

Inleiding en achtergrond

In de gemeenteraad is een motie aangenomen om *'De Raad een overzicht te doen toekomen over de locaties in het bezit van de gemeente en corporaties waar sociale woningbouw mogelijk is en daarbij per locatie aan te geven welke stedenbouwkundige en milieu technische beperkingen er zijn alsmede per locatie een ontwikkeltraject te formuleren'*.

In het voorliggende document is hier invulling aan gegeven.

De wereld rondom 'sociale woningbouw' is momenteel volop in beweging. De rol en de mogelijkheden van corporaties zijn stevig ingeperkt. Voor bijvoorbeeld het verkopen van sociale huurwoningen zijn de regels gewijzigd.

De rol van de gemeente in relatie tot de corporatie is eveneens belangrijker geworden.

De druk op sociale woningbouw vanuit de huisvesting Statushouders neemt toe.

Al jaren is de huisvesting van 'urgenten' problematisch, ook met urgentieverklaring zoekt men doorgaans nog 6 tot 12 maanden naar geschikte woonruimte. Jaarlijks vragen ca. 30 huishoudens een sociale of medische urgentie aan. Ongeveer twee op de drie wordt toegekend. Ongeveer de helft van deze huishoudens bestaat uit of één of twee ouders met kinderen en de andere helft uit alleenstaanden of stellen zonder kinderen.

Binnen Diemen vraagt onder andere de huisvesting van gezinnen in sociale huurwoningen de aandacht.

Bovendien geldt dat de gemeente Diemen jaarlijks kosten maakt voor bijzondere bijstand voor huishoudens die in een te dure sociale huurwoning wonen.

Tegen de achtergrond van al deze aspecten streeft de gemeente Diemen naar het realiseren van extra sociale huurwoningen. De doelstelling van dit project is niet om alle hiervoor omschreven aspecten uit te werken, op te lossen of te stroomlijnen. Daarvoor wordt, aan andere tafels, gewerkt door andere betrokkenen. Doelstelling van dit project is wel om op korte termijn concreet aan de slag te gaan met nieuwbouw van sociale huurwoningen, rekening houdend met het bovenstaande.

Doelstelling

Realiseer 500 sociale huurwoningen, deels onder de aftoppingsgrens en deels onder de huursubsidiiegrens en zorg ervoor dat deze tenminste 30 jaar (of bij voorkeur eeuwigdurend) als sociale huurwoning beschikbaar blijven.

- Aftoppingsgrens: voor één- en tweepersoonshuishoudens € 576 per maand en voor meerpersoonshuishoudens € 618 per maand
- Huursubsidiiegrens: huur max: € 710,68 per maand

