

Woonvisie Diemen 2018 - 2023

Versie voor besluitvorming

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	De kracht van Diemen
Hoofdstuk 3	Ontwikkelingen
Hoofdstuk 4	Het woonbeleid in één oogopslag
Hoofdstuk 5	Sterke wijken
Hoofdstuk 6	Betaalbaarheid en beschikbaarheid
Hoofdstuk 7	Wonen met zorg en welzijn
Hoofdstuk 8	Duurzaamheid
Hoofdstuk 9	Studentenhuisvesting
Hoofdstuk 10	Woningbouwprogrammering
Hoofdstuk 11	Regionale samenwerking
Hoofdstuk 12	Prestatieafspraken met corporaties
Hoofdstuk 13	De huisvestingsverordening: woonruimteverdeling en beheer woningvoorraad
Hoofdstuk 14	Aanpak woonfraude
Bijlage 1	Actieprogramma
Bijlage 2	Begrippenlijst

Hoofdstuk 1 Inleiding

Een nieuwe woonvisie

De vorige woonvisie is vastgesteld in 2013. Dit document spreekt nog van een crisis op de woningmarkt. In enkele jaren tijd heeft de woningmarkt in de regio – en daarmee ook in Diemen – een spectaculaire groei meegemaakt. Zo wordt er in een hoog tempo gebouwd en zien we de prijzen met grote stappen omhoog gaan. Dat is enerzijds goed nieuws, maar het brengt anderzijds ook nieuwe vraagstukken met zich mee. Hierin zien we een aanleiding om met een nieuwe woonvisie te komen.

Ontwikkelingen

Sinds het vaststellen van de vorige Woonvisie hebben diverse ontwikkelingen plaatsgevonden die invloed hebben op het woonbeleid. Zo zijn belangrijke wettelijke kaders als de Woningwet en de Huisvestingswet gewijzigd. Tevens heeft het Rijk diverse maatregelen gericht op de woningmarkt doorgevoerd. Maar er zijn ook diverse ontwikkelingen te noemen die indirect een effect op de woningmarkt hebben. Daarbij valt te denken aan ontwikkelingen in de zorg die de vraag naar sociale huurwoningen vergroten. Andere voorbeelden die leiden tot andere behoeften op het gebied van wonen zijn de flexibilisering van de arbeidsmarkt en het afschaffen van de studiefinanciering. Naast het feit dat we de woningmarkt hebben zien veranderen, willen we ook de verschillende maatschappelijke en economische ontwikkelingen – die invloed hebben op de woningmarkt – een plek geven in deze nieuwe woonvisie.

Factsheet Wonen in Diemen

In deze woonvisie ontbreken kwantitatieve gegevens over de woningmarkt en andere ontwikkelingen. Er is gekozen om onderzoeksresultaten en de woonvisie in aparte documenten vast te leggen en aan te bieden. Gezien de looptijd van deze woonvisie zouden eventuele kwantitatieve gegevens immers snel aan actualiteit verliezen. Het meest actuele onderzoek naar de situatie in Diemen is het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2017. Dit onderzoek wordt elke twee jaar uitgevoerd. De presentatie van de onderzoeksresultaten is grotendeels op de schaal van de verschillende deelregio's. Meer specifieke gegevens over Diemen staan weergegeven in de factsheet Wonen in Diemen, die parallel aan de tweejaarlijkse onderzoeksrapportage wordt opgesteld.

In samenwerking met anderen

Een Woonvisie opstellen doen we niet alleen. In het kader van de Woningwet werken we samen met de in Diemen actieve corporaties en de huurdersvertegenwoordiging. In dat zelfde samenwerkingsverband zal de Woonvisie een nadere uitwerking krijgen in de jaarlijkse cyclus prestatieafspraken. Maar voor deze woonvisie is ook aan andere maatschappelijke partijen – zoals de jongerenraad, ouderenbond en Wmo-cliëntenraad – de ruimte geboden om hun zienswijze te geven.

Woonvisie in relatie tot Omgevingsvisie

Het beleidsveld Wonen richt zich met name op het vraagstuk *wat* voor type woningen nodig zijn en *hoeveel* woningen nodig zijn (of anders gezegd; in welke verhouding). Het vraagstuk *waar* woningen moeten staan is onderwerp van ruimtelijke ordening. De visie op de ruimtelijke ordening in Diemen is vastgelegd in de Structuurvisie. Met de komst van de Omgevingswet zal te zijner tijd een Omgevingsvisie opgesteld worden. Deze Omgevingsvisie moet een meer integraal document worden, waar de visie op wonen, evenals de visie op andere functies zoals bedrijvigheid, infrastructuur en natuur onderdeel van worden. Aangezien de invoering van de Omgevingswet de komende jaren nog in beslag neemt en de woonvisie daar niet op kan wachten, is voor de komende periode nog gekozen voor een op

zichzelf staande Woonvisie. Deze woonvisie kan in een later stadium uiteraard wel gebruikt worden voor het invullen van de Omgevingsvisie.

Een praktische en beknopte visie

We presenteren een visie op hoofdlijnen, beknopt en praktisch. Eerst beschrijven we de kracht van Diemen (hoofdstuk 2). Daarna staan we stil bij de diverse ontwikkelingen die invloed op het wonen hebben (hoofdstuk 3). Vervolgens presenteren we in hoofdstuk 4 de hoofddoelstelling van het woonbeleid en de vier pijlers die deze hoofddoelstelling dragen. De pijlers worden elk in een eigen hoofdstuk uitgewerkt:

- Sterke wijken (hoofdstuk 5)
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte (hoofdstuk 6)
- Wonen met zorg en welzijn (hoofdstuk 7)
- Duurzaamheid (hoofdstuk 8)

Daarnaast behandelen we nog een zestal onderwerpen die we niet als pijler van het woonbeleid willen bestempelen, maar waarbij het evenwel van belang is om er specifiek aandacht aan te schenken en een aantal uitgangspunten te formuleren:

- Studentenhuisvesting (hoofdstuk 9)
- Woningbouwprogrammering (hoofdstuk 10)
- Regionale samenwerking (hoofdstuk 11)
- Prestatieafspraken met corporaties (hoofdstuk 12)
- Huisvestingsverordening: woonruimteverdeling en beheer woningvoorraad (hoofdstuk 13)
- Aanpak woonfraude (hoofdstuk 14)

In elk van de hoofdstukken geven wij aan welke ontwikkelingen wij zien (analyse), wat wij daarbij willen (beleid) en wat wij daarvoor gaan doen (acties). De woonvisie wordt vervolgens afgesloten met een actieprogramma, waarin de acties uit de verschillende hoofdstukken puntsgewijs zijn samengebracht in een tabel. Op deze wijze ontstaat een overzicht op basis waarvan we de komende jaren uitvoering kunnen geven aan de Woonvisie.

Hoofdstuk 2 De kracht van Diemen

Daarom Diemen

Diemen draagt op dit moment stevig bij aan de grote woningbouwopgave in de regio. Veel mensen willen in of nabij Amsterdam wonen. Diemen is dan een aantrekkelijk alternatief: dichtbij Amsterdam, goed bereikbaar en met een prettige mix tussen groot- en kleinschalige voorzieningen. De gedachte van Daarom Diemen komt duidelijk tot uitdrukking als het gaat om wonen. Er zijn veel redenen om in Diemen te gaan wonen en te blijven wonen. Nieuwbouwwoningen worden dan ook in mum van tijd verkocht of verhuurd. Bestaande woningen hebben ook maar weinig dagen nodig om verkocht te worden.

Groei

De gemeente Diemen groeit. Een groei die sterk samenhangt met de flinke productie van woningen in de gemeente. Een groei die zich ook sneller ontwikkelt dan enkele jaren geleden werd gedacht. Op 1 januari 2018 was het inwoneraantal de 28.000 personen reeds gepasseerd. De verwachting is dat dit aantal tot en met 2023 oploopt tot bijna 35.000 inwoners. Deze groei beoordelen wij als positief. De groei stelt de gemeente voor een aantal uitdagingen, maar schept ook kansen. Deze zijn op hoofdlijnen uitgewerkt in de Nota integrale visie op de groei van Diemen 2017-2025. In deze Woonvisie zal een nadere uitwerking van de groei in relatie tot wonen worden gegeven.

Sterke wijken

Diemen kent van oudsher drie sterke wijken: Diemen Centrum, Diemen Zuid en Diemen Noord. Door de ligging, maar ook door de opbouw van de woningvoorraad en de voorzieningen heeft elk van deze drie wijken een eigen karakter. Met de realisatie van de grote nieuwbouwprojecten Plantage de Sniep en Holland Park komt hier verandering in. De nieuwbouwontwikkelingen zijn een welkome aanvulling op het bestaande woningaanbod in Diemen. Door het grote aandeel koopwoningen in deze twee wijken heeft dat ook heel eigen doelgroepen aangetrokken. De eengezinswoningen in Plantage de Sniep hebben veel jonge gezinnen naar Diemen gehaald. De gestapelde bouw in Holland Park trekt daarentegen een meer divers publiek aan, waaronder starters en senioren.

Kansen voor Diemenaren

Met de nieuwbouwontwikkelingen hebben we in de afgelopen jaren veel nieuwe inwoners van buiten Diemen mogen verwelkomen. De nieuwbouwontwikkelingen moeten echter niet exclusief op het aantrekken van nieuwe bewoners gericht zijn. Er zijn immers ook veel Diemenaren met woonwensen en verhuishwensen, die in de huidige markt niet eenvoudig in te vullen zijn. Bij het programmeren van nieuwbouwontwikkelingen zal dan ook oog moeten zijn voor de tekortkomingen in het woningaanbod die door inwoners van Diemen worden ervaren. Met deze woonvisie willen we zo veel mogelijk kansen creëren voor Diemenaren.

Een complete gemeente

Men doet Diemen tekort wanneer ze het afschilderen als ware het slechts een wijk van Amsterdam. Diemen is een complete gemeente, met een verscheidenheid aan woonmilieus, waar mensen van jong tot oud en met een kleine of een grote portemonnee terecht kunnen. De meerderheid van de Diemenaren wil vooral in Diemen blijven wonen en ook hun kinderen willen hier wonen. We willen hen ook de kansen daartoe bieden. We staan dan ook zeker niet stil in Diemen. We groeien. We ontwikkelen. We geloven in de kracht van Diemen.

Hoofdstuk 3 Ontwikkelingen

Veel veranderingen in korte tijd

Sterke groei van de regio

De regio Amsterdam is economisch de sterkst groeiende regio van Nederland. Deze economische groei heeft ook een invloed op de woningmarkt, aangezien de regio meer huishoudens aantrekt dan er huizen zijn. Onderzoek wijst uit dat deze groei in huishoudens ook op de lange termijn aanhoudt. En ondanks diverse inspanningen om de woningproductie flink op te voeren, waar Diemen een belangrijke bijdrage aan levert, blijft de woningproductie in de regio als geheel achter op de woningbehoefte. We zien dan ook een duidelijke schaarste aan woonruimte en merken de gevolgen daarvan. Deze Woonvisie zal dan ook antwoord moeten geven op de vraag hoe we om willen gaan met vraagstukken van schaarste.

Sterke groei van Diemen

Door de omvangrijke woningbouw komen er gerekend vanaf 2013 naar verwachting 6000 woningen in Diemen bij. Hierdoor ontstaat ook een omvangrijke groei van het inwoneraantal van Diemen. Deze groei brengt de nodige consequenties op tal van terreinen met zich mee en daarmee ook een aantal af te wegen beleidskeuzes. De woonvisie is één van de documenten waarin de beleidskeuzes die volgen uit de groei van Diemen, nader worden uitgewerkt.

Afname van de betaalbare voorraad

In Diemen kennen we van oudsher een sterk aanbod van betaalbare woonruimte. Dat aanbod was opgebouwd uit sociale huurwoningen in bezit van corporaties, (sociale) huurwoningen in het bezit van private verhuurders en een aanbod van koopwoningen in het betaalbare segment. In de afgelopen jaren hebben we dit betaalbare aanbod echter zien afnemen. De corporaties werd enige ruimte gegeven voor liberalisatie en verkoop van sociale huurwoningen. De grootste afname van betaalbare woonruimte hebben we echter in de markt kunnen zien. Private aanbieders van huurwoningen hebben deze uitgepand of bij mutatie de huurprijzen sterk verhoogd, vaak boven de liberalisatiegrens. Door de sterke prijsstijgingen op de woningmarkt zijn er nog maar weinig koopwoningen die in het betaalbare koopsegment vallen. Ook voor kleine appartementen worden al flinke prijzen betaald, waardoor deze niet meer voor lagere inkomens bereikbaar zijn. Gezinswoningen voor de kleine portemonnee zijn al helemaal verdwenen. Deze afname van betaalbare woonruimte hebben we ook in omliggende gemeenten in de afgelopen jaren kunnen waarnemen. De laatste ontwikkelingen laten ons zien dat een aantal gemeenten dit tij wil keren en er weer een duidelijke focus op betaalbaarheid wordt gelegd. Een voorbeeld hiervan is de vorig jaar vastgestelde Amsterdamse Woonagenda 2025.

Veranderende rol van corporaties

Per 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht geworden. Volgens deze wet moeten corporaties naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De Woningwet heeft ook een scherpere afbakening aangebracht in de activiteiten waar corporaties zich op toe mogen leggen. De taak van woningcorporaties is primair bij het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met lagere inkomens of uit bijzondere doelgroepen komen te liggen. Op grond van het woonbeleid - zoals vastgelegd in deze Woonvisie - dienen de corporaties een bod uit te brengen. Het volkshuisvestelijke beleid en de biedingen van de corporaties moeten vervolgens leiden tot prestatieafspraken. Huurdersorganisaties zijn bij de cyclus ten behoeve van de prestatieafspraken een volwaardige partij.

