

Duurzaam Samenleven in een Groeiend Diemen

Zoeklocaties voor sociale huur en bewonersparticipatie 2019 - 2022

In deze notitie wordt ingegaan op

1. De noodzaak van het bouwen van sociale huurwoningen in Diemen. Tevens wordt ~~onderbouwd~~ op welke locaties in de komende jaren deze bouwopgave mogelijk kan worden gerealiseerd.
2. Voor alle locaties geldt dat een nieuw of gewijzigd bestemmingsplan noodzakelijk is. De notitie van het proces om tot die nieuwe of gewijzigde bestemmingsplannen te komen.
3. Bewonersparticipatie, communicatie en besluitvorming: Het invullen van de behoefte aan sociale huur is een gezamenlijke maatschappelijke uitdaging waar bewoners, het college en de gemeenteraad samen voor staan. Tegelijk raakt woningbouw in bestaande wijken vaak de directe belevingswereld en belangen van omwonenden.

1. Waarom bouwen sociale huurwoningen

In de [factsheet Wonen](#) van de MRA (2017) wordt duidelijk dat er op dit moment 18% (in aantallen 2665) van de woningen in Diemen sociale huurwoningen zijn, terwijl 40% van de bevolking van Diemen in aanmerking komt voor een dergelijke woning. Om deze mismatch te verkleinen is het bouwen van een flink aantal nieuwe sociale huurwoningen noodzakelijk. De inmiddels vastgestelde Woonvisie 2018-2022 geeft een nadere onderbouwing en visie op het gebied van wonen.

In de Gemeenteraad is, zowel in de huidige als vorige samenstelling, een meerderheid voor het bouwen van sociale huurwoningen. Bij de behandeling van de begroting 2017 heeft de Gemeenteraad het College verzocht aan te geven op welke wijze een eerder door de Raad uitgesproken ambitie voor de nieuwbouw van 500 sociale huurwoningen kan worden uitgebreid naar 1.000 sociale huurwoningen.

In het algemeen is het bouwen van sociale huurwoningen geen rendabele activiteit. Corporaties moeten er flink geld op toeleggen. Want om een sociale huurwoning echt bereikbaar te maken voor haar doelgroep mag de huur van deze woning niet hoger zijn dan de sociale huurgrens. In 2019 ligt deze grens op € 720,42 per maand. De huuropbrengst bepaalt, na aftrek van de van rijkswege opgelegde verhuurdersheffing de investeringsruimte voor de bouw van sociale huurwoningen. In het algemeen geldt dat deze investeringsruimte onvoldoende is voor nieuwbouw. Dit betekent dat elke nieuwe sociale huurwoning met een tekort wordt gebouwd, de zgn. “onrendabele top”.

Corporaties dragen hiervoor de financiële verantwoordelijkheid. Gemeenten doen dit ook door een lage grondprijs voor sociale huurwoningen te berekenen. Bij de bouw van sociale huurwoningen leggen corporaties en gemeenten geld toe. Ten tijde van de financiële crisis hadden corporaties en gemeenten onvoldoende financiële armslag om sociale huurwoningen te bouwen. De gemeente was blij dat zij de realisatie van de woningbouwlocaties Plantage de Sniep en Holland Park, die ten tijde van de economische crisis zijn ontwikkeld, toch veilig kon stellen in samenwerking met marktpartijen. De hoeveelheid sociale huurwoningen is in die wijken als gevolg van die macro-economische omstandigheden dus laag.

Toch kwam die keuze wel degelijk ten goede aan alle Diemenaren: De gemeente voorkwam een groot financieel risico en, ook is het bereikte grotere inwonertal goed voor het draagvlak van algemene en commerciële voorzieningen. Daarnaast leidt het grotere inwonertal dat met deze nieuwbouw is en wordt gerealiseerd, tot hogere inkomsten voor de Gemeente. Dat geld was nodig om de financiële positie van de Gemeente op orde te brengen en om onacceptabele bezuinigingen op sociale voorzieningen te voorkomen. Dat is gerealiseerd. Nu kunnen die extra inkomsten worden ingezet voor nieuwe voorzieningen als een sporthal, de natuur rond Diemen en

groenere wijken, en mogelijk een middelbare school, maar ook om de achterstand op het gebied van sociale huurwoningen in te halen.