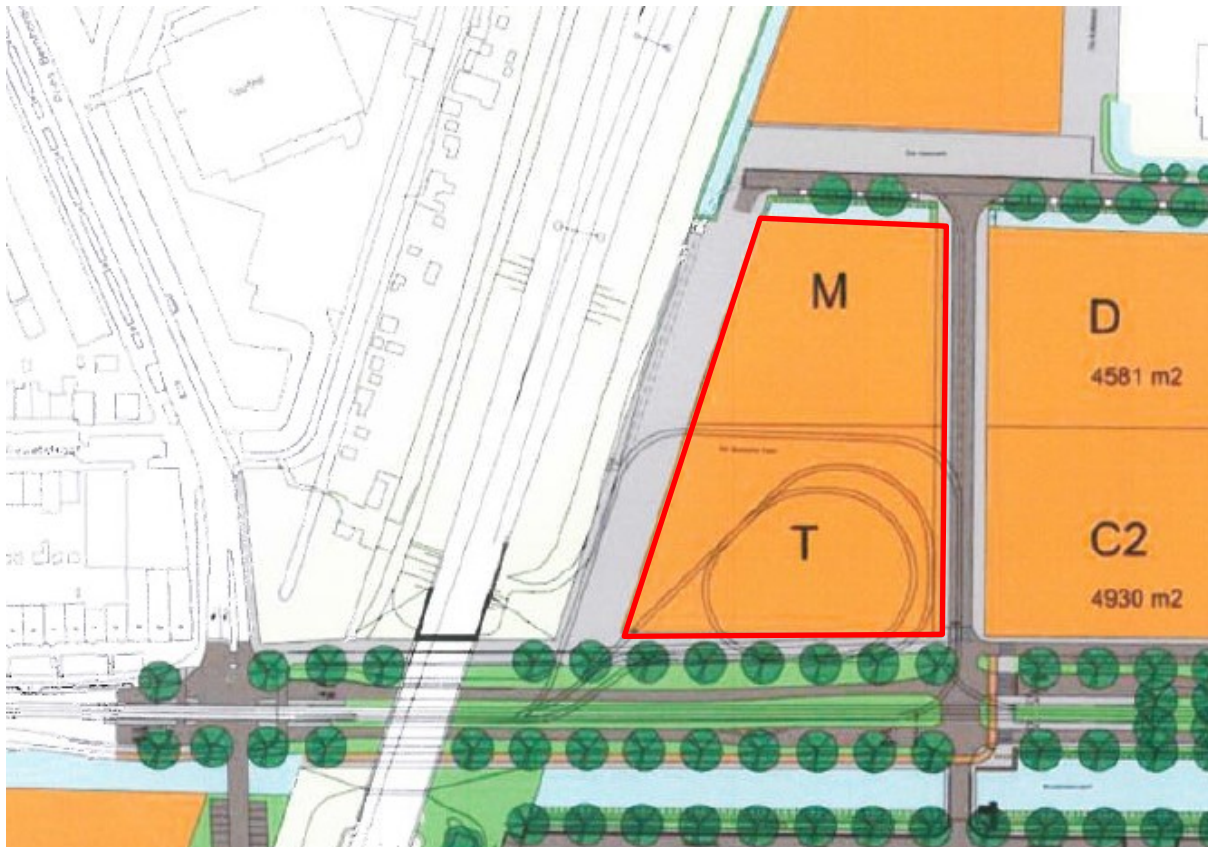
Uitgangspunten

1. Binnen Plantage De Sniep streven om 10% sociale huurwoningen te realiseren; thans ingeschat op 90-100 woningen.
2. Bij spooronderdoorgang Diemen Centrum worden 4 sociale huurwoningen gesloopt, dit vormt aanleiding om met Rochdale in overleg te gaan over vervangend programma op of nabij die locatie.
3. Vanuit marktpartijen (ontwikkelaars, aannemers, beleggers) ontstaat toenemende interesse om ook in sociale huurwoningen te investeren.
4. De Key heeft tot 2022 de studentenwoningen in Bergwijkpark in exploitatie.
5. In Diemen Zuid lijken diverse mogelijkheden te bestaan voor het toevoegen van woningbouw (nabij het zwembad, in groenzone nabij Biesbosch, in groenzone nabij Reigerpad, ter hoogte van Polderland); voor al deze locaties geldt dat eerst een bredere ruimtelijke studie moet worden uitgevoerd voordat kan worden bepaald of deze locaties voor sociale woningbouw aangewezen kunnen worden en tot nadere besluitvorming kan worden overgegaan.
6. In algemene zin kan gesteld worden dat 'milieubeperkingen' nooit een hard obstakel zijn. Wel leveren milieubeperkingen vaak ook een beperking van de ontwerp vrijheid op en leiden milieubeperkingen vaak tot hogere kosten.

Plan

1. Gelijk oplopend met het project Spooronderdoorgang, met Rochdale in overleg treden over nieuw woonprogramma bij station Diemen. Sociale woningbouw zou wenselijk zijn in deze buurt met woningen waar huren laag zijn. De nabijheid van openbaar vervoer is ook een pré.
2. In 2016 in overleg treden met De Key om sociaal woningbouwprogramma in Bergwijckpark te realiseren; in combinatie met de herontwikkeling van het huidige parkgebied.
3. Gelet op de nog steeds beperkte bewegingsruimte van corporaties op dit moment, hetgeen voor de corporaties nog 'in het vat zit' en de bereidwilligheid van marktpartijen, voor Plantage de Sniep op korte termijn streven naar concrete afspraken over sociale huurwoningen.