Veranderingen in landelijk beleid

Vrijheid van vestiging

Sinds het vaststellen van de vorige Woonvisie is een aantal wetten ten aanzien van wonen gewijzigd, waarvan de Huisvestingswet 2014 een belangrijke is. Uitgangspunt van de Huisvestingswet is vrijheid van vestiging (zoals neergelegd in artikel 2 van het Tweede Protocol bij het EVRM), waardoor mensen in principe moeten kunnen wonen waar zij dat willen. De Huisvestingswet biedt gemeenten echter de instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte, indien er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte, oftewel sociale huurwoningen. Door middel van een huisvestingsverordening kan een gemeente ingrijpen op de verdeling van sociale huurwoningen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter wel beperkt door maximumpercentages die gelden voor het met voorrang toewijzen aan inwoners uit de eigen gemeente. Hierdoor bestaat ook in de sociale huur een instroom van mensen van buiten Diemen. In andere segmenten van de woningmarkt is het niet gebruikelijk om eigen inwoners voorrang te geven. Maar aangezien de schaarste aan woonruimte in deze regio ook optreedt in het middensegment, ontstaat bij verschillende gemeenten de gedachte om ook hier in te sturen en woningen deels lokaal toe te wijzen. Een voorbeeld is het maken van afspraken met ontwikkelaars van middensegment huurwoningen om deze in ieder geval bij de eerste verhuur aan lokale bewoners toe te wijzen.

Rijksbeleid

Het Rijk heeft de afgelopen jaren ook maatregelen genomen om de woningmarkt bij te sturen. Het vorige kabinet heeft haar visie op het gebied van wonen vastgelegd in het Woonakkoord; de afspraken daaruit zijn vastgelegd in de Wet maatregelen woningmarkt

2014 II. Onderdelen hiervan die nog actueel zijn, betreffen de inkomensafhankelijke huurverhoging en de verhuurdersheffing. De inkomensafhankelijke huurverhoging is bedoeld om goedkoop scheefwonen tegen te gaan. Huurders met een midden- of hoger inkomen in een sociale huurwoning hebben hierdoor in de afgelopen jaren met soms flinke huurverhogingen te maken gehad. Dat geeft enerzijds een prikkel om uit de sociale huur te verhuizen. Anderzijds hebben we kunnen constateren dat deze inkomens in Diemen weinig goede alternatieven hebben, waardoor deze prikkel niet gauw tot veel effect zal leiden. De verhuurdersheffing is een andere veelbesproken maatregel uit het Woonakkoord. Deze heffing raakt met name de corporaties en de stevige financiële afdracht die wordt verlangd gaat ten koste van hun investeringscapaciteit. In het regeerakkoord "Vertrouwen in de toekomst" van het huidige kabinet is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. Recent heeft de regering voorstellen gedaan om het middensegment huur te stimuleren.

Tijdelijke huurcontracten

Een recente wetwijziging die de mogelijkheid voor het gebruik van tijdelijke huurcontracten heeft verruimd, is gelegen in de Wet doorstroming huurmarkt. Zowel corporaties als private verhuurders kunnen nu bijvoorbeeld werken met een tijdelijk huurcontract voor alle jongeren onder de 28. Eerder bestond al de mogelijkheid om studenten een tijdelijk contract te bieden. Een jongerencontract kent een duur van minimaal vijf jaar en kan daarboven met maximaal twee jaar verlengd worden. In de regio zijn al talloze voorbeelden van het op grote schaal toepassen van deze tijdelijke contracten voor jongeren.

Middenhuursegment

Per 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden, waarbij het segment middenhuur (ook wel: middeldure huur) als categorie kan worden opgenomen in bestemmingsplannen. Voorheen kon dat al met sociale huurwoningen. Met deze wijziging krijgen gemeenten een (publiekrechtelijk) instrument om te sturen op het geliberaliseerde segment van middeldure huurwoningen. Zodoende wordt het voor gemeenten beter mogelijk om in plannen te sturen op een gewenste mix van goedkope en middeldure huur als onderdeel van een nieuwbouwtotwikkeling. Het huidige kabinet heeft in haar regeerakkoord ook ingezet op het vergroten van het middenhuursegment. De eerste voorstellen van het huidige kabinet op dat gebied worden momenteel bekend. Zo zijn een aantal voorstellen nu neergelegd in een voorontwerp Wet maatregelen middenhuur. Het laat zien dat ook gedurende de behandeling en looptijd van deze woonvisie verdere ontwikkelingen vanuit het Rijk verwacht kunnen worden.

De onvoorspelbaarheid van de woningmarkt

De invloeden op de woningmarkt

Waar in de vorige Woonvisie nog werd gesproken van een crisis op de woningmarkt, zitten we nu – slechts vijf jaar later – in een geheel andere situatie. Een situatie die sommigen overigens ook als een crisis bestempelen. Hoe kan het dat de woningmarkt in korte tijd zo sterk verandert? Het is goed om daarbij vast te stellen dat de woningmarkt niet alleen wordt beïnvloed door de vraag en het aanbod van woningen. Met name de markt voor financieringsproducten heeft een sterke invloed op de woningmarkt. Particulieren nemen een hypotheek af waarmee een woning verkregen kan worden. En de huidige lage rente schept mogelijkheden om hoge bedragen te lenen. Zodoende zijn de conjunctuur, het financieel-economisch beleid en daaruit voortkomende financieringsproducten van grote invloed op de woningmarkt. Woningen die feitelijk onveranderd zijn gebleven hebben we dientengevolge in vijf jaar tijd bijna in waarde zien verdubbelen. Of beter gezegd, particulieren nemen in vergelijking met vijf jaar geleden al snel een anderhalf tot twee keer zo hoge hypotheek af om dezelfde woning te kunnen bewonen.

De komst van beleggers

Bovengenoemde economische en financiële omstandigheden hebben voor nog een sterke ontwikkeling op de woningmarkt gezorgd, namelijk de komst van kleinere en particuliere beleggers. De woningmarkt in Diemen kent van oudsher al een sterk aandeel van vastgoedbeleggers. De afgelopen decennia waren het echter met name grotere institutionele vastgoedbeleggers, zoals pensioenfondsen, die bezit hadden in Diemen. De lage rente en de groei van de woningmarkt hebben in de afgelopen jaren echter ook veel kleinere en particuliere beleggers aangetrokken. Zij opereren in het deel van de woningmarkt dat voor de particulier toegankelijk is en concurreren zodoende met woningzoekenden. In Amsterdam is deze ontwikkeling op bepaalde plekken al duidelijk zichtbaar. In Diemen ontvangen we hier nu ook signalen van, zoals bijvoorbeeld in Holland Park. Er bestaat momenteel een discussie over de vraag in hoeverre de komst van beleggers naar de particuliere woningmarkt van invloed is op de prijzen en de beschikbaarheid van woningen. De opkomst van particuliere beleggers kent twee gezichten: Enerzijds zorgen particuliere verhuurders voor een aanbod van vrije sector huurwoningen, waar ook veel vraag naar is. Anderzijds liggen hoge huren en andere vormen van huisjesmelken op de loer.

Onvoorspelbaarheid

De volatiliteit van de woningmarkt is in de afgelopen jaren toegenomen: de prijsdalingen en -stijgingen worden groter en vinden plaats in een kortere tijd. De voorspelbaarheid van de markt wordt daardoor ook lastiger. We kunnen daarom niet zeggen hoe de woningmarkt er aan het einde van de looptijd van deze woonvisie uit ziet. We kunnen niet eens met zekerheid zeggen of deze woonvisie gedurende de looptijd zal blijven voldoen aan de omstandigheden op de woningmarkt. We zien enerzijds een breed gedragen voorspelling dat de schaarste aan woonruimte in deze regio zal aanhouden en de druk op de woningmarkt daarmee blijvend is. Anderzijds kan een stijging van de rente de druk afremmen. Bij een hogere rente kunnen woningzoekenden immers minder geld lenen. Tenslotte bestaat altijd de mogelijkheid van een teruggang van de conjunctuur en/of nieuwe crises in ons financiële stelsel. Het beleid van de woonvisie kan daarom tussentijds worden herzien indien de situatie op de woningmarkt daar aanleiding toe geeft.

Risico's voor inwoners en de gemeente

Het is nog niet zo lang geleden dat ook in Diemen veel huizen 'onder water' stonden: huiseigenaren zaten met een hypotheek die hoger was dan de waarde van de woning. Die situatie werkt als een sterke rem op de doorstroming, maar kent in voorkomende gevallen ook veel persoonlijk leed wanneer woningen geveild worden en bewoners met schulden achterblijven. Deze problematiek brengt zodoende ook de nodige maatschappelijke kosten met zich mee. Met de huidige, hoge prijzen die voor woningen worden betaald, is de restschuldproblematiek in Diemen verleden tijd. Maar bij een sterke correctie van de woningmarkt kan dit scenario zich weer herhalen en de schaal van de problematiek is in potentie groter in vergelijking met de situatie van zo'n tien jaar geleden.

Beperkte sturingsmogelijkheden

Samenvattend kan gezegd worden dat we veel veranderingen in korte tijd hebben gezien. Zeker in onze regio is dynamiek op de woningmarkt erg groot. Daarnaast tracht het Rijk door middel van verschillende maatregelen de gemeenten mogelijkheden te bieden om in te grijpen in de woningmarkt. Maar de conclusie blijft dat we als gemeente slechts beperkt in staat zijn om te sturen op de woningmarkt. Het is lastig om de problemen op de woningmarkt bij de wortel aan te pakken. Een aantal sterke invloeden op de woningmarkt ligt buiten ons bereik. Deze woonvisie zal daarom laten zien hoe we als gemeente met deze ontwikkelingen en omstandigheden om willen gaan. En alhoewel bovenstaande alinea's laten zien dat we ons bewust moeten zijn van de risico's op de woningmarkt, willen we in deze woonvisie vooral handelen naar de mogelijkheden en uitdagingen die de huidige woningmarkt met zich meebrengt.

Hoofdstuk 4 Het woonbeleid in één oogopslag

4 Pijlers dragen deze woonvisie

Over wonen valt veel te zeggen en te schrijven. Veel taken en verantwoordelijkheden van de gemeente hangen samen met wonen. Voor de inhoud van een woonvisie moeten daarom keuzes gemaakt worden in de onderwerpen die we willen belichten. We hebben dit gedaan door een viertal pijlers te benoemen die – mede gezien de ontwikkelingen en uitdagingen waar we voor gesteld staan – onze visie op wonen in Diemen dragen.

Pijler 1 - Sterke wijken

Een sterke wijk zorgt voor een goede kwaliteit van wonen. Goed wonen vraagt ten eerste om woningen in een goede staat en gesitueerd in een goed onderhouden woonomgeving. Ten tweede is de verscheidenheid aan mensen en woonmilieus van belang. Zowel rijk en arm als jong en oud leven in Diemen samen met elkaar. Ten derde is het van belang dat elke wijk goede voorzieningen heeft. Bedreigingen voor de kwaliteit van wonen zijn er echter ook. De bebouwing in onze gemeente is intensief. Mensen wonen soms dicht op elkaar. Overlast door zaken als overbewing, geluid, vervuiling en parkeerdruk ontstaat daardoor snel. Inspanningen van bewoners zelf zijn dan ook onontbeerlijk, naast alles wat de gemeente daarvoor in het werk stelt. Bij deze pijler verkennen we hoe we onze wijken kunnen versterken, alsmede de rol die bewoners daarbij kunnen spelen.

Pijler 2 - Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte

De woningmarkt is in korte tijd niet alleen uit het dal geklommen. Er is zelfs sprake van een overspannen woningmarkt. De prijzen voor woonruimte zijn hierdoor fors toegenomen. De *betaalbaarheid* van woonruimte staat daardoor met name voor lagere- en middeninkomens onder druk. Daarnaast zien we ook dat de *beschikbaarheid* van woonruimte afneemt. Zeker in de sociale huurvoorraad is de doorstroming laag, omdat een vervolgstap naar een koopwoning of vrije sectorhuurwoning niet haalbaar is. De woningvoorraad komt zodoende op slot te zitten en veel woningzoekenden ondervinden de problemen daarvan. De druk op de woningmarkt kunnen we niet wegnemen, maar we willen in deze pijler wel aangeven wat we gaan doen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor een brede groep woningzoekenden te verbeteren.

Pijler 3 - Wonen met zorg en welzijn

Door de decentralisatie van de zorg verandert er veel op het gebied van wonen met zorg en welzijn. Van mensen wordt verwacht dat zij langer zelfstandig wonen en zelf zorgen voor zowel de benodigde aanpassingen aan hun woning, als voor de benodigde zorg, vaak in de vorm van ondersteuning door mantelzorgers. Dit vraagt om inspanningen van bewoners, zorgaanbieders, corporaties en gemeente. Wij beschrijven bij deze pijler onze uitgangspunten en maatregelen om deze beweging naar langer zelfstandig wonen te faciliteren.

Pijler 4 - Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Voor het bereiken van deze opgave is reeds een aantal concrete maatregelen op het gebied van wonen genomen. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat, wanneer het gaat om energiebesparingen bij woningen, doelstellingen niet worden gehaald. Om deze reden besteden we in deze woonvisie aandacht aan de doelstellingen voor energiebesparing en andere vormen van duurzaamheid ten aanzien van wonen, alsmede de wijze waarop deze doelstellingen een impuls kunnen krijgen.

