

Programmabegroting 2025

Versie: Vastgesteld door Raad

14 november 2024



Autonome ontwikkelingen

Nieuwe wetgeving volkshuisvesting

De Wet betaalbare huur is per 1 juli 2024 ingaan. De wet zorgt dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Zo regelt de wet dat het gemoderniseerde woningwaarderingssysteem (WWS) gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Ook krijgen huurders van de wet betere huurbescherming. Gemeenten moeten ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen. Dit vereist capaciteit.

Het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) ligt bij de Tweede Kamer. Deze wet heeft als doel het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en het Rijk op het gebied van volkshuisvesting te versterken. De actuele opgave is groot en er is gecoördineerde en sturende inspanning van alle overheden nodig. Het voorstel bevat wijzigingen in verschillende wetten, zoals de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet 2014 en Wet Maatschappelijke ondersteuning 2015. Deze wijzigingen kunnen betekenen dat we de sturingsinstrumenten van de gemeente moeten aanpassen. We verwachten wetswijzigingen die zeggen dat de Woonvisie Diemen 2024 in 2026 op moet gaan in een volkshuisvestelijk programma. Dit programma bevat dan ook een lokale woon-zorgvisie. Al deze wetswijzigingen moeten vervolgens ook weer verankerd worden in onze verordeningen en beleidsregels. Dit brengt onder andere aanpassingen in de huisvestingsverordening, het omgevingsplan en de beleidsregels woonruimteverdeling en urgentie met zich mee.

Dit alles heeft impact op de ambtelijke capaciteit van de gemeente. We hebben behoefte aan meer (juridische) kennis en capaciteit. Naar naar verwachting hebben we voor het inschakelen van extern advies en begeleiding incidenteel € 50.000 nodig.

Grondhuur en erfpacht opbrengsten

Als gevolg van indexatie van bestaande huurcontracten in de afgelopen jaren en het incidenteel aangaan en of wijzigen van nieuwe huurcontracten voor de verhuur van grond nemen de structurele jaarlijkse inkomsten toe met € 73.000 van € 367.000 naar € 440.000.

Als gevolg van indexatie van bestaande erfpachtcontracten en oversluiten van contracten naar het nieuwe erfpachtregime nemen de structurele jaarlijkse inkomsten toe met € 33.000 van € 267.000 naar € 300.000.

Nieuwe ontwikkelingen

Opstellen Omgevingsplan

In 2024 zijn we begonnen met het opbouwen van het Diemense Omgevingsplan. Dit is een verplicht onderdeel van de Omgevingswet voor alle gemeenten. Het Omgevingsplan vervangt de voormalige bestemmingsplannen en de verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan. Hiervoor heeft een gemeente tot 2032 de tijd.

Ambtelijk hebben we nu niet voldoende capaciteit en kennis om dit uit te voeren. Voor opstelling van dit plan hebben we ondersteuning nodig van externe bureaus voor het schrijven van de regels, het intekenen van contouren voor de werkingsgebieden en het adviseren en ondersteunen op inhoudelijk, strategische, projectmatig en besluitvormend gebied. Het gaat om € 130.000 incidenteel. De bedragen zijn ten opzichte van de kadernota gewijzigd op basis van de aanbesteding. Dit heeft tot gevolg dat er in de jaren 2026 en 2027 incidenteel extra budget nodig is.