. is aangegeven dat de gemeenteraad tijdig wordt geïnformeerd over het gewenste woningbouwprogramma van een woningbouwontwikkeling en dat de gemeenteraad minimaal één maal per jaar een overzicht van de gehele bekende woningbouwprogrammering ontvangt.

3. (H.1 p.3) Met ontwikkelingen in de zorg wordt hier bedoeld op een aantal brede ontwikkelingen in de zorg, zoals de komst van de WMO (2015) met als uitgangspunt dat mensen met een ondersteuningsvraag langer zelfstandig blijven wonen. Meer zorg wordt buiten de muren van een zorginstelling (extramuraal) geboden, waardoor meer mensen zelfstandige woonruimte nodig hebben in plaats van een plek binnen de muren van een instelling (intramuraal).

4. (H.2 p.4) Deze visie is destijds aan de raad aangeboden. De griffier kan u van dienst zijn voor de vindplaats van dit document.

5. (H.2 p.5) Het uitgangspunt om zoveel mogelijk kansen te creëren voor inwoners van Diemen komt o.a. terug in de acties om (in tegenstelling tot bij eerdere woningbouwontwikkelingen) zoveel mogelijke alle inkomensgroepen door middel van nieuwbouw te bedienen en daarbij (binnen de wettelijke kaders) deze woningen met voorrang aan inwoners van Diemen toe te wijzen. Ook als het gaat om de bestaande voorraad sociale huurwoningen zullen met de corporaties afspraken gemaakt worden over het met voorrang toewijzen van woningen aan inwoners van Diemen en in het bijzonder aan jongeren uit Diemen door middel van het toepassen van zogeheten 'labels' in WoningNet.

6. (H.3 p.6) De voornaamste afname in de betaalbare segmenten van de woningvoorraad zit in de huurwoningen van private aanbieders en in het koopsegment. Met de 'betaalbare voorraad' wordt dus meer bedoeld dan alleen de sociale huurvoorraad, die slechts marginaal is afgenomen. Ten tijde van de vaststelling van de vorige woonvisie was er bijvoorbeeld nog een substantieel aandeel koopwoningen in Diemen dat ook voor lage en middeninkomens bereikbaar was. Dat aandeel is door de enorme prijsstijgingen grotendeels verdampt. Bij de verkoop van de eerste fasen van Holland Park (voorjaar 2015) zaten bijvoorbeeld koopappartementen vanaf 160.000 Euro (= betaalbaar). Bij de oplevering van die woningen in 2017 werden diezelfde woningen door de eerste kopers al aangeboden voor 260.000 Euro. Op deze wijze zijn grote delen van de woningvoorraad een segment 'opgeschoven'. Private verhuurders van huurwoningen kunnen woningen bij mutatie veelal voor een veel hoger bedrag (in de vrije sector) verhuren, mede als gevolg van door het Rijk doorgevoerde wijzigingen in het woningwaarderingssysteem. Ook dit heeft voor afname van de betaalbare voorraad gezorgd.

7. (H4. p.9) Deze alinea's fungeren als een korte introductie op de afzonderlijke pijlers, die elk worden uitgewerkt in een apart hoofdstuk.

8. (H6, p. 13) De voorraad sociale huurwoningen was in Diemen van oudsher opgebouwd uit een deel in het bezit van corporaties en een deel in het bezit van private aanbieders. Op grond van de Woningwet heeft de gemeente een aantal instrumenten om te sturen op de voorraad sociale huurwoningen in het bezit van de corporaties. Als het gaat om de woningvoorraad van private aanbieders heeft de gemeente deze instrumenten niet. Dit is een belangrijk onderscheid. Om die reden wordt in de woonvisie gesteld dat corporaties de aangewezen partij zijn bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen, zodat we als gemeente invloed hebben op deze woningen. Daarnaast is in de woonvisie de actie opgenomen om een zogeheten doelgroepenverordening vast te stellen. Deze verwachten wij eind dit jaar aan de gemeenteraad te kunnen voorleggen. Met de deze doelgroepenverordening worden bepalingen ten aanzien van de maximale huurprijs, de doelgroep en de instandhoudingstermijn van nieuw te bouwen huurwoningen vastgelegd, zowel in de sociale huur als in het middenhuursegment.

9. (H6, p. 16) Deze opmerking is niet te beschouwen als een technische vraag, maar zou verwoord moeten worden in een amendement.

10. (H8) Gezien de ambities en uitdagingen op het gebied van duurzaamheid is ervoor gekozen om dit onderwerp slechts op hoofdlijnen in de woonvisie uit te werken. De woonvisie leent zich niet goed als het document om deze ambities en uitdagingen nader uit te werken. Het ligt voor de hand dat in de komende jaren meerdere documenten en voorstellen over dit onderwerp aan de raad worden aangeboden. Dit zal in beginsel onder de portefeuille duurzaamheid vallen in plaats van de portefeuille wonen.