Overige onderwerpen

Naast de vier pijlers waarin de voornaamste onderwerpen van de woonvisie worden uitgewerkt, is er een zestal onderwerpen waaraan we ook aandacht willen besteden. Deze onderwerpen staan meer op zichzelf en laten zich niet goed plaatsen in één van de pijlers. Desalniettemin is het van belang om ook op deze punten een visie te hebben. De zes onderwerpen worden elk in een apart hoofdstuk behandeld.

5 - Studentenhuisvesting

Diemen kent een grote aantal studentenwoningen op een drietal locaties. Studentenhuisvesting kent een heel eigen dynamiek ten opzichte van de voorraad reguliere woningen. Daarbij is ook de studentenhuisvesting de komende jaren in ontwikkeling, met onder andere nieuwbouw op de Campus Diemen Zuid en te zijner tijd de sluiting van het complex aan de Bergwijkdreef. Ook ten aanzien van dit specifieke deel van de woningvoorraad willen we daarom onze visie uitwerken.

6 - Woningbouwprogrammering

In tijden van de crisis op de woningmarkt is er slechts beperkt sturing gegeven aan de gewenste programma's van de nieuwbouwwontwikkelingen. Met de huidige druk op de woningmarkt en de gevolgen daarvan is echter een sterkere behoefte aan sturing bij nieuwbouw ontstaan. In de verschillende voorgaande hoofdstukken zijn al diverse maatregelen gericht op de gevolgen van de huidige druk op de woningmarkt, benoemd. In het hoofdstuk over woningbouwprogrammering vertalen we deze maatregelen naar een praktisch overzicht dat gebruikt kan worden bij de advisering over het gewenste woningbouwprogramma bij een nieuwbouwwontwikkeling.

7 - Regionale samenwerking

Van oudsher is wonen een onderwerp van regionale samenwerking. Tot en met 2016 bestond een intensieve samenwerking binnen de Stadsregio Amsterdam. Met het opheffen van de Stadsregio per 1 januari 2017 heeft de regionale samenwerking een andere vorm gekregen. Een aantal onderwerpen is met ingang van dit jaar ondergebracht bij de Metropoolregio Amsterdam. Anderzijds is de deelregionale samenwerking in de Amstelland-Meerlandenregio in belang toegenomen. Deze transitie vraagt om een aantal nieuwe uitgangspunten voor de regionale samenwerking.

8 - Prestatieafspraken met corporaties

Jaarlijks worden er prestatieafspraken gemaakt met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging. De huurders worden daarbij vertegenwoordigd door een koepel van verschillende huurdersverenigingen in Diemen: het Huurdersplatform Diemen (HPD). De corporaties nemen elk afzonderlijk deel aan de cyclus voor de prestatieafspraken. In dit zogeheten driepartijenoverleg is reeds de ambitie uitgesproken om naar een meer integrale behandeling van de prestatieafspraken toe te werken. De woonvisie moet daar een belangrijke aanzet voor geven.

9 - De huisvestingsverordening: woonruimteverdeling en beheer woonruimtevoorraad

De huisvestingsverordening is een belangrijk instrument voor de gemeente om te sturen op de verdeling van woonruimte (sociale huurwoningen) en het beheer van de woningvoorraad. Tot en met 2015 was deze verordenende bevoegdheid gedelegeerd aan de Regioraad van de Stadsregio Amsterdam. Met ingang van 2016 ligt deze bevoegdheid echter weer bij de gemeenteraad van Diemen. Met name als het gaat om het beheer van de woningvoorraad kunnen we nog een verdere invulling geven aan de huisvestingsverordening.

10 - Aanpak woonfraude

De schaarste aan woonruimte heeft diverse gevolgen. Eén van deze gevolgen is de toename van woonfraude. Met het brede begrip woonfraude doelen wij op diverse vormen van onrechtmatig gebruik van woningen. Dit moet worden tegengaan. In Amsterdam zien we al een sterke intensivering van de aanpak van woonfraude. Ook in Diemen moeten we meer werk maken van dit vraagstuk. In deze woonvisie worden daarom een aantal nieuwe maatregelen aangegeven voor het tegengaan van woonfraude.

Hoofdstuk 5 Sterke wijken

Wat zien wij?

Bestaande wijken

Van oudsher heeft Diemen drie woonwijken met elk een eigen karakter en een eigen ontstaansgeschiedenis:

- Diemen Centrum (inclusief Buitenlust en Spoorzicht) wordt gekenmerkt door de verscheidenheid aan bebouwing. Veel relatief oude bouw, maar ook nieuwbouw. Ook veel gestapelde bouw, in de vorm van zowel portiekwoningen als galerijflats. In Diemen Centrum is het aandeel goedkope woonruimte relatief groot, door sociale huur en het aanbod van kleinere koopappartementen.
- Diemen Zuid (inclusief Biesbosch) heeft meer rijwoningen in vergelijking met Diemen Centrum en stamt grotendeels uit de jaren '70 en '80. Ook hier bestaat een mix van huur- koopwoningen, waarvan een relatief groot aandeel sociale huurwoningen. De gemiddelde waarde van de koopwoningen is in Diemen Zuid het laagst.
- Diemen Noord is een jongere wijk met woningen gebouwd vanaf eind jaren '80. Er zijn veel eengezinswoningen en in mindere mate flatwoningen. De woningen in Diemen Noord zijn gemiddeld groter en duurder dan in Centrum en Zuid. Het aandeel sociale huurwoningen is hier kleiner, terwijl het aandeel huurwoningen in de vrije sector hier juist groter is.

Nieuwe wijken

Met de twee grote nieuwbouwontwikkelingen Plantage de Sniep en Holland Park zien we twee nieuwe wijken in Diemen ontstaan, die beide ook een eigen karakter hebben en een mooie aanvulling zijn op het woningaanbod in de aangrenzende wijken:

- Plantage de Sniep bestaat voor het grootste deel uit grotere en duurdere eengezinswoningen, die juist in Diemen Centrum schaars zijn. Enige variatie komt met de bouw van sociale en vrije sector huurwoningen in appartementenblokken bij de keerlus van tram 9. Daarna volgt de ontwikkeling van de Punt Sniep, eveneens met vrije sector huurwoningen.
- Holland Park is gelegen naast Diemen Zuid en kent uitsluitend gestapelde bouw. De eerste fase van Holland Park is een mix van koop en vrije sector huur. Bij de start van het project begon het aanbod van koopwoningen bij betaalbare, kleine appartementen. Vervolgens namen de prijzen van de koopwoningen bij latere deelfases snel toe. Bij de volgende fases van Holland Park zal, mede op basis van de woonvisie, gewerkt worden aan een meer gevarieerd aanbod inclusief sociale huur en het middensegment huur.

Positieve waardering van de wijken

Inwoners van Diemen zijn tevreden over hun buurt. Met name de rust en het groen worden door veel inwoners gewaardeerd. Maar ook de winkels, de nabijheid van Amsterdam en de goede bereikbaarheid maken het wonen in Diemen aantrekkelijk. We zien dat in onze wijken zowel in fysiek als in sociaal opzicht wordt voldaan aan belangrijke voorwaarden om deze

solide en sterk te houden. Door slechts een beperkt aandeel vooroorlogse bouw zien we vrijwel nergens dat de kwaliteit van de woningvoorraad onvoldoende is. De schaal en de opzet van de wijken is overzichtelijk. Soorten woningen zijn in behoorlijke mate gedifferentieerd. De openbare ruimte is goed onderhouden. En we zien goede scores op veiligheid.

Kansen en bedreigingen

De groei van Diemen en de populariteit van woningen in Diemen bieden een goed vertrekpunt om verder te werken aan het versterken van onze wijken. Wanneer we bedenken dat ongeveer een kwart van de gemeenten in Nederland juist met krimp en alle negatieve gevolgen daarvan heeft te maken, verkeert Diemen in een goede uitgangspositie. Zo vloeit het goede voorzieningenniveau daar ook uit voort. Maar de groei en populariteit kennen ook een keerzijde. Als gevolg hiervan kan verdichting de kwaliteit van het wonen juist onder druk zetten. Om de kwaliteit van het wonen op een hoog niveau te houden zal daarom aandacht moeten zijn voor het evenwicht tussen de verschillende bouwstenen die onze wijken sterk maken.

Leefbaarheidsproblematiek op complexniveau

In geen van de wijken in Diemen zien we dat leefbaarheidsproblematiek in de gehele wijk speelt. De plaatsen in Diemen waar de leefbaarheid onder druk staat zijn vaak lokaal, meestal gerelateerd aan een bepaald woningcomplex. Het maakt ook dat er vaak gericht en effectief ingegrepen kan worden. Het meest recente voorbeeld daarvan is de community building aan de Rode Kruislaan. Specifiek voor dat complex is een aanpak gekomen om de banden tussen de bewoners te versterken. Simpele vormen van overlast weten de bewoners onderling nu beter tegen te gaan en te voorkomen. De leefbaarheid wordt hiermee aanzienlijk verbeterd.

Wat willen wij en wat gaan wij daarvoor doen?

Verscheidenheid aan mensen en aan woonmilieus

Op plekken waar ruimte is voor nieuwbouw benutten we die ruimte om differentiatie aan te brengen in de wijk en de aangrenzende buurt. Hiermee streven we naar het spreiden van huishoudens, als het gaat om inkomens maar ook om leeftijd en gezinssamenstelling, over de gemeente en de verschillende wijken. We handelen vanuit de gedachte dat een verscheidenheid aan mensen en woonmilieus aan de basis van onze sterke wijken staan. Het wat hogere segment dat met Plantage de Sniep is bediend is een goede aanvulling gebleken op Diemen Centrum. Zo ook de variëteit aan huur- en koopappartementen in Holland Park in aanvulling op de overwegend grondgebonden woningen in Diemen Zuid. Met de opgaven die we benoemen in deze woonvisie, zoals het toevoegen van sociale huur, in combinatie met de schaarste aan ruimte, neemt het belang van spreiding verder toe.

Ondersteunen van initiatieven

De bewoners van een buurt of wijk weten zelf het beste wat daar speelt. Deze kennis moeten we benutten. In de gemeente gaat steeds meer aandacht uit naar participatie en initiatieven van inwoners. Voor het verwezenlijken van sterke wijken moeten we dan ook vooral de kennis en de inzet van de bewoners benutten. We ondersteunen daarom initiatieven van bewoners en geven ruimte voor actieve bewoners om verantwoordelijkheid te nemen. Bij het plannen van nieuwbouw op locaties tussen de bestaande bebouwing vinden we het van belang om ook buurtbewoners te laten participeren in deze plannen.

Bijzondere aandacht voor de kwetsbare plekken

We zijn van mening dat onze wijken niet om een grootse wijkaanpak vragen. We willen ons daarentegen richten op de kwetsbare plekken in Diemen en deze bijzondere aandacht

geven. Er hoeft geen uniformiteit in de aanpak te zitten. We kijken naar de specifieke omstandigheden die bepaalde plekken in Diemen kwetsbaar maken en gaan daar gericht te werk. Dit doen we niet alleen. De bewoners zelf zijn de aangewezen personen om met oplossingen te komen en daar aan bij te dragen. We zien de woningcorporaties, met hun kennis en ervaring op dit vlak, als een belangrijke partner voor het faciliteren en uitvoeren van de aanpak van de kwetsbare plekken in de Diemense wijken.

Buurtbemiddeling

Naast de voorbeelden waarbij buurtbewoners iets voor elkaar betekenen, kennen we uiteraard ook voorbeelden waarbij het misgaat. In 2013 is onder de naam “Bemiddeling in de buurt” gestart met een pool van gecertificeerde mediators, veelal afkomstig uit Diemen zelf, die kunnen optreden als bemiddelaars bij conflicten in woningen die niet in het bezit van een corporatie zijn. Destijds werd gesteld dat de corporaties zelfvoorzienend zijn voor de bemiddeling tussen hun eigen bewoners en dat de gemeente alleen een voorziening moet treffen voor de particuliere huizenbezitters en huurders. Een deel van de overlastgevende situaties zien we echter terug in de sociale huur. Corporaties zijn dan al snel betrokken bij de problematiek, met als gevolg dat bewoners hen als een onderdeel van het conflict beschouwen. We zien dan ook de noodzaak om ook hier te voorzien in onafhankelijke bemiddeling. Onlangs is daarom een besluit genomen om de inzet van buurtbemiddeling uit te breiden naar de corporaties zodat deze vorm van buurtbemiddeling ook van toepassing is voor bewoners van corporatiewoningen.

Aanpak woonoverlast met APV

Op grond van de recente Wet aanpak woonoverlast en een recente wijziging van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is er een effectief middel bijgekomen om woonoverlast tegen te gaan. De burgemeester kan nu een bewoner een gedragsaanwijzing geven in de vorm van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang. Aan dit middel gaat in de regel wel een waarschuwing vooraf en het mag alleen ingezet worden wanneer eerst geprobeerd is om de overlast op een andere geschikte wijze tegen te gaan. De gedragsaanwijzing kan zelfs inhouden dat een overlastgever voor een bepaalde periode niet in zijn of haar woning mag verblijven. Met deze aanpak via de APV hebben we een effectief middel achter de hand om op te treden in ernstige gevallen van woonoverlast.

Hoofdstuk 6 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte

Wat zien wij?