Vertrekpunt Plantage de Sniep



- Beschikbare locaties: Deelplan M en T
- Boekwaarde ca. € 5 mio
- Ingeschat is dat ruimte bestaat voor 150-200 woningen, stedenbouwkundig moet hier nog wel nader onderzoek voor plaatsvinden
- Sociaal programma: minimaal 100 woningen, 50% max. aftoppingsgrens, 50% max. huursubsidiegrens
- Overig programma: vrije sector huur of vrije sector koop; bij voorkeur niet binnen 1 gebouw mengen; menging binnen 1 bouwblok is mogelijk, zolang het bouwblok is opgedeeld in zelfstandig te beheren delen, met eigen opgangen.
- Sociale huur bij voorkeur naar corporatie
- Woningen vanaf 40-60m2 (sociale huur); vrije sector huur mag groter
- Doelgroep: 1 en 2 persoonshuishoudens, levensloopbestendig, niet te grote woningen; wel streven naar enkele grotere sociale huurwoningen voor gezinnen. Deze laatste categorie is wenselijk, omdat dat goed aansluit op de rest van deze wijk, waar voornamelijk woningen voor gezinnen staan.
- Parkeernorm: bestemmingsplan: 1,2 per woning, verlagen mogelijk naar bijvoorbeeld 0,85 per woning? Voor sociale huur of voor alle woningen?
- Voorzieningen op begane grond: GVB wachtruimte en eventueel buurtgebonden kleinschalige voorzieningen (geen supermarkt).
- Trekker: Projectmanager Plantage de Sniep i.c.m. inhuur
- Planning: per direct in voorbereiding, start bouw eerste deel: 2017

Aandachtspunten:

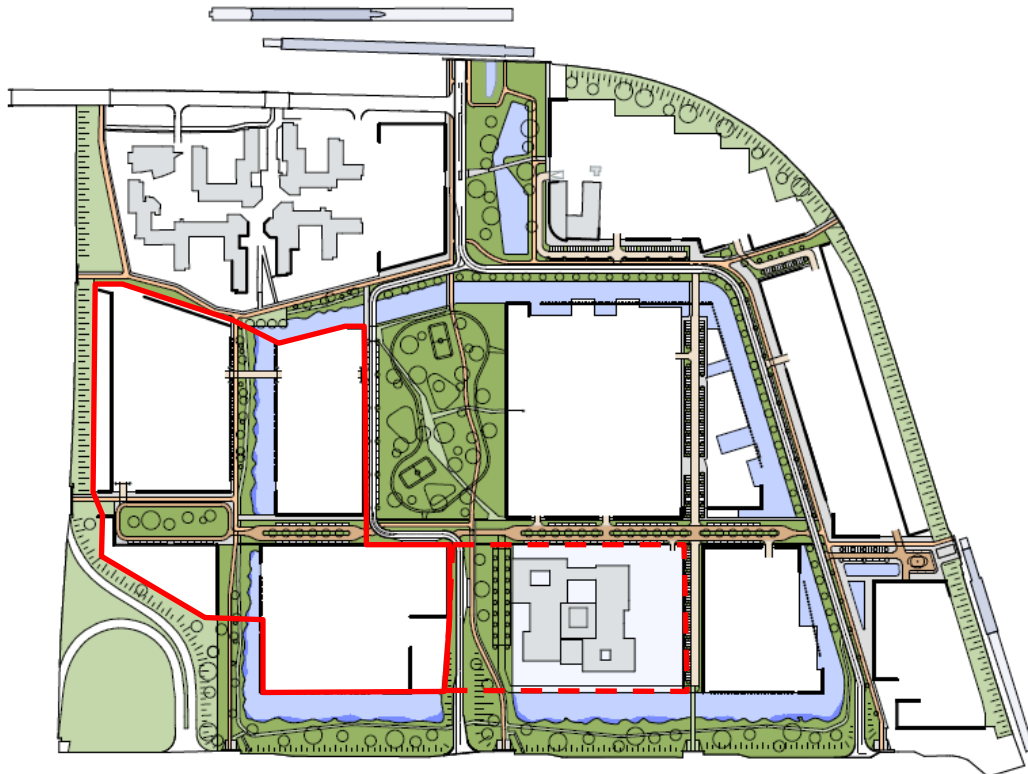
- Bestemmingsplanprocedure voor deelplan T is nodig
- De kans bestaat dat op termijn de parkeerbehoefte hoger is dan 0,85 per woning
- Vanuit milieuoogpunt vormen Externe Veiligheid, Spoorweggeluid, Weggeluid en de (ondergrondse) Hoogspanningsleiding aandachtspunten.