2. Mogelijke bouwlocaties.

Bij de behandeling van de begroting 2017 is in de Gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college werd verzocht; *“de Raad in 2017 aan te geven op welke wijze de eerder door het College uitgesproken ambitie voor de bouw van 500 sociale huurwoningen kan worden uitgebreid naar 1.000 sociale huurwoningen.”*

Op 15 november 2017 heeft het College een informatie memo hierover aan de Gemeenteraad verstuurd welke op 18 januari 2018 in de informatieveraad is besproken. In deze memo was onderstaande tabel opgenomen.

Locatie	Stand van zaken	Aantal sociale woningen	Hard/zacht
Plantage de Sniep: -deelplan T -deelplan M	Bouwplannen zijn in ontwikkeling. Bestemmingsplannen in procedure. Gepland: start bouw 1 ^e kwart 2019, gereed 2020 start bouw 4 ^e kwart 2018, gereed 2020	44 sociale huur 59 sociale huur	Hard Zit in grondexploitatie Plantage de Sniep
Holland Park Deelgebied B (particulier gebied)	Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing. Nog geen concrete bouwplannen. Planontwikkeling is opgenomen in vastgesteld Projectplan Holland Park vervolgfasen.	Potentieel 470 sociale huur	Hard wat betreft geldende Uitwerkingsovereenkomst. Zacht wat betreft tijdstip planvorming.
Holland Park Deelgebied C (park, gemeente)	Planontwikkeling is gestart conform vastgesteld Projectplan Holland Park vervolgfasen. Start bouw: 2021/2022	Potentieel 150 sociale huur (met uitbreidingsmogelijkheid binnen groene buffer van 70 sociale huur)	Zacht wat betreft planning en financiële haalbaarheid (planvorming moet nog plaatsvinden), hard wat betreft gemeentelijke invloed (eigendom gemeente)
Spoorzicht	Planontwikkeling wordt gestart op basis van voorgelegd Projectplan Spoorzicht en omgeving.	Spoorzicht is zoekgebied voor meer functies. Globale raming: 100 sociale huur.	Zacht, zowel wat betreft mogelijke ontwikkeling, als planning en haalbaarheid.
Buitenlust (speelvoorziening)	Projectopdracht voor een haalbaarheidsstudie is in de maak.	Globale raming: 40 sociale huur	Zacht, zowel wat betreft mogelijke ontwikkeling als planning en haalbaarheid.
Diemen-Zuid	Focus is nu vooral op busbaan en zoekgebied voor maatschappelijke functies (bijv. middelbare school, sporthal)	Onbekend	Zacht. Nog geen concrete ontwikkeling.
Diemen-Zuid tussen Griend en Gooiseweg	Zoeklocatie	70 sociale huur	Zacht, zowel wat betreft mogelijke ontwikkeling als planning en haalbaarheid.
Totaal		Ruim 1000 sociale huur	

Net als het huidige college was het vorige van mening dat sociale huurwoningen een urgente behoefte zijn, en dus op afzienbare termijn opgeleverd moeten kunnen worden. Dat betekent ook dat ze financieel zeker gesteld moeten zijn, doordat een gemeente en corporatie er gezamenlijk in investeren. Het college is daarnaast uitgegaan van de gedachte dat een groeiend Diemen een blijvende behoefte zal hebben aan natuur en groen zoals die ook is vervat in de Structuurvisie. Die keuzes tezamen maken dat de kansen voor sociale huur in Diemen voornamelijk liggen in het verdichten van bestaande wijken, en in de transformatie van gebieden waar nu functies zitten waar weinig vraag naar is.

Bij de opstelling van dit overzicht zijn dan ook de volgende criteria gehanteerd:

1. Realiseerbaar in maximaal 5 tot 7 jaar
2. Niet in strijd met Provinciale of Rijksregelgeving t.a.v. natuur et cetera.
3. Grond in eigendom gemeente of
4. Grond met een juridisch noodzakelijke planontwikkeling

Urgentie: Realiseerbaar in maximaal 5 tot 7 jaar

Gezien het in de motie genoemde een onderstreepte grote tekort aan sociale huurwoningen, ligt het voor de hand om locaties te kiezen die in de genoemde termijn realiseerbaar zijn. Daarbij komt dat in de in de periode 2019-2021 op te stellen Omgevingsvisie een nadere beschouwing kan worden opgenomen over locaties met een langere ontwikkel en realisatie termijn.

Niet in de natuur: Niet in strijd met Provinciale of Rijksregelgeving tav natuur etc.