Flinke prijsstijgingen

In korte tijd is de woningmarkt in met name Amsterdam uit een dal op een flinke piek geraakt. De afgelopen tijd werd er regelmatig gesproken van oververhitting. De woningmarkt in Diemen is uiteraard nauw verweven met die in Amsterdam. En dus hebben we ook in Diemen flinke prijsstijgingen kunnen waarnemen, zowel bij koopwoningen als bij huurwoningen in de vrije sector. Daarnaast zien we ook huurwoningen – in het bezit van particuliere verhuurders – die bij mutatie van een huurprijs onder de liberalisatiegrens naar een huurprijs boven de liberalisatiegrens gaan. Wijzigingen in het woningwaarderingstelsel maken dat in bepaalde gevallen mogelijk. Op deze wijze krimpt de voorraad woonruimte met een sociale huurprijs.

Verschuivingen in de woningvoorraad

Met de prijsontwikkelingen verandert ook de aard van de woningvoorraad in Diemen. De betaalbare segmenten dunnen uit door de stijging van de prijzen voor woonruimte. Zoals hierboven omschreven zijn er bijvoorbeeld huurwoningen die voorheen in de sociale voorraad vielen, maar door liberalisatie tot het middensegment zijn gaan horen. In het koopsegment is deze vlucht nog veel groter. Kleine appartementen zijn nog te vinden in het koopsegment tot 200.000 Euro, maar voor een eengezinswoning moet al snel 350.000 Euro meegebracht worden. Een aantal jaren geleden begon de markt voor eengezinswoningen nog bij 250.000 Euro. Wanneer we naar de verdeling van de woningvoorraad in Diemen kijken, zien we een verschuiving waarbij het aandeel van woningen in de betaalbare segmenten is afgenomen. Ook het feit dat er in de afgelopen jaren veel koop- en vrije sector huurwoningen zijn toegevoegd, heeft bijgedragen aan deze gewijzigde verhoudingen.

Kloof tussen huur en koop

Een gevolg van bovenstaande ontwikkelingen is dat terwijl de prijzen van de gereguleerde sector (sociale huur) stabiel blijven, de prijzen in de vrije sector daar steeds verder vanaf komen te staan. We spreken hierbij ook wel van een kloof tussen de gereguleerde (sociale) sector en de vrije sector. Daardoor is een te beperkt aanbod van huurwoningen in het lage middensegment (711 - 900 Euro) of koopwoningen in het betaalbare koopsegment (175.000 - 225.000 Euro) ontstaan. Terwijl Diemen tot enkele jaren geleden juist een sterk aanbod in deze segmenten kende. Dit segment is echter belangrijk voor de categorie huishoudens met een (laag) middeninkomen. Daarnaast is ook de stap van een sociale huurwoning naar een koopwoning in Diemen voor veel huishoudens niet langer haalbaar door de prijsontwikkeling. Zeker de prijs van een wat ruimere of grondgebonden woning in Diemen vraagt al snel om een inkomen van twee keer modaal of hoger. Voor de groep huishoudens met een middeninkomen tussen 1x en 2x modaal is een koopwoning in Diemen, behoudens kleine appartementen, erg slecht bereikbaar.

Gebrek aan doorstroming

De hierboven beschreven kloof leidt tot een tekortkoming in onze woningvoorraad. De (lage) middeninkomens worden hierdoor slecht bediend door de woningmarkt. Als deze huishoudens in een sociale huurwoning zitten, kunnen ze zogezegd 'geen kant op'. En dus blijven er veel huishoudens in een sociale huurwoning wonen. Ook al hebben deze huishoudens een (latente) verhuiscens, een vervolgstap binnen Diemen is voor hen veelal financieel niet haalbaar of op z'n minst onaantrekkelijk. Het gevolg is dat huishoudens niet of pas later in hun wooncarrière doorstromen uit de sociale huur en de sociale voorraad zodoende op slot komt te zitten.

Scheefwoners

Een symptoom van het gebrek aan doorstroming is dan ook het hoge aandeel van zogeheten goedkope scheefwoners in de sociale huur. Hiermee duiden we de huishoudens aan die op grond van hun inkomen niet meer tot de doelgroep voor sociale huur behoren, maar daar nog wel in wonen. Omdat zij sociale huurwoningen bezet houden, zijn deze niet beschikbaar voor de groep woningzoekenden die gezien hun inkomen wel recht hebben op een sociale huurwoning. Deze slechte beschikbaarheid zien we daarnaast ook terug in andere betaalbare segmenten van de woningmarkt, zoals bij het middensegment huur en betaalbare koopwoningen. Tenslotte zien we ook een groei van het verschijnsel duur scheefwonen. Dit ontstaat doordat mensen geen betaalbare woonruimte kunnen vinden en als gevolg daarvan in een te dure huurwoning terecht komen. Zij zijn vervolgens een te groot deel van hun inkomen aan woonlasten kwijt, waardoor de kans op financiële problematiek toeneemt.

Regionale woningmarkt

We kijken voor deze woonvisie allereerst naar de woningvoorraad en de huishoudens in Diemen. Vanuit dat lokale perspectief kunnen we in eerste instantie bepalen aan welke segmenten we moeten werken. Een belangrijke aantekening daarbij is dat de woningmarkt in Diemen allesbehalve lokaal functioneert. Diemen is onderdeel van de regionale woningmarkt waarbij de relatie met Amsterdam heel sterk is. De Huisvestingswet bepaalt dat we daar als gemeente ook geen belemmeringen in mogen opwerpen. Daarom moeten we Diemen tevens benaderen als een open woningmarkt en de lokale afwegingen in een regionaal perspectief plaatsen. Hoewel we werken aan oplossingen voor inwoners van Diemen moeten we dus accepteren dat ook woningzoekenden van elders daarmee geholpen worden.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid staan onder druk

Samenvattend kan gezegd worden dat de *betaalbaarheid* en *beschikbaarheid* van woonruimte in Diemen onder druk staan. En het zijn bepaalde groepen die de gevolgen hiervan sterk ervaren. In willekeurige volgorde onderscheiden we daarbij de volgende categorieën:

- Starters en jongeren
- Lage- en middeninkomens
- Potentiële doorstromers
- Urgente woningzoekenden

Starters en jongeren

Een eerste groep die in het oog springt bij de huidige krapte op de woningmarkt zijn starters. Het gaat daarbij veelal om jongeren die een eerste woning zoeken. De slechte beschikbaarheid van (sociale) huurwoningen en de hoge prijzen van koopwoningen maken het voor hen lastig om deze start te maken. De gemiddeld lange zoektijd naar een sociale huurwoning is exemplarisch voor de beperkte kansen die zij hebben. Ook een koopwoning is voor veel starters niet makkelijk bereikbaar. Dat heeft enerzijds met de markt zelf te maken, maar ook omdat jongeren minder makkelijk financiering krijgen. Op dit punt dragen we reeds bij aan een oplossing in de vorm van de starterslening. Met een starterslening worden koopstarters in staat gesteld om net dat beetje extra te lenen, dat in deze markt het verschil kan maken. Voor een alternatief in de vorm van een vrije sector huurwoning is al snel een modaal salaris vereist. Veel jongeren zitten echter niet op dat inkomensniveau, waardoor het vrije sector huursegment voor weinig van hen is weggelegd.

Lage- en middeninkomens

Met name de midden- en hogere inkomens zijn de afgelopen jaren in Diemen goed bediend. De grote nieuwbouwwontwikkelingen boden hen veel mogelijkheden. Daarnaast was er bij de start van Holland Park in 2015 ook een mooi aandeel van betaalbare koopwoningen, waar starters en lagere inkomens terecht konden. Inmiddels zien de prijzen er hier enkele jaren na de start, alweer heel anders uit en is er geen aanbod onder de 250.000 Euro meer. De slechte beschikbaarheid van sociale huur, alsmede het verdwijnen van middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen leidt ertoe dat de lage- en middeninkomensgroepen in Diemen in de knel komen bij het zoeken naar woonruimte.

Potentiële doorstromers

De derde categorie zijn inwoners die wel willen doorstromen, maar het niet eenvoudig kunnen. Ongeveer een vijfde van de huishoudens van een sociale huurwoning heeft een inkomen boven de norm voor sociale huur. Het laten doorstromen van de groep zou in theorie een oplossing kunnen betekenen voor een betere verdeling van de sociale huurwoningen. Het daadwerkelijk realiseren van doorstroming blijkt in de praktijk vaak lastig omdat een goed aanbod van alternatieven ontbreekt. Potentiële doorstromers moeten in eerste instantie gezocht worden in de jongere en middelbare leeftijdscategorieën. Deze groep heeft immers de meeste potentie om nog wooncarrière te maken. Het bewerkstelligen

van doorstroming onder deze groep vraagt met name om het creëren van een goed aanbod. Vervolgens weten zij zelf goed hun weg te vinden. Ouderen en senioren hebben daarentegen minder vaak een verhuishwens. Sterker nog, zij hebben vaak de wens om op hun plek te blijven. Alleen een goed alternatief in hun vertrouwde omgeving kan ouderen tot een overstap bewegen. Ervaringen in andere gemeenten laten zien dat het realiseren van doorstroming bij ouderen vooral een kwestie is van maatwerk en een gerichte aanpak.

Urgente woningzoekenden

Tenslotte zijn er mensen die met spoed woonruimte zoeken. Het is hierbij van belang om een onderscheid te maken tussen mensen die in aanmerking komen voor een woonurgentie op grond van de huisvestingsverordening en mensen die wel met spoed een woning willen maar niet binnen een urgentieregeling vallen. Om de schaarse sociale huurwoningen ook voor reguliere woningzoekenden bereikbaar te houden, komt slechts een klein deel van de mensen die met spoed een woning zoeken in aanmerking voor een urgentieverklaring. Huishoudens die geen urgentie krijgen, maar wel op korte termijn huisvesting zoeken, hebben vervolgens veel moeite om passende woonruimte te vinden. Het gaat hier bijvoorbeeld om mensen die na een echtscheiding op zoek moeten naar woonruimte. Wanneer men wel een urgentieverklaring toegewezen heeft gekregen, duurt het overigens vaak ook een aantal maanden voordat men een passende woning heeft gevonden.

Wat willen wij en wat gaan wij daarvoor doen?

Stevige nieuwbouwopgave sociale huurwoningen

De afgelopen jaren is er stevig doorgebouwd. Ook voor de komende jaren staan er nog veel nieuwbouwontwikkelingen op stapel. Hierbij moet ook oog zijn voor nieuwbouw in de betaalbare voorraad. Dat begint met sociale huurwoningen. De raad heeft in een tweetal moties ingezet op het toevoegen van 500 (2015) en later 1000 (2016) sociale huurwoningen in de nieuwbouwplannen. In het huidige coalitieakkoord “Duurzaam Samenleven” (2018) is het gewenste aantal sociale huurwoningen tenslotte bepaald op een aantal van 1085. De eerste van deze sociale huurwoningen zullen gerealiseerd worden op Plantage de Sniep. Daarnaast moet de komende jaren een flinke slag gemaakt worden bij de volgende fases van nieuwbouw in Holland Park waar de gemeente ook grondeigenaar is. Maar ook bij andere nieuwbouwontwikkelingen in Diemen zal voortaan een deel van de woningen langdurig als sociale huurwoning ingezet moeten worden, om aan de ambitie van 1085 sociale huurwoningen tegemoet te komen. Bij nieuwbouwontwikkelingen stellen we daarbij het minimale aandeel sociale huurwoningen vast op 30%. We vinden dat corporaties de aangewezen partijen zijn voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen, maar sluiten andere partijen niet uit wanneer deze met een initiatief komen.

Sturen op het middenhuursegment

We willen ons inspannen voor het dichten van de kloof tussen de sociale huur en de vrije sector. Daarvoor gaan we 600 huurwoningen in het middensegment programmeren op de locaties die zich nu in de fase van planvorming bevinden. Ook bij toekomstige plannen zal het middenhuursegment onderdeel moeten zijn van het woningbouwprogramma. Eén van de instrumenten die hiervoor gebruikt kan worden, komt voort uit de recent in werking getreden wijziging van het Bro, waardoor het middensegment huur als categorie in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Het doel daarbij is om huurwoningen langdurig in het middensegment te behouden en te voorkomen dat deze door prijsstijgingen naar de duurdere huursegmenten verdwijnen. Hiermee versterken we de positie van huishoudens met een middeninkomen, die net teveel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Ook stellen we een doelgroepenverordening op om het middenhuursegment en de daarvoor beoogde doelgroep te definiëren. Tevens heeft de minister recent nieuwe maatregelen aangekondigd om het middensegment huurwoningen verder te versterken en de sturingsmogelijkheden voor gemeenten uit te breiden. Zo zou op

grond van een wijziging van de Huisvestingswet de gemeente in de toekomst mogelijk kunnen sturen op het toewijzen van middenhuur door middel van een huisvestingsvergunning, zoals dat nu al voor de sociale huur het geval is. En met een vereenvoudiging van de zogeheten markttoets in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zouden corporaties eenvoudiger woningen in het middensegment moeten kunnen ontwikkelen. We moeten het komende jaar de komst van deze wetsvoorstellen afwachten, maar we zijn voornemens daar gebruik van te maken om zodoende de geplande 600 woningen in het middensegment optimaal ten behoeve van de doelgroep in te kunnen zetten. Tot de landelijke kaders aangepast zijn, zet de gemeente in op privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelaars.