Vertrekpunt omgeving station Diemen



- Herinrichting betreft zowel noordwestzijde (incl. driehoek Spoorzicht) als zuidwestzijde spoor
- Grootschalige herinrichting is nodig na afronding spooronderdoorgang en verwijderen tijdelijke overweg
- Voorkeur voor toevoegen woningbouw ligt aan noordzijde (het rode kader op de luchtfoto)
- Groen karakter van het gebied respecteren
- Ingeschat is dat ruimte bestaat voor ca. 100 woningen, meer mag
- 50% sociaal, 50% vrije sector (koop of huur)
- Logisch uitgangspunt lijkt dat de sociale huurwoningen gestapeld worden, in de buurt van het station. De vrije sectorhuurwoningen bij voorkeur grondgebonden, in aansluiting op de tuindorp inrichting van de buurt Spoorzicht. De ontsluitingsstructuur van Spoorzicht speelt hierbij een belangrijke (contextuele factor) die bepalend is voor het maximaal te realiseren programma. Ook de geïsoleerde ligging van dit gebied in relatie tot sociale veiligheid is een belangrijk aandachtspunt bij ontwikkelingen in dit gebied.
- Parkeren, ten behoeve van het station, straks voornamelijk aan de zuidkant spoor afwikkelen
- Fietsparkeren aan weerszijden van station
- Planning woningbouwplan vooralsnog: over 5 jaar in uitvoering
- Binnenkort een Nota van Uitgangspunten opstellen en een stedenbouwkundige studie uitvoeren voor de noordwestkant van het spoor
- Knip maken tussen:
 - a. aanleg tijdelijke overweg/spooronderdoorgang
 - b. herinrichting stationsomgeving als civieltechnisch project
 - c. woningbouwoptie
- Vanuit milieuoogpunt vormen Externe Veiligheid, Spoorweggeluid, Weggeluid en de Industriegeluid (spoorwegemplacement) aandachtspunten.
- Trekkers:
 - a. Afdeling Ruimtelijk Beheer – Team Infra
 - b. Afdeling Ruimtelijk Beheer – Team Infra
 - c. Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling – Team Projecten

Vertretpunt Bergwijkpark



- In overleg treden met De Key over de (langere) termijn ambitie in Bergwijkpark
- Combinatie met gemeentelijk initiatief voor herinrichting van het huidige parkgebied
- Eventueel combinatie met plannen Inholland
- Stedenbouwkundig past deze ontwikkeling binnen de plannen voor Bergwijkpark.
- Milieutechnische aandachtspunten betreffen Luchtkwaliteit en vooral Geluid; dove gevels of schermmaatregelen zijn nodig vanwege de Gooiseweg.
- Ontwikkeltraject: gekoppeld aan de totale ontwikkeling van Bergwijkpark. In 2016 gaan we in gesprek met De Key
- Uitvoering kan waarschijnlijk vanaf 2022 plaatsvinden; tot die tijd staan de huidige containers van De Key nog op deze locatie.
- Ambtelijk trekker: Rinze van Veen

Vertretpunt Diemen Zuid



- Voor het centrumgebied van Diemen Zuid moet in 2016 een ruimtelijke studie worden gestart waarin ontwikkelingen en ideeën in samenhang worden bekeken, alvorens keuzes worden gemaakt. Specifiek zal daarbij worden gekeken naar de ontwikkelbaarheid van de locatie bij het sportcentrum.
- Om de locaties langs de Gooiseweg (Reigerpad en Biesbosch) goed te kunnen beoordelen is het belangrijk de hele zone langs de Gooiseweg in samenhang te bekijken. Om hier tot een goede stedenbouwkundige invulling te komen, die ook past bij de toekomstplannen met de Gooiseweg, is een goed doordacht plan nodig alvorens tot besluitvorming over te gaan. Een gestructureerde herindeling is in principe mogelijk, maar vergt onder andere dure verkeersingrepen.
- Vanuit milieuoogpunt vormen Geluid, Luchtkwaliteit en Externe Veiligheid aandachtspunten. Net als bij Bergwijkpark zijn dove gevels of schermmaatregelen nodig vanwege de Gooiseweg.
- Ontwikkeltraject: Starten met een samenhangende stedenbouwkundige studie van de Gooisewegzone.
- Na afronding van een verkeerskundige en stedenbouwkundige studie voor deze locaties kan gestart worden met een planologische procedure en de uitwerking van concrete plannen. In principe kunnen we hier als gemeente zelfstandig aan de gang op elk gewenst moment. Wel is het verstandig om goed af te stemmen met de gemeente Ouder-Amstel en de gemeente Amsterdam, vanwege de lange termijnplannen met de Gooiseweg.
- Ambtelijk trekker: nog niet bekend