De provincie heeft de bevoegdheid om in haar ruimtelijke verordening voor o.a. woningbouw beperkende regels op te nemen. Voor wat betreft Diemen gaat het hier om de provinciale ruimtelijke taak zorg te dragen voor groen, water en natuur. Deze regels betekenen dat het in Diemen niet is toegestaan om woningen te bouwen in o.a. het Diemberbos, de Weilanddriehoek, Diemer Vijfhoek en de Diemerpolder. Wijziging van de Provinciale regels vergt in het algemeen vele jaren. Daarbij ondersteunt het College de gedachte om deze gebieden groen te houden. Bovendien zijn deze gebieden in de in 2011 door de raad vastgestelde structuurvisie ook benoemd als te behouden groene zones. Bij de gesprekken en de besluitvorming over de nog op te stellen Omgevingsvisie zal dit wellicht opnieuw ter discussie kunnen komen.

De Rijksregelgeving betreft hoofdzakelijk Schiphol gebonden regels zoals het Luchthaven Indeling Besluit (LIB). Uiteindelijk blijken die in Diemen op dit moment nauwelijks beperkingen op te leveren.

Financieel haalbaar: Grond in eigendom gemeente

Corporaties kunnen maximaal 12 tot 17 duizend euro per woning aan grondkosten betalen. Hogere grondkosten leiden in het algemeen tot tekorten in de exploitatie. Die prijsstelling maakt het bouwen van sociale huurwoningen op locaties als het postkantoor en de Arent Krijtsstraat 1 onmogelijk, tenzij de Gemeente bereid en in staat is een aanzienlijke financiële bijdrage te leveren. De gemeentegronden hebben in het algemeen geen of een zeer beperkte boekwaarde. De Gemeente kan dan zonder verlies te leiden deze gronden verkopen. Uitzondering hierop is de Sniep deze kent door hoge aankoopkosten en hoge rentekosten een (zeer) hoge boekwaarde.

Transformatie: Grond met een juridisch noodzakelijke planontwikkeling

Hier gaat het met name om Holland Park Zuid. In 2016 heeft de Gemeente hier de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing verklaard. Dit besluit leidt tot de verplichting om uiterlijk November 2019 een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Gezien de huidige bestemming voor o.a. kantoor en onderwijs is de economische waarde van deze gronden “beperkt”. Om die reden kan in het bestemmingsplan voorgeschreven worden dat een behoorlijk deel van de woningbouw uit sociale huurwoningen bestaat. Dat leidt nog steeds tot een economisch realiseerbaar plan zonder dat

eigenaren financiële schade leiden en de Gemeente geld toe moet leggen. (Economische realiseerbaarheid is een van de wettelijke eisen aan een nieuw bestemmingsplan).

Ontwikkelingen in 2018

In 2018 heeft de Raad enkele (ruimtelijke) besluiten genomen die een rol spelen bij de verdere uitwerking van de in de tabel genoemde locaties.

Als mogelijke vestigingsplek voor een middelbare school zijn de gronden naast het Wethouder Duran sportcentrum aangewezen. Een tweede sporthal wordt gerealiseerd naast de bestaande sporthal aan de Pr. Bernhardlaan.

In Holland Park West, deelgebied C zal een brede basisschool worden gerealiseerd. Doelgroep van deze school zijn niet alleen kinderen uit Holland Park, maar ook kinderen uit Diemen Zuid. De huidige basisschool het Atelier (voorheen de Venser zal na oplevering worden gesloopt. Deze locatie komt in principe vrij voor sociale woningbouw.

In Holland Park West, deelgebied C zullen circa 185 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Sniep tramfus is vastgesteld. Hierdoor worden in en om de keerlus van de tram 104 sociale huurwoningengerealiseerd.

Het voorontwerp Holland Park Zuid, deelgebied B is ter inzage gelegd. Hierin zijn voorlopig 450 sociale huurwoningen opgenomen.

Coalitieakkoord Duurzaam Samenleven 2019 – 2022

Het coalitieakkoord bevat drie hoofdgedachten:

- Een sociaal Diemen
- Een groen Diemen
- Waar we samen besturen

Die keuze vertaalt zich zowel in de ambitie voor sociale woningbouw, als de keuze om Diemense natuur te ontzien, als in de ambitie om samen met bewoners invulling te geven aan de gedeelde maatschappelijke opgave waar Bewoners, Raad en College samen voor staan. Tijdens de coalitie onderhandelingen hebben partijen geconcludeerd dat in de opgesomde locaties inclusief het Atelier en Plantage de Sniep maximaal 1185 woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze ambitie is opgenomen in het Coalitieakkoord en in de meerjarenbegroting 2019-2022. In het coalitieakkoord is afgesproken dat Park Spoorzicht niet wordt bebouwd en dat woningbouw op spoorzicht wordt gerealiseerd op het huidige parkeerterrein

Tijdens de coalitie onderhandelingen hebben partijen geconcludeerd dat in de opgesomde locaties inclusief het Atelier en Plantage de Sniep maximaal 1185 woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze ambitie is opgenomen in het Coalitieakkoord en in de meerjarenbegroting 2019-2022.