Maatwerkoplossingen gericht op doorstroming

Naast het werken aan oplossingen door middel van nieuwbouw zal ook gekeken moeten worden naar oplossingen in de bestaande woningvoorraad. Hierbij richten we ons met name op de sociale huurvoorraad, omdat we hier in samenwerking met de corporaties nog een zekere invloed hebben. Voor het stimuleren van doorstroming in de vrije sector – huur of koop – zijn de mogelijkheden binnen het bereik van de gemeente zeer beperkt. Daarnaast leven we met de wetenschap dat het van overheidswege sturen op doorstroming een complexe opgave is. Een prikkel van de gemeente laat mensen niet verhuizen. Mensen verhuizen immers bij levensveranderende gebeurtenissen, zoals het beginnen of stoppen met werken en het krijgen of uitvliegen van kinderen. Slechts met veel gerichte inzet kunnen we als gemeente een huishouden wellicht net dat extra duwtje in de goede richting geven. Denk daarbij aan het helpen van ouderen bij het zoeken naar een geschikte woning. Samen met de corporaties willen we verkennen waar hier de kansen liggen en wat er voor nodig is om binnen een bepaalde doelgroep mensen te laten verhuizen.

Nieuwbouw benutten voor doorstroming en starters

Voor het laten doorstromen van huishoudens is het essentieel om een goed aanbod te hebben. Het is immers het gebrek aan een aanbod van passende woningen waardoor de doorstroming stopt. Het feit dat de komende jaren in Diemen veel nieuwbouw gerealiseerd wordt, biedt ons kansen om te werken aan doorstroming. We willen de nieuwbouw dan ook voor zover mogelijk toewijzen aan inwoners van Diemen, om zodoende verhuisbewegingen binnen Diemen op gang te brengen. Naast lokale voorrang kan ook gewerkt worden met voorrang voor bepaalde doelgroepen, zoals starters, jongeren, senioren en kwetsbare doelgroepen, al dan niet in combinatie met lokale of regionale voorrang. Als het gaat om de sociale huur geven de Huisvestingswet en de huisvestingsverordening ruime mogelijkheden om te sturen op lokale voorrang bij de toewijzing van woonruimte. Lokale voorrang verlenen in het middenhuursegment is momenteel nog wettelijk beperkt, maar de mogelijkheid hiertoe wordt mogelijk verruimd. Daarnaast is het voor dit segment van belang om afspraken te maken over de inkomensnormen die de verhuurder hanteert. Tenslotte kan bij de toewijzing van het middenhuursegment gedacht worden aan het verlenen van voorrang aan bepaalde beroepsgroepen, zoals aan mensen werkzaam in het onderwijs, de zorg of bij de Politie. Een belangrijke voorwaarde ten aanzien van nieuwbouw koopwoningen is dat inwoners van Diemen goed en tijdig geïnformeerd worden over projecten in de niet gereguleerde segmenten van nieuwbouwwontwikkelingen, zodat zij bij inschrijvingen niet achter het net vissen. Ontwikkelaars zullen daarom gevraagd worden om lokaal te adverteren.

Faciliteren van koopstarters

Een belangrijk aandeel van nieuwbouwoopgave zal nog altijd bestaan uit koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector. Hoewel de mogelijkheden om te sturen in deze segmenten beperkt zijn, willen we ook in deze segmenten differentiatie in prijzen en grootte terugzien. Daarbij blijft een goede aansluiting van deze duurdere segmenten op het middensegment van belang. Ondanks de onvermijdelijke hoge huizenprijzen willen we voor zoveel mogelijk inkomensklassen kansen creëren om een woning te kopen. De gemeente biedt daarvoor ook

via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) de starterslening aan. Hiermee krijgen koopstarters op een verantwoorde manier een aanvullende lening bij de financiering van hun eerste koopwoning. Gezien de hoge huizenprijzen kan deze lening in bepaalde gevallen net het verschil maken in de financiële haalbaarheid van een eerste woning. Meer dan tweehonderd huishoudens hebben hier in de afgelopen jaren ook gebruik van kunnen maken. In 2017 is de regeling voor de starterslening aangepast, waarbij alleen nog maar inwoners van Diemen gebruik kunnen maken van de starterslening. Een uitbreiding van de startersregeling naar inwoners van andere gemeenten is bespreekbaar wanneer dit leidt tot een uitwisseling van de regeling.

Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw

Wanneer woningen geprogrammeerd worden als koopwoningen, willen we ook dat deze volledig beschikbaar zijn voor woningzoekenden. We willen voorkomen dat zij worden verdrongen door (particuliere) beleggers die de woningen opkopen met het doel deze commercieel te verhuren (buy-to-let). De verschillende segmenten huurwoningen worden immers al geprogrammeerd. Het meest voor de hand liggende instrument dat ons ter beschikking staat om deze ontwikkeling tegen te gaan is het instellen van een zelfbewoningsplicht. Hiermee wordt het een koper verplicht om voor een periode van bijvoorbeeld twee jaar de woning zelf te bewonen op straffe van een flinke boete. Een belegger zal deze plicht niet waar kunnen maken en zodoende afzien van het aankopen van een woning met zelfbewoningsplicht.

Onderzoeken van tijdelijke mogelijkheden voor spoedzoekers

Van de verschillende categorieën woningzoekenden die we onderscheiden, is de categorie spoedzoekers met een toename van het aantal sociale huurwoningen nog niet eenvoudig geholpen. Gezinnen die bijvoorbeeld scheiden en/of met een plotselinge terugval in inkomen te maken hebben, zoeken vaak op korte termijn woonruimte. In het systeem voor woonruimteverdeling dat op inschrijfduur is gebaseerd vallen deze huishoudens buiten de boot. Van deze groep is een groot deel gebaat bij een tijdelijke oplossing, variërend van enkele maanden tot enkele jaren. Deze oplossing hebben we nu niet. Voor het aanbieden van tijdelijke woonruimte zijn recent enkele nieuwe mogelijkheden ontstaan door wijzigingen van het huurrecht. Maar voor deze oplossingen zijn ook woningen nodig die voor tijdelijke verhuur, dan wel short stay verhuur, aan deze doelgroep verhuurd kunnen worden. Hiervoor willen we in overleg met de corporaties specifieke woningen of complexen aanwijzen.

Hoofdstuk 7 Wonen met zorg en welzijn

Wat zien wij?

Wmo: langer zelfstandig wonen

In 2015 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in werking getreden. Mensen met een lichte ondersteuningsvraag kunnen niet meer terecht in een instelling, maar wonen langer zelfstandig. Wonen en zorg zijn daarbij van elkaar gescheiden. Dit betekent dat mensen hun zorg en de woning apart moeten regelen. Het gaat in grote lijnen om ouderen, om GGZ-cliënten (geestelijke gezondheidszorg) en om VG-cliënten (verstandelijk gehandicapten) met een lichte ondersteuningsvraag. Zij kunnen niet of minder snel van beschermd wonen gebruik kunnen maken of in een instelling terecht kunnen. Zorg aan hen wordt meer buiten de muren (extramuraal) van een zorginstelling geboden in plaats van binnen die muren (intramuraal). We spreken daarom ook wel van 'extramuralisatie'.

Zelfredzaamheid en bewustwording

De Wmo gaat uit van zelfredzame burgers. Waar de vorige wet (AWBZ) keek naar wat iemand niet meer kon, is de Wmo gebaseerd op wat iemand nog wél kan. Daardoor wordt ook van mensen verwacht dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor hun woonsituatie. Eventueel met ondersteuning van mantelzorgers en zorgprofessionals. Van deze nieuwe verantwoordelijkheden zijn mensen zelf nog lang niet altijd voldoende doordrongen. Dit zien we bijvoorbeeld terug bij de babyboomgeneratie. Zij zouden zich nu al moeten voorbereiden op het moment dat hun huidige woning niet meer voldoet in het geval van fysieke beperkingen. De ervaring leert dat wanneer iemand echt een oudere leeftijd heeft bereikt veel moeite heeft om zijn of haar woning aan te laten passen. Een grote groep inwoners moet zich daarom bewust worden van de noodzaak om nu maatregelen ten aanzien van hun woning te nemen om zo voorbereid te zijn op hun toekomstige situatie.

Aanpassen van bestaande woningen

De trend naar langer zelfstandig wonen vraagt om woningen die daar ook geschikt voor zijn. Dat betekent dat veel inwoners van Diemen hun woningen moeten aanpassen om deze toegankelijk en bewoonbaar te houden voor het geval zij minder valide worden. Te denken valt aan het verwijderen van drempels, het plaatsen van een traplift, het aanpassen van keuken en badkamer en het gebruik van domotica. De uitdaging die dit met zich meebrengt is wisselend. Zo zijn er enerzijds portiekflatwoningen waarbij de toegankelijkheid nauwelijks te verbeteren is, maar ook galerijflats met lift waar de benodigde aanpassingen beperkt zijn anderzijds. Grondgebonden woningen kennen vaak ook goede mogelijkheden tot aanpassing, maar het plaatsen van een traplift is daarbij een grote kostenpost. Bestaande woningen kunnen op eigen initiatief en voor eigen rekening, dan wel met gebruikmaking van de voorzieningen van de Wmo, toegankelijk gemaakt worden voor het geval een bewoner daar behoefte aan heeft. Verhuizing naar een meer geschikte woning is soms ook een noodzakelijke oplossing, maar door de druk op de woningmarkt is dat niet altijd eenvoudig.

Belangrijke rol woonomgeving

Om zelfstandig wonen te faciliteren moeten we ook verder kijken dan de woning zelf. Bij ouderen gaat het lang niet altijd om zorg, maar meer om zaken als de bereikbaarheid van winkels en zorgverleners, het gevoel van veiligheid en de gelegenheid tot ontmoeting in de buurt. Bij realisatie van nieuwe plannen en herstructurering moet daarom rekening gehouden worden met de ligging van ouderenwoningen ten opzichte van voorzieningen als winkels, zorgcentra en openbaar vervoer.

Heroriëntatie op zorgvastgoed

We zien dat de verschuiving naar het langer zelfstandig wonen in sommige gemeenten vraagt om een heroriëntatie op het zorgvastgoed. Als het gaat om zorgvastgoed in het bijzonder gericht op ouderen kennen we in Diemen Cordaan en De Key als spelers. We zien in Diemen vooralsnog geen afbouw van het aanbod door deze partijen. Het is desalniettemin belangrijk om te weten wanneer zij eventuele veranderingen willen doorvoeren op de locaties waar nu ouderenzorg wordt geboden. Als het gaat om De Key speelt daarbij ook mee dat door hun recente strategie gericht op woonstarters de activiteiten in het complex Berkenstede niet meer binnen deze strategie passen. Voor De Key zal dan ook het vraagstuk over het bezit van Berkenstede de komende jaren gaan spelen. Het is daarbij voor de gemeente van belang dat het aanbod van de zorgdienstverlening en de beschikbaarheid van de specifiek voor ouderen geschikte woningen geborgd worden.

Kwetsbare groepen

Zorg gaat niet alleen over ouderen. We kunnen diverse andere groepen onderscheiden die ook een bepaalde zorgbehoefte hebben op de plek waar zij wonen. Op een aantal plekken in Diemen bestaan vormen van beschermd wonen voor zorgbehoevenden met uiteenlopende vormen van problematiek, zoals een verstandelijke beperking of een vorm van autisme. Bij

verschillende partijen die vormen van beschermd wonen aanbieden, zien we ook de behoefte te hebben aan nieuwe of andersoortige woonruimte voor hun activiteiten. Maar net zoals bij particuliere woningzoekenden merken ook instellingen dat het lastiger en duurder is geworden om geschikte woonruimte te vinden voor hun activiteiten, nu de druk op woningmarkt groot is.

Vervangende woonruimte

Een ander probleem dat we zien bij beschermd wonen (evenals maatschappelijke opvang) is dat het lastig is om cliënten uit te laten stromen naar een reguliere woning. Hier zien we enerzijds beleid gericht op het sneller laten uitstromen van cliënten enerzijds, maar een gebrek aan passende sociale huurwoningen anderzijds. In veel gevallen heeft een bewoner van een vorm van beschermd wonen weliswaar recht op een urgentieverklaring, maar ook dan is het vaak lastig om tijdig geschikte vervangende woonruimte te vinden. Wat het ook complex maakt is dat we in Diemen relatief veel instroom van buiten de gemeente in de verschillende vormen van beschermd wonen zien, maar dat we niet al deze mensen bij uitstroom een plek in een reguliere sociale huurwoningen kunnen bieden. Het is echter niet eenvoudig om uitstroom terug naar de regio te bewerkstelligen.

Wat willen wij en wat gaan wij daarvoor doen?

Bewustwording creëren

We willen mensen met een zorgvraag in staat stellen zelfstandig te blijven wonen. Dat willen we faciliteren, uitgaande van eigen kracht en verantwoordelijkheid van mensen. We zien wel dat hoe ouder mensen worden, des te minder zijn zij nog goed in staat om zelfstandig hun woonsituatie of woning aan te passen. En hoewel veel mensen ook de wens hebben om in hun eigen, bestaande woning oud te worden, anticiperen zij daar niet altijd op. Hiervoor is een brede bewustwording vereist onder de groep senioren die nu ook nog in staat is om in eigen regie maatregelen te treffen. Er is dan ook een rol voor de gemeente weggelegd om deze bewustwording te creëren.

Verruimen van het aantal nultredenwoningen

De grote nieuwbouwpoging biedt ons een goede mogelijkheid om het aantal nultredenwoningen flink uit te breiden. Zeker bij de gestapelde bouw in Holland Park moet het vereiste van nul treden de norm zijn. Om ook in de bestaande voorraad meer woningen toegankelijk te maken voor minder validen is al een grotere uitdaging. Als gemeente kunnen we hulpmiddelen aandragen voor inwoners die hiermee aan de slag willen gaan, zoals door middel van een blijverslening of verzilverlening van de SVn. De ervaring met dergelijke hulpmiddelen is wel dat deze alleen nut hebben wanneer er een brede bewustwording onder de doelgroep is. De volgorde van handelen vinden wij op dit punt dan ook belangrijk.

