

Onderwerp: Concept Woonvisie Diemen 2024
Datum: 2 april 2024
Portefeuillehouder: M. Everhardt
Team: Team Ruimtelijk Beleid
Steller: I. Jonkhoff

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Voorgeschiedenis:

Het woonbeleid van de gemeente is voor het laatst vastgelegd in de Woonvisie Diemen 2018–2023. De Concept Woonvisie Diemen 2024 (bijlage 1) is gedeeltelijk een voortzetting van de vorige visie en gedeeltelijk een introductie op nieuwe recente onderwerpen op het gebied van wonen.

Concrete aanleiding:

De gewijzigde situatie op de woningmarkt, wet- en regelgeving vanuit het Rijk 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.

Een belangrijk kader voor deze woonvisie is het coalitieakkoord 2022-2026 “Diemen met elkaar en voor elkaar”. Daarin wordt uitgebreid aandacht besteed aan het onderwerp wonen. Er is een verdere regie op de woningmarkt gewenst, onder meer met het doel om de zorg voor bijzondere doelgroepen goed te kunnen invullen. De coalitie wil doen wat kan om de schaarse woonruimte zo rechtvaardig mogelijk te verdelen. Met aandacht voor beïnvloeding van scheefhuren, zinvol vertalen van nieuwe regelgeving naar lokaal niveau en extra inzetten op voorlichting aan inwoners. Het coalitieakkoord geeft ook aan dat er speciale aandacht moet zijn voor ouderen, het bevorderen van doorstroming waardoor ook starters beter bediend worden en realisatie van tijdelijke woonvormen. Ook is aangegeven dat in nieuwe projecten het aandeel betaalbaar verhoogd kan worden bij de inbreidingslocaties. Het coalitieakkoord geeft tevens de ambitie aan om met andere verhuurders tot vrijwillige prestatieafspraken te komen. Tot slot is gewenst dat er geen sociale huurwoningen geliberaliseerd of verkocht mogen worden. Al deze onderwerpen zijn terug te vinden in deze woonvisie.

Tevens heeft de gemeenteraad op 3 november 2022 twee moties (nr. 2 *Motie Transparantie aanbod en toewijzing middeldure huurwoningen* & nr. 3 *Motie Transparantie aanbod en toewijzing sociale huurwoningen*) aangenomen met betrekking tot het transparant aanbieden van sociale en middeldure huurwoningen van particuliere eigenaren. Deze ambitie moest een verdere uitwerking krijgen in het woonbeleid. Paragraaf 2.7 van de concept Woonvisie biedt een concrete uitwerking van de moties, waardoor deze zijn afgedaan.

Verder is er op 9 november een toezegging (nr. 53 *Programmabegroting 2024*) gedaan aan de Raad dat de drie genoemde accenten worden meegenomen in de Woonvisie: 1. Mogelijkheid voor kleinere, en daardoor meer betaalbare, koopwoningen, 2. Meenemen van de stem van de woningzoekenden in participatietrajecten, 3. Huisvesting van kwetsbare doelgroepen, zoals – al dan niet economisch – daklozen, statushouders en uitstromers uit zorginstellingen. Deze accenten komen in de woonvisie terug op de volgende plekken: 1. Paragraaf 3.3 *Betaalbare koopwoningen*, 2. Hoofdstuk 4 *Woningen voor specifieke doelgroepen* en 3. Paragraaf 4.1 *Urgent woningzoekenden en aandachtsgroepen*.

Voorafgaand aan de totstandkoming van de concept-woonvisie is er op 30 mei 2023 een thema-avond voor de gemeenteraad geweest, waarin de woningbehoefte van starters en ouderen centraal stond. De punten die tijdens deze bijeenkomst zijn besproken zijn integraal in de concept-woonvisie

verwerkt. Daarnaast hebben we met een aantal belanghebbenden (woningcorporaties De Alliantie, Lieven de Key, Stadgenoot & Rochdale, Huurdersplatform Diemen, adviesraden Wmo en Participatiewet en Jongerenraad) verkennende gesprekken gevoerd. De punten die bij deze gesprekken aan de orde zijn gekomen zijn tevens integraal in de concept woonvisie verwerkt. In bijlage 2 is een samenvatting te vinden van de punten die tijdens deze en andere consultatie-sessies aan de orde zijn gekomen. De opmerkingen zijn gerangschikt naar thema.

Onderzoek

Elke twee jaar wordt een breed regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd door WiMRA (Wonen in de Regio Amsterdam). Het initiatief voor dit onderzoek ligt bij de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het laatste WiMRA onderzoek kwam uit in 2021, de cijfers in deze concept-woonvisie zijn gebaseerd op dit onderzoek. De eindrapportage van het nieuwste onderzoek verschijnt naar verwachting in april 2024. Dit onderzoeksrapport (inclusief een bijbehorende factsheet specifiek voor Diemen) zal zodra het beschikbaar is aan u worden toegezonden. De woonvisie kan zodoende in samenhang met het meest actuele woningmarktonderzoek worden beoordeeld in juli.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 2 april 2024.

