

Onderwerp: Ambitie sociale woningbouw (motie 5 begroting 2017)

Datum: 15 november 2017

Portefeuillehouder: Lex Scholten

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Steller: Martin Cornelissen

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

Bij de behandeling van de begroting 2017 is een motie (motie 5) aangenomen met de volgende strekking: *Verzoekt het college:*

- *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,*
- *de raad dan eveneens aan te geven op welke wijze bij de inplaatsing in deze nieuwe woningen zo veel mogelijk voorrang voor diemense woningzoekenden kan worden gerealiseerd.*

Met onderstaande informatie geven wij de stand van zaken aan rond de planvorming voor sociale huurwoningen. Onder sociale woningbouw verstaan wij in dit kader de huurwoningen onder de huursubsidiëgrens die door een corporatie worden beheerd. Er zijn recent en er worden nog huurwoningen door beleggers gerealiseerd die, in verband met de omvang en daaraan verbonden huurprijs, ook onder de huursubsidiëgrens vallen (denk daarbij aan de studentenwoningen van de Campus Diemen Zuid, in totaal ca. 1650 woningen).

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 14 november 2017

Samenvatting

In april 2016 is reeds een verkenning opgesteld van de mogelijkheden naar sociale woningbouw in Diemen (ter uitvoering van een eerdere motie). Daarbij is gewezen op de potentiële locaties Plantage de Sniep, Bergwijckpark/Holland Park, Spoorzicht en Diemen Zuid.

Inmiddels heeft voor deze locaties nadere besluitvorming plaatsgevonden.

In onderstaande tabel wordt op de stand van zaken ingegaan.

Wat betreft de mogelijkheid om bij toewijzing van de woning voorrang te geven aan diemense woningzoekenden kunnen wij het volgende melden.

Het wettelijk kader voor de toewijzing van woningen is vastgelegd in de Huisvestingswet. De Huisvestingswet biedt daarbij enige ruimte om voorrang te verlenen aan bepaalde doelgroepen en bepaalde bindingscriteria te stellen. Met het uitgangspunt van vrijheid van vestiging stelt de Huisvestingswet echter ook duidelijke grenzen aan het voortrekken van groepen of eigen inwoners. Zo is het toewijzen van sociale huurwoningen aan eigen inwoners in de wet gemaximeerd op 25% van het totaal aantal toewijzingen.

In de regio is het gebruikelijk om nieuw opgeleverd sociale huurwoningen aan eigen inwoners toe te wijzen. Bij de oplevering van sociale huurwoningen in Diemen, zullen wij deze ook zoveel mogelijk toewijzen aan inwoners van Diemen, door middel van het zogeheten 'lokaal labelen' van deze woningen. Wanneer met deze werkwijze het maximum van 25% in het gedrang lijkt te komen, bestaan er nog een aantal manieren om hier slim mee om te gaan. Zo kunnen woningen bijvoorbeeld gelabeld worden voor doelgroepen als senioren en huishoudens die een eengezinswoning achterlaten, zonder dat label lokaal te maken. De ervaring leert echter dat dergelijke doelgroepen vooral lokaal wensen te verhuizen en zodoende in hoofdzaak uit inwoners van de gemeente zullen bestaan.

De stand van zaken met betrekking tot deze locaties is als volgt.

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 vervolgfases.	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 vervolgfases. 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	

Ter inzage in iBabs

Notitie verkenning mogelijkheden sociale woningbouw in Diemen, 8 april 2016.

- EINDE -