Doorstroming nastreven

Het streven naar langer zelfstandig wonen staat op gespannen voet met het streven naar doorstroming zoals dat in hoofdstuk 6 beschreven is. Enerzijds willen we namelijk dat mensen hun woning geschikt maken voor hun oude dag, maar anderzijds willen we bereiken dat iedereen in de woning woont die bij zijn of haar situatie past. Toch zijn we van mening dat we deze beide gedachten kunnen verenigen. Want we weten dat het bereiken van doorstroming nooit op een grote schaal zal plaatsvinden. Het werken aan doorstroming is daarom altijd een kwestie van maatwerk. We willen faciliteren dat mensen met een zorgvraag zelfstandig kunnen blijven wonen in hun bestaande woning. Anderzijds zetten we ons voor het bieden van alternatieven met de “van groot naar beter” gedachte. Als we kansen zien voor kleinschalige nieuwbouw in de bestaande wijken willen we daarbij onderzoeken of het realiseren van woningen gericht op senioren uit die wijk mogelijk is.

Nieuwbouw benutten voor huisvesting zorginstellingen

Het streven is om de komende jaren veel sociale huurwoningen te bouwen. Deze nieuwbouw biedt kansen voor de huisvestingsvraagstukken die bestaan bij een aantal van de in Diemen actieve instellingen voor beschermd wonen. We stimuleren deze zorginstellingen om hun vraag naar woonruimte bij ontwikkelaars van nieuwbouw kenbaar te maken, zodat mogelijke kansen benut kunnen worden. Als gemeente willen we daarbij wel grip houden op de aantallen woningen die voor het doel van zorg gecreëerd worden. We willen immers dat de schaal van deze activiteiten passend blijft voor Diemen. We zien nu al dat we in Diemen over relatief veel plaatsen voor beschermd wonen beschikken. We gaan er dan ook vanuit dat bij nieuwbouw van zorgwoningen het met name gaat over vervanging van andere woningen die daardoor toegevoegd kunnen worden aan de reguliere woningvoorraad.

Regionale afspraken over uitstroom

Zeker nu het streven is om mensen sneller uit vormen van beschermd wonen te laten stromen moeten we met oplossingen komen in de vorm van beschikbare woningen voor deze doelgroep. In principe is voor deze doelgroep wettelijk vastgelegd dat zij met voorrang een woning toegewezen moeten krijgen. Dit is dan ook als een categorie in onze (regionaal afgestemde) urgentieregeling opgenomen. Als we echter kijken naar de aantallen waar het om gaat, kunnen we de uitstroom uit instellingen voor beschermd wonen die in Diemen gesitueerd zijn, niet geheel in Diemen opvangen. We zullen dan ook op regionale schaal afspraken moeten maken over de uitstroom van deze doelgroep. Het uitgangspunt hierbij moet zijn dat instroom van en uitstroom naar gemeenten in evenwicht is.

Hoofdstuk 8 Duurzaamheid

Wat zien wij?

Samenleving in transitie naar duurzaamheid

De transitie naar een duurzamere maatschappij is in een versnelling geraakt. De omvang en inhoud van deze transitie is groot. Duurzaamheid is een zeer breed begrip. Daarnaast speelt deze transitie zich af op vele fronten. We zien dat wonen een onderwerp is dat prominent op de agenda staat bij het streven naar een duurzame samenleving. Voorbeelden hiervan zijn toekomstbestendigheid van nieuwbouw en verduurzaming van bestaande woningen. De inwoner voor wie duurzaamheid geen alledaags onderwerp is, legt bij duurzaamheid veelal de link met het energiezuiniger maken van zijn of haar woning.

Warmte- en energietransitie

Van de vele ontwikkelingen gericht op een duurzame manier van wonen, vallen dan ook met name de ontwikkelingen gericht op energiebesparing en duurzame energie op. Deze ontwikkeling ligt ook in lijn met de ambitie van de gemeente om in 2040 energieneutraal te zijn. Voor een gemiddelde woning bestaat 80% van de energievraag uit warmte en 20% uit elektriciteit. Daarom gaat veel aandacht uit naar alternatieven voor het verwarmen met aardgas. In Diemen hebben we inmiddels ervaring met aardgasvrije nieuwbouw. De komende jaren zal aardgasvrij en energieneutraal ook het streven worden voor de bestaande woningvoorraad. Deze uitdaging is vele malen groter dan bij nieuwbouw. Om deze ambitie te bereiken zal bij een ruime meerderheid van de woningen in Diemen fysieke maatregelen getroffen moeten worden. Het Rijk verlangt dat we voor 2021 een planning hebben voor de transitie naar aardgasvrije wijken. Daarbij moet voor alle buurten die volgens de planning voor 2030 van het aardgas af gaan, bekend zijn wat het alternatief daarvoor is.

Nieuwe aandachtspunten

Naast de energietransitie is er in de gebouwde omgeving in toenemende mate aandacht voor andere onderwerpen die moeten leiden tot meer duurzaamheid. Bij circulaire economie staat de milieu impact van bouwmaterialen centraal. De gevels, vloeren en installaties zijn verantwoordelijk voor een groot deel van de milieu-impact van een gebouw. En om toekomstbestendig te bouwen maakt het beoordelen van mogelijke maatregelen tegen klimaatverandering, zoals heftige regenbuien en stedelijke opwarming, inmiddels deel uit van alle woningbouwontwikkelingen in Diemen.

Regionale aanpak

Het onderwerp duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus in de regio. Zo zijn er ontwikkelingen op de schaal van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en werken we al succesvol samen binnen een combinatie van Amsterdam en de Amstelland-Meerlanden (A-M) regio. Een goed voorbeeld is het MRA programma Warmte & Koude dat het koppelen, uitbouwen en verduurzamen van bestaande warmtenetten tot doel heeft. Een zichtbaar resultaat van de samenwerking in A-M verband is het energieloket dat woningeigenaren van informatie over energiebesparing en duurzame energie voorziet, waaronder de duurzaamheidslening die wij als gemeente aanbieden en de collectieve inkoopacties voor zonnepanelen en informatie. Momenteel wordt gewerkt aan een collectieve inkoopactie om bestaande woningen te transformeren naar een zogeheten 'nul op de meter' woning.

Lokale betrokkenheid

We zien dat steeds meer inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties in Diemen zich willen inzetten voor een duurzame samenleving. Veel van deze initiatieven hebben een sterke relatie met wonen. Bij de gemeente leeft ook het besef dat we niet op ons zelf doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en energie gaan bereiken. Daarvoor hebben we deze inzet van inwoners, bedrijven en andere organisaties hard nodig. Dit vraagt om een andere rol van de gemeente, waarbij we faciliteren, ondersteunen en samenwerken. De recente start van het initiatief Daarom Duurzaam Diemen zien we als een goed voorbeeld van deze werkwijze. Bij een ander lopend initiatief wordt gewerkt aan het opzetten van een energiecoöperatie. Duurzame energie komt hiermee ook voor huurders en woningeigenaren die geen geschikt dak voor zonne-energie hebben binnen bereik.

Wat willen wij en wat gaan wij daarvoor doen?

Bestaand duurzaamheidsbeleid verbinden met het woonbeleid

We willen deze woonvisie benutten om het bestaande beleid op het gebied van duurzaamheid te verbinden met het woonbeleid. De drie speerpunten voor duurzaamheid zoals die zijn verwoord in de gemeentelijke Milieunotitie zijn energie, klimaat en circulaire economie. Daarnaast verlangt de Milieunotitie om een gezond woonklimaat te verwezenlijken een actief beleid gericht op het terugdringen van geluidhinder, de verbetering van de luchtkwaliteit en het voorkomen van gevaarlijke situaties door gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. In de Nota duurzaam inkopen wordt bij gemeentelijke bouwprojecten een aantal bouwmaterialen uitgesloten. Waar mogelijk willen wij ook woningbouwontwikkelaars ertoe bewegen zonder deze materialen te bouwen.

Bewustwording en gedragsverandering

Als het gaat om het vraagstuk van duurzaamheid in relatie tot wonen dan willen we ons focussen op de energietransitie. Energieneutraal en aardgasvrij bouwen zijn op de korte termijn de standaard. De grote uitdaging zit we in het verduurzamen van de bestaande voorraad. Hierbij is het allereerst van belang dat inwoners, en in het bijzonder de eigenaar-bewoners, zich bewust worden van de noodzaak om hun woning te verduurzamen, maar ook de winst die zij daarmee kunnen behalen. De prijs van (fossiele) energie neemt alsmaar

verder toe. De investeringen die met het treffen van energiebesparende maatregelen gemoeid zijn, zullen zich op de lange termijn terug betalen. Het is daarbij tevens van belang dat mensen hun woning zodanig gebruiken dat zij ook maximaal profijt hebben van de maatregelen. Om ervoor te zorgen dat deze bewustwording en gedragsverandering ook bereikt worden is betrouwbare en toegankelijke informatie cruciaal.

Opstellen warmteplan

Om te bereiken dat woningen aardgasvrij worden, dienen we een planning op te stellen. In een zogeheten warmteplan staat omschreven hoe we in een bepaald gebied willen omschakelen van gasaansluitingen naar aansluitingen op een warmtenet of andere alternatieve warmtebronnen. Dit moet tot een spreekwoordelijke routekaart voor de transitie naar een aardgasvrije woningvoorraad leiden. Naast de technische benadering van deze omschakeling is het met name van belang om ook aandacht te hebben voor de wijze waarop we bewoners en woningeigenaren bij dit proces gaan betrekken en hen gaan faciliteren bij deze omschakeling.

Investeringsmomenten benutten

Voor het realiseren van een energieneutrale woningvoorraad moeten in Diemen in vele duizenden woningen -soms verregaande - fysieke aanpassingen worden gedaan. Alleen al om logistieke redenen maakt dat het een operatie die vele jaren in beslag zal nemen. We zullen daarom de 'natuurlijke' investeringsmomenten, zoals de aankoop of verbouwing van een woning, moeten aangrijpen om de benodigde aanpassingen door te voeren. Bij verhuurders gaat het dan om de momenten zoals mutatie, planmatig onderhoud of renovatie. In het geval van woningcorporaties kunnen we tevens doelstellingen hieromtrent in de prestatieafspraken opnemen.

Betaalbaarheid als aandachtspunt

We mogen niet vergeten dat onze verregaande ambities ook geld kosten. Energiebesparing levert uiteraard ook geld op, maar van veel woningeigenaren kunnen we niet zomaar grote investeringen verlangen. Financiering van deze investeringen is daarom van belang. We bieden daarom reeds een duurzaamheidslening aan en dit willen we voortzetten. Met mogelijke grotere opgaven die we in de toekomst van woningeigenaren gaan verwachten, moeten we echter ook naar mogelijke uitbreiding van het instrumentarium voor de financiering kijken.

Collectieve aanpak

Als het gaat om duurzaamheidsmaatregelen gericht op wonen zijn met een collectieve aanpak veel voordelen te behalen. Bij de verschillende initiatieven in Diemen zien we ook koplopers ontstaan die een collectieve aanpak willen trekken. Het organiseren van collectiviteit is echter niet eenvoudig. We willen de collectieve aanpak gericht op duurzaamheidsmaatregelen dan ook faciliteren. We zien onze rol als gemeente daarbij als die van een gelijkwaardige partner van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Een actuele ontwikkeling waarbij we dit streven gestand kunnen doen, is de oprichting van een energiecoöperatie. Hiervoor is een aanpassing van de duurzaamheidslening gewenst waarbij het voor huurders en woningeigenaren met een dak dat ongeschikt is voor zonnepanelen, toch mogelijk wordt te investeren in zonnepanelen die elders in Diemen geplaatst worden.

Regionaal samenwerken

We sluiten ons voor de periode 2018-2021 opnieuw aan bij het programma warmte en koude van de MRA. Ook hebben we onlangs in MRA verband de Intentieverklaring aardgasvrije nieuwbouw ondertekend en maken we deel uit van de 'community of practice' gericht op het stimuleren en – zodra de regelgeving dit mogelijk maakt – afdwingen van aardgasvrije nieuwbouw. Daarnaast nemen we deel aan het plan van aanpak voor circulaire economie

waarin bouw- en sloopafval één van de geselecteerde grondstofstromen vormen. In de bestaande samenwerking met Amsterdam en de A-M willen we met name de maatregelen voor energiebesparing in de bestaande bouw voortzetten.

Hoofdstuk 9 Studentenhuisvesting

Wat zien wij?

Grote voorraad studentenwoningen

De voorraad studentenwoningen in Diemen is van oudsher groot. Na Amsterdam en Amstelveen kent Diemen de grootste voorraad studentenhuisvesting in deze regio. Door de specifieke kenmerken van de studentenhuisvesting zien we dit als een apart deel van onze woningvoorraad. Op dit moment kennen we drie grote locaties met studentenhuisvesting: de flats aan de Rode Kruislaan, de Campus Diemen Zuid en de tijdelijke wooncontainers aan de Bergwijkdreef. De komende jaren is deze voorraad studentenwoningen in beweging. De wooncontainers aan de Bergwijkdreef mogen nog enkele jaren blijven staan en zullen vervolgens verdwijnen. Anderzijds wordt momenteel de Campus Diemen Zuid uitgebreid met 774 woningen, waarvan er 78 studentenwoning zijn.