Samenvatting

Doelstelling

Met de nieuwe woonvisie wordt een aantal doelstellingen bereikt:

1. Tonen waar wij voor staan als gemeente: In de woonvisie schetsen wij een helder beeld van onze visie op wonen in Diemen en definiëren we onze belangrijkste doelstellingen. Deze omvatten: het waarborgen van voldoende en betaalbare woonruimte, het ondersteunen van zelfstandig wonen voor mensen met een zorgbehoefte, meer woningen voor starters en senioren en het verduurzamen van onze woningvoorraad.
2. Richting geven aan het woningbouwprogramma en gebruik van woonruimte: Gezien de huidige druk op de woningmarkt en het tekort aan woonruimte is het noodzakelijk dat de gemeente een meer proactieve rol op zich neemt. De woonvisie fungeert hierbij als het richtinggevende kompas.
3. Formuleren van het volkshuisvestelijke beleid: De woonvisie dient als basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. We nodigen corporaties uit om in te spelen op ons woonbeleid door een bod uit te brengen. Door onze uitgangspunten en doelstellingen voor het woonbeleid in de woonvisie vast te leggen, kunnen we een duidelijke opdracht formuleren voor de woningcorporaties die actief zijn in Diemen.

Inhoud

De woonvisie kent vijf inhoudelijke hoofdstukken, die wij zien als de pijlers van ons woonbeleid:

1. Voldoende woningen
2. Betaalbare woningen
3. Passende woningen
4. Duurzame woningen
5. Sterke wijken

De vijf pijlers zijn de rode draad door ons woonbeleid. Bij alle ontwikkelingen in de woningvoorraad moeten deze onderwerpen leidend zijn voor de keuzes die we maken.

Met de bovenstaande onderwerpen hebben we een veelomvattende woonvisie. Hierdoor hebben we voor de komende jaren voldoende uitgangspunten voor ons handelen op het gebied van wonen. De diverse acties die voortkomen uit de hoofdstukken zijn in kaders achter de betreffende tekst geplaatst. Deze kaders fungeren als de basis voor ons uitvoeringsprogramma. Dit programma zal grotendeels voor de definitieve versie van de woonvisie verder worden uitgewerkt.

Daarin worden de verschillende acties voor de komende jaren per onderwerp nader uitgewerkt. Daarin zal ook duidelijk worden dat sommige onderdelen moeten wachten op de nieuwe regelgeving vanuit het Rijk. De nog overeen te komen Raamovereenkomst Prestatieafspraken met de woningcorporaties en het HPD zullen input leveren voor deze uitwerkingagenda.

Besluitvormingsproces

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 woningcorporaties, huurdersvertegenwoordiging, de Provincie Noord-Holland en omliggende gemeenten in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen. De huidige concept woonvisie geldt als versie voor deze inspraak- en zienswijzeprocedure.

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

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

Naast meerdere consultatierondes hebben de woningcorporaties en het HPD op 7 maart 2024 een presentatie gekregen met daarin een toelichting over de hoofdlijnen en het proces van de nieuwe woonvisie. Daarnaast zullen zij uitgenodigd worden om een zienswijze bij de concept woonvisie in te dienen. Ook aan de WMO-raad en de Cliëntenraad en de omliggende gemeenten zal de gelegenheid geboden worden om een zienswijze in te dienen. Met onze adviesraden gaan we actief in gesprek. Tenslotte zullen wij tijdens de inspraakperiode voor de inwoners van Diemen en andere belanghebbenden een informatieavond organiseren. De leden van de gemeenteraad zijn hiervoor uiteraard van harte uitgenodigd.

Tijdens dit proces zijn er een aantal momenten waarbij de gemeenteraad betrokken wordt bij de totstandkoming van de nieuwe woonvisie. Het eerste moment is een bijpraatsessie voor de raad op 4 april 2024 waarin u voorgelicht zal worden over de hoofdlijnen en het proces van de woonvisie. Hierna zal op 5 april 2024 de concept Woonvisie naar de raad worden gestuurd. Tenslotte zal het college de definitieve woonvisie aan u voorleggen, inclusief een nota van beantwoording ten aanzien van de ingekomen inspraakreacties en zienswijzen. Naar verwachting kan deze definitieve woonvisie tijdens de raadsvergaderingen in juli 2024 behandeld worden.

Ter inzage in iBabs:

- Bijlage 1 - Concept Woonvisie Diemen 2024
- Bijlage 2- Aandachtspunten Consultatieronde 2^e kwartaal 2023

- EINDE -