Gemeente Diemen

Zaaknummer	: 2021-108323
Documentnummer	: D2021-11-032675
Kenmerk	:
Bijlagen	:
Beh. ambtenaar	: E. Baas
Telefoonnummer	: +31 203144888
E-mailadres	: info@diemen.nl

Aan
De fractie van de VVD Diemen

Onderwerp
Schriftelijke raadsvragen VVD inzake 3e fase Campus Diemen Zuid

Datum
9 december 2021

Geachte heer, mevrouw ,

Op 7 december 2021 heeft de fractie van de VVD aan het college een aantal schriftelijke vragen gesteld naar aanleiding van de Informatie van college van 15 oktober 2021 inzake 3e fase Campus Diemen Zuid. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Te realiseren woningen en doelgroepen

1. **Om welke redenen is er door het College c.q. Greystar voor gekozen om de sociale en middenhuur woningen specifiek te oormerken voor senioren? Ook jongeren hebben een grote behoefte aan dergelijke woningen.**
   Antwoord: Het College en Greystar zijn van mening dat de campus faciliteiten bevat die ook zeer passend voor senioren zijn. De onmiddellijke nabijheid van die faciliteiten als bijvoorbeeld een supermarkt, restaurants, medische voorzieningen en openbaar vervoer vormen een 'aantrekkelijke plus' voor senioren. De behoefte aan woningen is onder alle doelgroepen groot. Voordeel van verhuizingen door senioren is dat daardoor een hele verhuisketen op gang komt, waarmee meer huishoudens een passende woning kunnen vinden. Aan het eind van die keten bevindt zich meestal een voor starters passende woningen.
   Binnen gebiedsontwikkeling Holland Park wordt voorzien in veel soorten woningen, maar nog niet in woningen die specifiek geschikt zijn voor, betaalbaar zijn voor en ***exclusief toegewezen worden aan*** senioren. Door een deel van het toe te voegen woonprogramma aan de Campus voor senioren te labelen, wordt ook de doelgroep verbreed. Het is overigens niet de intentie om alle sociale en middeldure huurwoningen aan senioren toe te wijzen. We willen ook graag een toevoeging van betaalbare woningen voor jongeren en/of starters of andere kleine huishoudens zien.
2. **Jongeren en jong volwassenen op de Campus zijn vaak aangewezen op woningen met hoge huren in de vrije sector. Daarbij zijn de contracten veelal tijdelijk. Om welke redenen acht het College de locatie Campus, toch bedoeld voor jongeren, passend voor senioren?**
   Antwoord: De locatie Campus is niet exclusief voor jongeren. De nu aanwezige woningen zijn overigens wel met name geschikt voor jongeren en hebben voor een aanzienlijk deel ook een sociale huurprijs, conform het Woningwaarderingsstelsel. Gezien de aanwezige

voorzieningen en de ligging is seniorenhuisvesting een kansrijke optie indien de prijs, de kwaliteit en de grootte van de nieuwe woningen past bij deze groep.
Waar het voor studentenhuisvesting gangbaar is met tijdelijke contracten te werken, zal dat voor seniorenwoningen en de overige toe te voegen woningen voor andere doelgroepen niet het geval zijn. De locatie is passend voor senioren gezien de goede bereikbaarheid, levendigheid en nabijheid van voorzieningen.

3. **Is het College bereid om ook het scenario van niet geoormerkte woningen nader te onderzoeken c.q. te bespreken met Greystar? Zo nee, waarom niet?**
   Antwoord: Wij gaan er van uit dat u met "niet geoormerkte woningen" op woningen doelt die niet specifiek voor senioren worden gebouwd en aan senioren worden toegewezen. De eerste inzet is gericht op het onderzoeken van de mogelijkheden voor de doelgroep senioren, maar het is zeker ook de bedoeling woningen voor andere doelgroepen toe te voegen, zodat de Campus een meer inclusieve woonbuurt wordt. Denkt u daarbij aan woningen voor jongeren, starters en andere (kleine) huishoudens.

Participatie

4. **Op welke wijze worden de inwoners van de complexen Ourcampus, Ourdomain en eventuele naastgelegen complexen van Holland Park betrokken bij het project?**
   Antwoord: Of er daadwerkelijk een project komt wordt onderzocht. Afhankelijk van de inhoud van het project zullen er ruimtelijke besluiten moeten worden genomen door de Gemeenteraad en/of het College. Zoals bekend heeft het college als doel dat alvorens besluitvorming plaats vindt, eenieder de mogelijkheid heeft zich over een dergelijk project uit te spreken. Hoe de omgeving hierbij betrokken wordt is onderdeel van de voorbereidingen. Afgesproken is dat belanghebbenden door de initiatiefnemer in vroegtijdig stadium worden betrokken middels een participatietraject, in samenspraak met de gemeente. Daarnaast gelden de normale wettelijke procedures die voorzien in zienswijzen en beroepsmogelijkheden.
5. **Houdt het College bij de participatie rekening met het feit dat de algemene voertaal bij Ourcampus en Ourdomain Engels is? Waarom wel/niet?**
   Antwoord: Op de Campus worden veel verschillende talen gesproken. De initiatiefnemer Greystar is daarmee bekend. Wij zullen dit als aandachtspunt meegeven.