Pluriforme doelgroep studenten

We zien ook dat de bewoners van de studentenhuisvesting een uiteenlopende doelgroep vormen. Het opleidingsniveau varieert van MBO tot WO. Daarnaast zien we een behoorlijk aandeel internationale studenten. Door het gebruik van campuscontracten, een tijdelijke vorm van een huurovereenkomst die afloopt wanneer iemand stopt met studeren, is de doorloop in de studentenhuisvesting relatief hoog. Alleen in de Rode Kruislaan is een groep personen uit de tijd van voor het gebruik van campuscontracten blijven wonen. Zij passen echter niet tussen de doelgroep waar de studentenhuisvesting voor bedoeld is.

Beperkte mogelijkheden van niet-studenten

Met de studentenhuisvesting in Diemen voorzien we in een belangrijke vraag. Maar door de scherpe afbakening van de studentenhuisvesting zien we ook de problemen van jongeren op de woningmarkt die geen student (meer) zijn. De hoeveelheid jongerenhuisvesting, toegankelijk voor jongeren die niet studeren, is in Diemen immers erg beperkt. Daarnaast zien we dat jongeren na hun studie moeite hebben om huisvesting te vinden. Het inkomen van een eerste baan is vaak laag en door hun jonge leeftijd komen ze nog niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Het maken van een volgende stap na de studentenhuisvesting is daardoor moeilijk. De uitbreiding van de Campus Diemen Zuid is onder andere gericht op deze doelgroep. In het nieuwbouwdeel worden woningen gerealiseerd gericht op personen die recent zijn afgestudeerd, ook wel young professionals genoemd.

Wat willen wij en wat gaan wij daarvoor doen?

Aandacht verruimen van studenten naar jongeren

Diemen kent nu een behoorlijke voorraad studentenhuisvesting in verhouding tot de reguliere woningvoorraad. We zien geen ruimte om die voorraad verder te laten toenemen. We willen prioriteit geven aan andere doelgroepen dan studenten. Studeren biedt een goede kans voor jongeren om zelfstandig te wonen. Maar wanneer jongeren niet studeren of klaar zijn met studeren zijn de kansen op woonruimte daarentegen zeer beperkt. Hier willen we meer evenwicht in aanbrengen. De woonkansen voor jongeren in zijn algemeenheid vinden we belangrijk. Initiatieven gericht op woningbouw gericht op jongeren of afgestudeerden blijft

daarmee zeer welkom. Naast de mogelijkheden die er nu specifiek voor studenten zijn, willen we daarom meer aandacht voor de bredere doelgroepen jongeren.

Ontwikkeling van de locatie aan de Bergwijkdreef

De 500 wooncontainers voor studenten op de locatie aan de Bergwijkdreef moeten uiterlijk eind 2022 weg zijn. Na een totale looptijd van 15 jaar is het opnieuw verlengen van de tijdelijke situatie niet meer aan de orde. Dit gebied moet tijdig meegaan in de grotere ontwikkeling van Holland Park. Het aantal eenheden studentenhuisvesting dat hiermee verdwijnt, hoeft niet binnen Diemen terug te komen. Bij ontwikkeling van deze locatie ligt de focus op de brede doelgroep voor sociale woningbouw en andere segmenten, maar niet specifiek op studentenhuisvesting.

Studentenhuisvesting laten bijdragen aan de buurt

We willen minder dan voorheen de studentenhuisvesting als een op zichzelf staand onderdeel van onze woningvoorraad zien. Hoewel het om een specifieke doelgroep gaat, zien we studenten als volwaardige inwoners van Diemen. We zijn ervan overtuigd dat studenten veel goede dingen kunnen bijdragen aan een buurt. Zo willen we kijken hoe we de studenten aan de Rode Kruislaan kunnen betrekken bij de inspanningen die er zijn voor de reguliere bewoners van de Rode Kruislaan. Ook zien we dat de Campus Diemen Zuid zorgt voor veel dynamiek in hun buurt. Het heeft gezorgd voor een ervaring van het gebied rondom station Diemen Zuid. Ook werknemers van bedrijven in Bergwijkpark Zuid weten de voorzieningen in de Campus inmiddels te vinden. De kwaliteiten en mogelijkheden van de studentenhuisvesting willen we nog beter benutten voor het versterken van de omliggende buurten.

Hoofdstuk 10 Woningbouwprogrammering

Wat zien wij?

Uiteenlopende schaal van nieuwbouwontwikkelingen

De afgelopen jaren hebben we twee grootschalige woningbouwontwikkelingen in Diemen zien ontstaan. Op Plantage de Sniep zullen de resterende kavels in de komende jaren worden bebouwd. Voor de meeste van deze kavels is de planvorming al in een vergevorderd stadium. Voor die ontwikkelingen is deze woonvisie niet meer relevant. In Holland Park zijn de eerste fases in een hoog tempo tot ontwikkeling gekomen. De komende jaren zal verder gewerkt worden aan de ontwikkeling van de andere fases van Holland Park. Deze woonvisie zal daarvoor wel als richtlijn gaan gelden. Nieuwbouwontwikkelingen op de schaal van Plantage de Sniep en Holland Park zullen we in Diemen er echter niet snel bij krijgen. Wanneer we ons nu over de kaart van Diemen buigen en naar de mogelijkheden voor nieuwbouw kijken, zien we potentiële locaties die een stuk minder groot zijn. Tenslotte zien we een toename van initiatieven voor kleinschalige binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen, waarbij ruimte is voor slechts een beperkt aantal woningen. Het betekent dat we nieuwbouwontwikkelingen van een uiteenlopende schaal moeten programmeren.

Sterkere behoefte aan sturing op woningbouwprogramma

Bij de ontwikkeling van Plantage de Sniep hebben we ons een tijd lang moeten inspannen om überhaupt woningbouw van de grond te krijgen. In de tijd van de crisis op de woningmarkt waren we al blij wanneer er iets gebouwd kon worden. De toen geldende woonvisie gaf daarbij ook weinig aanleiding om sterk te sturen op het gewenste woningbouwprogramma. De ambities die in deze woonvisie worden uitgesproken vragen echter wel om meer sturing vanuit de gemeente bij het komen tot een programma voor

nieuwbouwontwikkelingen. We moeten ons daarbij tevens bewust zijn van de beperkingen die we als gemeente hebben. Maar de wettelijke en financiële mogelijkheden die we hier thans voor hebben, kunnen beter worden benut.

Wat willen wij en wat gaan wij daarvoor doen?

Vertalen van maatregelen in woningbouwprogrammering

In de voorgaande hoofdstukken zijn diverse uitgangspunten en maatregelen benoemd die betrekking hebben op de nieuwbouw van woningen. Deze maatregelen zullen vanaf heden betrokken worden bij het werken aan het woningbouwprogramma van iedere ontwikkeling. Daarbij moeten we opmerken dat woningbouwprogrammering altijd maatwerk blijft. Maar we willen meer dan voorheen sturing geven aan het woningbouwprogramma bij nieuwe ontwikkelingen. Bij elke nieuwbouwontwikkeling dient een onderbouwd advies over het programma deel uit te maken van het afwegingskader. Alle ontwikkelingen brengen we samen in een gedetailleerd overzicht van de woningbouwprogrammering, dat jaarlijks aan de raad wordt aangeboden.

Onderscheid tussen grote en kleine nieuwbouwontwikkelingen

Zoals hierboven is omschreven zien we een uiteenlopende schaal van potentiële nieuwbouwontwikkelingen in Diemen. We moeten daarom verschillend om kunnen gaan met grote en kleine ontwikkelingen, bijvoorbeeld als het gaat om het gewenste aandeel sociale huurwoningen. Bij grote ontwikkelingen is een gedifferentieerd programma gewenst en is er niet snel aanleiding om van het vastgestelde percentage voor sociale huur af te wijken. Bij kleinere ontwikkelingen willen we meer situationeel kijken naar de mogelijkheden om het vereiste percentage sociale huur te bereiken. Daarvan afwijken is mogelijk indien er gegronde redenen zijn om minder of geen sociale huur op te nemen. Anderzijds zijn er ook situaties denkbaar waarbij tot 100% sociale huur bij een bepaalde ontwikkeling wenselijk is.

Samen met corporaties en marktpartijen

Hoewel we met de woonvisie sterker inzetten op het sturing geven aan het woningbouwprogramma bij nieuwbouwontwikkelingen realiseren we ons dat het komen tot een goed programma om een goede samenwerking tussen de gemeente en ontwikkelende partijen vraagt. In de afgelopen jaren hebben we laten zien op deze wijze ook tot mooie ontwikkelingen te kunnen komen. Het zijn met name de gewijzigde marktomstandigheden die er om vragen om onze sturende rol sterker op te pakken. We willen zowel corporaties als marktpartijen uitdagen in hun plannen bij te dragen aan de ambities die wij in deze woonvisie verwoorden. Wij geven aan wat we belangrijk vinden en we zien hen als de experts bij het realiseren van onze ambities.

Opstellen van een doelgroepenverordening

Als het gaat om het sociale huursegment bestaan er duidelijke wettelijke kaders die bepalen hoe dit segment gedefinieerd wordt in termen van (maximale) huurprijzen, wie tot de doelgroep voor dit segment worden gerekend en in hoe gemeenten kunnen sturen op de toewijzing van woonruimte in dit segment. Voor het veelgenoemde middenhuursegment zijn de wettelijke kaders echter beperkt. Nu we als gemeente sterker willen sturen op dit middenhuursegment ligt het voor de hand om een doelgroepenverordening vast te stellen, om zodoende de kaders voor het middenhuursegment en eventuele andere segmenten vast te leggen. Dit helpt ons vervolgens bij het programmeren van woningbouw en ook ontwikkelaars weten daarmee wat de kaders in Diemen zijn. In de doelgroepenverordening kan vastgelegd worden welke inkomens de doelgroep voor het middenhuursegment vormen. Daarnaast kan bepaald worden wat de maximale aanvangshuur voor dit segment wordt, alsmede de minimale termijn dat de woningen behouden blijven in het middenhuursegment.

Hoofdstuk 11 Regionale Samenwerking

Wat zien wij?

Samenwerking op verschillende niveaus

Diemen is een onderdeel van de regionale woningmarkt. Dat leidt tot vraagstukken die we niet lokaal kunnen oplossen. We moeten daarom regionaal samenwerken om tot oplossingen te komen. Tot en met 2016 werd er binnen de Stadsregio Amsterdam (SRA) intensief samengewerkt op het gebied van wonen. Het voor inwoners meest in het oog springende resultaat van deze samenwerking is het regionale systeem voor woonruimteverdeling, waarbij woningzoekenden op sociale huurwoningen in de gehele regio kunnen reageren. Maar de samenwerking op dit niveau besloeg ook tal van andere onderwerpen met betrekking tot wonen. Met de opheffing van de Stadsregio Amsterdam verdween ook de formele basis voor de wonen-samenwerking door de 15 gemeenten van de SRA. Besloten werd om de samenwerking voortaan te beleggen bij enerzijds de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en anderzijds in de zogeheten deelregio's van de MRA. Voor Diemen is de Amstelland-Meerlanden (A-M) regio deze deelregio.

MRA-samenwerking

De samenwerking op MRA-niveau is vanaf 2017 geïntensiveerd. De MRA-samenwerking is sterk gericht op het voldoen aan de sterke woningvraag die bestaat binnen de regio. Een concrete actie die voortkomt uit de MRA-samenwerking is het werken aan de versnellingsopgave, gericht op het naar voren halen van plancapaciteit en het versnellen van woningbouwontwikkelingen. Met de ontwikkelingen van de samenwerking in de MRA zien we dat een toenemend aantal onderwerpen met betrekking tot wonen binnen de MRA-samenwerking van de grond komt.

A-M samenwerking

Hoewel het zogeheten Amstelland-Meerlanden (A-M) Overleg al langer bestaat, is ook de regionale samenwerking op deze schaal met ingang van 2017 geïntensiveerd als gevolg van het wegvallen van de SRA, onder andere op het gebied van wonen. Veel van de onderwerpen die op de schaal van de A-M spelen, moeten nog een verdere uitwerking krijgen. Binnen de A-M samenwerking is recent een Actieprogramma Wonen opgesteld. Hierin is weergegeven wat de kaders van de A-M regionale samenwerking zijn, welke gezamenlijke ambities daarbij bestaan en welke acties daaruit voortkomen. Het geeft daarmee richting aan een aantal onderwerpen van de samenwerking binnen de A-M, maar het geeft ook richting aan de wijze waarop wij als A-M regio in de MRA naar voren treden.

Voormalige SRA: RAP-regio

De provincie kent ook woonbeleid, neergelegd in een provinciale woonvisie. Voor de uitvoering daarvan heeft de provincie ook regio's aangewezen. De voormalige SRA is één van deze regio's binnen de provincie. Op verzoek van de provincie is in 2016 nog een zogeheten Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP Wonen) vastgesteld. Dit document is met name relevant voor de regionale afstemming van woningbouwplannen. Er mag van de provincie immers niet meer gebouwd worden dan er vraag is. De voormalige SRA wordt in de context van het wonen daarom tegenwoordig ook wel de RAP-regio genoemd. Naast de verplichtingen vanuit de provincie zijn er nog enkele onderwerpen die voorlopig samenwerking op deze schaal verlangen: het regionale systeem voor woonruimteverdeling en de Intentieovereenkomst Betaalbare Voorraad.

Dilemma: eigen inwoners eerst?