3. Bewonersparticipatie, communicatie en besluitvorming

OPGAVE

Wat is onze opgave?

Het college van B en W van de gemeente Diemen heeft de ambitie om 1085 sociale woningen te bouwen op de locaties: Holland Park West, Holland Park Zuid, Buitenlust, Harmonielaan, Griend en de locatie die vrijkomt op de plek van basisschool de Venser (thans Het Atelier).

Waarom is dat nodig?

Er is sprake van een mismatch op de woningmarkt van Diemen. Momenteel is 18% (2665 woningen) sociale huurwoning, terwijl 40% van de bevolking van Diemen in aanmerking komt voor een dergelijke woning. Het college wil deze mismatch verkleinen zodat meer mensen in Diemen een betaalbare woning kunnen vinden.

Wat willen we bereiken?

Diemen wil niet bouwen in de natuur zoals Diemberbos, de Vijfhoek en de Weilandendriehoek bij de Weteringweg. Daar gelden ook provinciale beperkingen. Het college moet daarom een groot deel van de sociale woningbouw realiseren binnen de bebouwde kom en dus inbreiden (bouwen binnen of nabij de bestaande bebouwing).

Wat gaat de omgeving hiervan merken (korte en lange termijn)?

De zoeklocaties Buitenlust, Harmonielaan, Griend en het Atelier liggen allemaal binnen de bebouwde kom van Diemen. Daar bouwen heeft impact op de leefomgeving van omwonenden. Een eventuele bouw van woningen raakt hun belangen zoals groen, speelgelegenheid, verkeer, parkeren, honden uitlaten, uitzicht, etc. Inwoners zijn niet op voorhand tegen sociale woningbouw, maar kunnen dat wel zijn als die woningen in hun buurt worden gebouwd.

MOMENTEN

Wat zijn de belangrijkste momenten binnen de opgave?

Verkenningfase

- In de verkenningfase brengen we de technische, juridische en financiële belemmeringen, randvoorwaarden en mogelijkheden in beeld. De onderzoeken die hiervoor gedaan worden zijn technisch van aard en richten zich op het toetsen aan wettelijke normen en technische mogelijkheden.
- Daarnaast richt het onderzoek zich op mogelijke doelgroepen en daaruit voortvloeiende financiële beperkingen. Uitgangspunt voor de vier locaties is de bouw van woningen in de sociale huursector.
- Tevens wordt in deze fase een partij (corporatie) geselecteerd.
- Resultaat van deze fase is een voorstel waarop het college van B en W besluit wel of niet door te gaan met het ontwikkelen van woningbouwplannen voor die locatie.

Communicatie en participatie in de verkenningsfase

Wanneer B en W besluiten door te gaan wordt die conclusie gedeeld met de bewoners, belanghebbenden en de gemeenteraad. Alle rapporten en overwegingen die ten grondslag liggen aan die conclusie worden dan openbaar gemaakt. Voor bewoners en betrokkenen wordt dan een bijeenkomst georganiseerd waarin de rapporten en overwegingen worden toegelicht.

Ontwerpfase

Nadat de uitkomsten uit de verkenningsfase zijn bekengemaakt en toegelicht start de ontwerpfase. In deze fase zijn drie hoofdzaken aan de orde:

1. ontwerp van het gebouw
2. inpassing in de omgeving
3. leefbaarheid

De ontwerpfase heeft tot doel om met zoveel mogelijke inbreng van bewoners te komen tot een ontwerp van de woningen, de inpassing in de omgeving en de aanvullende maatregelen voor de leefbaarheid.

Om de leefbaarheid in de volle omvang en op alle aspecten te beoordelen is voor elke locatie een compleet plan nodig. Dangaat het niet alleen over de verschijningsvorm (omvang, hoogte en architectonische kwaliteit) van de nieuwbouw, maar ook over veiligheid, verkeer, parkeren, klimaatadaptatie, waterberging, (verblijf)kwaliteit van de openbare ruimtes, looproutes, speelgelegenheid en alle andere buurtaspecten die de huidige bewoners daarbij willen betrekken.