Economie

6. **Hoeveel bedrijven moeten er op zoek naar andere kantoorruimte door de plannen om het kantoorgebouw CDZ-Offices te herontwikkelen tot woningen? Om hoeveel FTE aan arbeidsplaatsen gaat het daarbij?**
   Antwoord: Dit is onbekend en niet relevant. De eigenaar / initiatiefnemer heeft immers reeds de huurcontracten opgezegd. Van enkelen is bekend dat zij zich elders in de wijk (Holland Park) willen vestigen.
7. **Gaat het College zich inzetten om deze bedrijven voor Diemen te behouden? Waarom wel/niet?**
   Antwoord: Het herhuisvesten van bedrijven bij een functiewijziging en/of renovatie is primair een taak van de verhuurder. In Diemen is nog voldoende kantoorruimte beschikbaar. Onze ambtenaren van economische zaken zullen, wanneer dat gaat spelen, een actieve adviserende rol spelen richting de betrokken bedrijven.
   Binnen Holland Park komen bovendien geschikte ruimten terug waar partijen zich zouden kunnen (en ook willen) vestigen.
8. **Zijn er nog andere verhuurders van kantoorpanden in Diemen die zich bij de gemeente hebben gemeld met plannen om hun panden om te bouwen tot woningen?**
   Antwoord: Hoewel er in het verdere verleden wel eens sprake is geweest van dergelijke (informatie)verzoeken, heeft zich hier recentelijk niemand voor gemeld, anders dan voor Campus Offices.

9. **Op welke wijze zijn c.q. worden de belangen van de hurende ondernemingen bij herontwikkelingsplannen afgewogen?**
   Antwoord: De huurcontracten waren reeds opgezegd door de eigenaar. De hurende ondernemingen zijn/waren derhalve geen belanghebbende bij het huidige onderzoek naar transformatie en uitbreiding. Bij de programmatische uitbreiding van dit gebiedsdeel wordt bovendien rekening gehouden met het toevoegen van enkele commerciële / maatschappelijke voorzieningen.
10. **Ziet het College risico's m.b.t. het Diemense vestigingsklimaat voor bedrijven door het actief meewerken aan de herontwikkeling van bestaande kantoorpanden? Zo ja wat doet het College om deze risico's beperken? Zo nee, waarom niet?**
    Antwoord: Het vestigingsklimaat voor bedrijven is van veel factoren afhankelijk. Dan gaat het o.a. over bereikbaarheid over de weg en per OV, korte lijnen met de gemeente, de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte, beschikbaarheid van ruimte en arbeidskrachten. Tevens is het van belang dat er helderheid is met betrekking tot de toekomst van bedrijfsterreinen en kantoorterreinen. De bestemmingsplannen voor o.a. Bergwijkpark, Sniep en Verrijn Stuart geven die helderheid, zeker in combinatie met het uitgedragen beleid dat die terreinen ook in de toekomst beschikbaar zijn voor kantoren, bedrijven en daaraan ondersteunende activiteiten.
    Er wordt daardoor geen direct risico gezien m.b.t. het meewerken aan dit specifieke initiatief. Sterker: door een opwaardering van het gebied en een betere logistieke inpassing, worden de achtergelegen kantoorvoorzieningen bijvoorbeeld beter bereikbaar vanaf het station.
    Zonder op een eventuele kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod in te gaan, valt in generieke zin op te merken dat de kantorenmarkt een regionale markt is, welke niet alleen vanuit Diemens perspectief kan worden bekeken. De kantorenleegstand binnen de MRA bedraagt een gemiddelde leegstand van 13% (per 1-1-2021). Dit is 2% hoger dan een jaar eerder. Ingezoomd op de gemeente Diemen, is het leegstandspercentage wel lager, namelijk circa 5%, waarmee Diemen dus relatief gezien goed voor de dag komt.

Overig

11. **Hoe waarborgt het College dat er voldoende groenvoorzieningen overblijven als er wordt gekozen om nog meer te bouwen op deze "inbreilocaties"?**
    Antwoord: Er is aandacht voor de kwaliteit en gebruiksmogelijkheden passend bij de omgeving en de ecologische waarde. Het vergroenen van het plangebied en de randen daarvan vormen onderdeel van het onderzoek en de opgave. Hierover wordt de Gemeenteraad later ook geïnformeerd in het kader van het Programma van Eisen.

Het college vertrouwt erop u met bovenstaande beantwoording voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris a.i.,	de burgemeester,
T. Kemper	E. Boog