Omtoteen compleet plante komen vragen wij de bewoners en de beoogde bouwende en beherende woningcorporatie, in de ontwerpfase met ons mee te denken over alle aspecten, oplossingen en varianten.

Samen met de bewoners en de ontwikkelende corporaties zullen we voor elke locatie specifiek, de thema's bepalen en uitwerken.

Eindproduct van deze fase is een compleet concept plan waarin ook alle voor- en nadelen worden benoemd.

Communicatie en participatie tijdens de ontwerpfase

In deze fase is het van belang kennis te nemen van de opvattingen en wensen van omwonenden en met elkaar in gesprek te gaan over de mogelijkheden. In deze fase is ook een goed samenspel nodig met de woningbouwcorporatie.

Eerste besluitvorming

Het uitgewerkte concept plan wordt voorgelegd aan het College. Het College besluit dan of het plan aan de raad wordt voorgelegd of om het verder uitwerken te beëindigen.

Het College zal een volledige beoordeling van dit plan uitvoeren.

Dangaat het niet alleen over de verschijningsvorm (omvang, hoogte en architectonische kwaliteit) van de nieuwbouw, maar ook over of het plan voldoet aan o.a. de volgende criteria op het gebied van leefbaarheid:

- het voorzieningen niveau in de buurt blijft tenminste gelijk
- in de buurt wordt zorggedragen voor voldoende groen, speelruimte en verblijfskwaliteit
- de sociale en verkeersveiligheid moet gewaarborgd zijn
- er is afdoende ruimte voor verkeer, voetgangers, auto's en parkeren
- groen, klimaatadaptatie en waterberging voldoen aan de ambities van het coalitieakkoord.

Op basis van het door het College voorgelegde plan besluit de raad al dan niet of het plan voldoende is om een bestemmingsplanprocedure te starten. Voor het starten van de bestemmingsplanprocedure geldt overigens ook dat de beoogde bouwende corporatie eveneens moet instemmen met het conceptplan.

Wanneer de Raad positief besluit zal het College het concept plan omzetten in een voorontwerp bestemmingsplan. Wanneer de Raad negatief besluit is het plan verworpen en stopt de ontwikkeling.

Communicatie en participatie tijdens de eerste besluitvorming

De bewoners worden op de hoogte gesteld van de datum waarop de Raad overlegt en besluit over het concept plan. Een ieder heeft de gelegenheid in te spreken bij de Raad.

Vorbereiding bestemmingsplan

Op basis van de resultaten van de ontwerpfase en het besluit van de Raad stelt het College een voorontwerp bestemmingsplan vast. Het opstellen en vaststellen van een voorontwerp bestemmingsplan is een bevoegdheid en taak van het College.

Daarmee begint de ruimtelijke ordening procedure. Het voorontwerp bestemmingsplan moet voldoen aan alle wettelijke eisen. In de paragraaf maatschappelijke haalbaarheid zal het college onder andere aangeven op welke wijze het overleg met omwonenden en belanghebbenden is gevoerd en welke wensen niet of slechts gedeeltelijk zijn gehonoreerd.

Communicatie en participatie tijdens bestemmingsplanfase

Het college legt het voorontwerp bestemmingsplan volgens de wettelijke voorschriften ter inzage en stelt omwonenden en belanghebbenden hiervan op de hoogte. Het is belangrijk dat het college inzicht geeft in de gemaakte afwegingen bij het wel of niet honoreren van wensen van belanghebbenden. Dit wordt verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Vaststelling bestemmingsplan

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de Gemeenteraad. De procedure voor vaststelling kent wettelijk omschreven mogelijkheden tot het indienen van formele zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan.

Na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan start er een periode van zes weken waarin iedereen een zienswijze op het bestemmingsplan kan indienen.

De beantwoording van de zienswijzen wordt door het College opgesteld. De beantwoording door burgemeester en wethouders van de zienswijzen dient als motivering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ook gewijzigd door de Gemeenteraad worden vastgesteld.

De Gemeenteraad beslist binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Communicatie en participatie tijdens bestemmingsplanfase

Eenieder wordt geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en de wijze waarop en termijnen waarbinnen kan worden gereageerd.

Het besluit van de Gemeenteraad wordt gecommuniceerd.

Nadat de Gemeenteraad over het bestemmingsplan heeft besloten staat er beroep open bij de rechter.