Als gemeente zitten we met een dilemma waarbij we enerzijds zoveel mogelijk onze eigen inwoners willen bedienen. Anderzijds zijn er vrijwel geen juridische mogelijkheden om eigen

inwoners 'voor te trekken' dan wel om barrières op te werpen voor woningzoekenden van buiten de gemeente. Woningzoekenden kijken ook veelal over gemeentegrenzen heen. Met die wetenschap is het ook logisch om regionaal samen te werken en verder te kijken dan de woningmarkt binnen de gemeente. Door regionaal samen te werken kunnen we de mogelijkheden voor onze inwoners vergroten. En ook al kunnen we het niet uitsluiten; we willen waakzaam zijn voor verdringing van onze inwoners.

Wat willen wij en wat gaan wij daarvoor doen?

Aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid

We geloven niet in het opwerpen van barrières om verdringing van Diemenaren op de woningmarkt tegen te houden. We zijn onderdeel van een regionale woningmarkt en kunnen daar niet omheen. Dat wil niet zeggen dat in een open woningmarkt alleen het recht van de sterkste kan gelden. Door de schaarste aan woonruimte zouden daarmee de minder draagkrachtigen van de woningmarkt worden gedreven. Als het gaat om regionale samenwerking moet daarom veel aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn. Het is dan ook positief om te zien dat in de regio meerdere gemeenten recent woonbeleid hebben aangenomen waarin een sterkere nadruk op betaalbaarheid wordt gelegd. Met deze woonvisie willen wij ons daarbij aansluiten.

Democratische legitimatie

In de oude regionale samenwerking binnen de Stadsregio Amsterdam was er sprake van een Regioraad, waarin raadsleden uit de deelnemende gemeenten zitting hadden. Met de opheffing van de Stadsregio is ook de werkwijze met de Regioraad verloren gegaan. Er moet daarom gezorgd worden voor andere manieren waarop de gemeenteraad betrokken kan worden. We zien dat de MRA op verschillende momenten raadsleden betreft, alsmede de A-M regio die werkt met een raadsledenplatform, om zodoende gemeenteraden te betrekken bij de onderwerpen die spelen binnen de regionale samenwerking. We zien echter ook binnen de gemeente een verantwoordelijkheid om de raad periodiek te informeren over en te betrekken bij de onderwerpen die spelen op regionale schaal.

Hoofdstuk 12 Prestatieafspraken met corporaties

Wat zien wij?

Meerdere corporaties actief in Diemen

In Diemen zijn meerdere corporaties actief, die elk op een verschillende wijze actief zijn op de woningmarkt in Diemen. De corporaties laten zich als volgt typeren:

- Rochdale is in aantallen woningen veruit de grootste corporatie voor Diemen, met bezit verspreid over heel Diemen.
- Het bezit van De Key is met name gericht op studenten en ouderenhuisvesting. Het complex de Beukenhorst is het enige reguliere complex van De Key in Diemen.
- Stadgenoot heeft slechts een beperkt aantal woningen in Diemen op locaties in Diemen Centrum en Diemen Zuid.
- De Alliantie wordt een nieuwkomer in Diemen met de bouw van sociale huurwoningen in Plantage de Sniep, maar heeft daarmee ook slechts een beperkt aantal woningen.

Daarnaast zien we dat corporaties wijzigingen aanbrengen in hun strategie voor de lange termijn. Met name de recent vastgestelde strategie van De Key valt daarbij op. De Key richt zich daarbij uitsluitend nog op woonstarters in Amsterdam binnen de ring en net daarbuiten. Rochdale, Stadgenoot en De Alliantie zijn daarentegen corporaties die zich op de gehele breedte van de doelgroep voor sociale huurwoningen richten.

Uiteenlopende aanpak bij prestatieafspraken

Mede door de uiteenlopende posities van de corporaties in Diemen, zagen we in de afgelopen jaren een uiteenlopende aanpak van de corporaties bij de jaarlijkse cyclus om te komen tot prestatieafspraken. Zo kwam Rochdale jaarlijks met een uitgebreid bod voor het geheel aan activiteiten in Diemen, waar De Key een werkwijze van een bod per complex aanhield en Stadgenoot het bod in een brief uiteenzette. Op basis daarvan kwamen er prestatieafspraken per corporatie, die uiteenliepen in omvang van de gemaakte afspraken. Hoewel de corporaties op hoofdlijnen wel tot vergelijkbare prestatieafspraken met de gemeente kwamen, ontbrak er op deze wijze samenhang tussen de afspraken.

Huurdersvertegenwoordiging verenigd in het Huurdersplatform Diemen

Met meerdere actieve corporaties bestaan er in Diemen ook meerdere huurdersverenigingen. Deze huurdersverenigingen hebben zich weer verenigd in een platform: het Huurdersplatform Diemen (HPD). In dit platform nemen vertegenwoordigers uit de verschillende huurderskoepels plaats. Zodoende hebben we als gemeente één aanspreekpunt bij de cyclus van de prestatieafspraken. Het HPD vraagt al langere tijd om een meer gezamenlijke benadering van de prestatieafspraken en heeft daartoe ook al verschillende voorstellen gedaan. We hebben het HPD ook toegezegd voorstander te zijn van een meer samenhang in de prestatieafspraken, waarbij de in Diemen actieve corporaties een gezamenlijk bod op het volkshuisvestelijk beleid van Diemen uitbrengen en er vervolgens gewerkt wordt aan één gezamenlijk document ter vaststelling van de prestatieafspraken.

Gezamenlijke behandeling cyclus prestatieafspraken

Aan een belangrijke voorwaarde om te komen tot een meer gezamenlijke benadering van de prestatieafspraken is reeds voldaan. De behandeling van de cyclus vindt reeds enkele jaren plaats in gezamenlijkheid van de verschillende corporaties en het HPD. Zo worden de prestatieafspraken van de corporaties in gezamenlijkheid voorbereid en ontstaat er afstemming tussen de verschillende prestatieafspraken. Om de laatste stap te maken naar één gezamenlijke set van prestatieafspraken moeten de corporaties in actie komen. Het HPD is hier reeds op voorbereid door namens de drie huurderskoepels met één mond te kunnen spreken. Wanneer De Alliantie start met activiteiten in Diemen wordt tenslotte verwacht dat zij ook deel gaan nemen aan de gezamenlijke behandeling van de prestatieafspraken.

Behoud sociale woningvoorraad

Met de toegenomen druk op de woningmarkt blijkt des te meer hoe belangrijk de voorraad van de corporaties is. Elke sociale huurwoning is hard nodig. De afgelopen jaren is in de prestatieafspraken daarom aangestuurd op het beperken van verkoop en liberalisatie om zodoende de voorraad sociale huurwoningen niet te laten afnemen. De corporaties zijn daar ook grotendeels in meegegaan. Op die manier is de sociale woningvoorraad in de afgelopen jaren op hetzelfde peil gehouden. De huidige 2665 sociale huurwoningen (exclusief studentenhuisvesting) in het bezit van de corporaties is een te kleine voorraad gebleken voor de huidige vraag naar sociale huurwoningen. Met de ambities zoals verwoord in hoofdstuk 6 zou de sociale voorraad weer in omvang moeten toenemen.

Sterkere financiële positie corporaties

Bij de vaststelling van de vorige woonvisie in 2013 was de financiële positie van meerdere corporaties nog zorgwekkend. Ook kregen de corporaties te maken met de verhuurdersheffing. Het was daardoor lastig voor de corporaties om nieuwe investeringen aan te gaan. De corporaties hebben in de afgelopen jaren echter financieel kunnen aansterken. Onder andere de verkoop van woningen in een stijgende markt heeft daar voor gezorgd. Bij de corporaties zien wij momenteel dan ook investeringsmogelijkheden en -

bereidheid om zodoende bij te dragen aan de opgave van nieuw te bouwen sociale huurwoningen.

Wat willen wij en wat gaan wij daarvoor doen?

Naar één gezamenlijk document voor de prestatieafspraken

We willen een stap voorwaarts maken in het werken aan de hand van prestatieafspraken. In plaats van de losse documenten per corporatie, willen we naar één gezamenlijk document toe, waarin de bijdragen van de in Diemen actieve corporaties aan de verlangde prestaties in samenhang worden behandeld. De woonvisie vormt daarbij de basis voor het bod van de corporaties en de op te stellen prestatieafspraken. Daarnaast willen we meer structuur in de prestatieafspraken aanbrengen door een raamwerk op te stellen voor prestatieafspraken over meerdere jaren. Binnen dat raamwerk kan vervolgens de jaarlijkse cyclus worden doorlopen.

Gesprek over de lange termijn

Naast de jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken is ook een blik op de lange termijn van de corporaties noodzakelijk. We zien corporaties immers keuzes maken die van invloed zijn op de continuering van hun activiteiten in Diemen. Door de keuze voor een strategie gericht op woonstarters door De Key passen twee complexen in Diemen niet meer bij deze nieuwe strategie. Het gaat daarbij om De Beukenhorst en Berkenstede. De Beukenhorst moet behouden blijven als regulier complex en Berkenstede moet behouden blijven als complex voor ouderenhuisvesting en -zorg. We willen nauw betrokken zijn bij eventuele keuzes die De Key maakt aangaande deze complexen. Verkoop of ruil van deze complexen met een andere corporatie is bespreekbaar, zolang deze maar behouden blijven voor het doel waarvoor ze nu ook worden ingezet. Wanneer andere concrete vraagstukken in de portefeuillestrategie van de corporaties zich voordoen, willen we daar uiteraard ook bij betrokken zijn. We hebben geen principiële bezwaren tegen de 'versnippering' van de sociale voorraad bij vier corporaties, maar staan open voor een herverdeling van het bezit van de corporaties, als dat leidt tot twee of drie meer gelijkwaardige corporaties in Diemen.

Verkoop en liberalisatie

Voor het behoud van de voorraad sociale huurwoningen zijn verkoop en liberalisatie de afgelopen jaren geminimaliseerd. Verkoop en liberalisatie bieden anderzijds ook kansen om te zorgen van een aanbod van betaalbare koopwoningen (evt. aan zittende huurders) en huurwoningen in het lage middensegment. Wanneer de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen substantieel vorm heeft gekregen, staan we dan weer open voor het in beperkte mate toestaan van verkoop en liberalisatie. De huidige stand van de sociale woningvoorraad bedraagt 2665 woningen. Met de ambitie voor het toevoegen van 1085 sociale huurwoningen zouden we in theorie een sociale woningvoorraad van 3750 woningen nastreven. Voordat we nieuwe afspraken over verkoop en liberalisatie toestaan, moeten we bepalen wat de verlangde bodem van de sociale voorraad wordt en daarmee bepalen wat de bandbreedte is waarbinnen verkoop en liberalisatie kan plaatsvinden. Dat moment ligt echter nog enkele jaren voor ons nu veel van de plannen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen zich nog in een vroeg stadium van de ontwikkelingsfase bevinden.

Hoofdstuk 13 De huisvestingsverordening: woonruimteverdeling en beheer woningvoorraad

Wat zien wij?

Woonruimteverdeling in regionaal verband

Op grond van de Huisvestingswet kunnen we regels opstellen voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Hierbij wordt regionaal samengewerkt op de schaal van de oude Stadsregio. De samenwerking op dit punt bestaat al lang en kan niet van de ene op de andere dag drastisch worden gewijzigd. Ondanks de opheffing van de Stadsregio blijft de samenwerking op dit niveau daarom in beperkte mate bestaan. We zien dat dit systeem redelijk gesloten opereert voor mensen van buiten de regio. Aangezien door de schaarste aan woonruimte een zeer lange wachttijd is ontstaan, stromen er maar weinig mensen van buiten deze regio in een sociale huurwoning in. De 'rem' die wordt opgeworpen blijkt dus vooral als een regionale rem te werken. Binnen de regio bestaan wel veel mogelijkheden voor woningzoekenden om van en naar Diemen te verhuizen, waarbij de verhuisrelaties met Amsterdam vanzelfsprekend sterk zijn.

Sterke toename benodigde inschrijfduur

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen is erg slecht. Doordat de onderkant van de woningmarkt op slot zit, komen er maar weinig woningen vrij. Net als in Amsterdam is de mutatiegraad in Diemen erg laag. Maar de gehele regio voelt de gevolgen van de huidige problemen op de woningmarkt en de slechte beschikbaarheid van sociale huurwoningen. We zien dan ook dat de benodigde inschrijfduur voor sociale huurwoningen sterk toeneemt, waarbij de benodigde inschrijfduur voor Diemen ook nog eens bovengemiddeld hoog is. Kortom, woningzoekenden in Diemen moeten veelal lang wachten voordat zij kans maken op een sociale huurwoning. Dit leidt ertoe dat bijvoorbeeld jongeren of spoedzoekers nauwelijks aan woonruimte komen. Het is dan ook een veelgehoorde klacht onder Diemenaren dat jongeren nauwelijks woonruimte kunnen vinden in Diemen.

Urgentieregeling onder druk

Voor inwoners die met spoed een woning zoeken bestaat er een urgentieregeling. Deze urgentieregeling is ook onderdeel van de huisvestingsverordening. Slechts een klein deel van de woningzoekenden die met spoed een woning zoekt, komt ook daadwerkelijk in aanmerking voor woonurgentie. Een coulante urgentieregeling zou al gauw leiden tot meer verleende urgentieverklaringen dan er woningen vrij komen. Ook met de huidige strenge toegang tot de urgentieregeling zien we echter dat urgente woningzoekenden als snel een half tot een heel jaar nodig hebben om uiteindelijk een woning te bemachtigen. Een ontwikkeling die natuurlijk haaks staat op het doel van de regeling.

Veel discussie over het gebruik van woningen

De discussie over de gevolgen van zogeheten vakantieverhuur via de website airbnb.com is de afgelopen jaren in alle hevigheid gevoerd. De groei van het aantal verhuringen via dit medium was dan ook onstuimig, met name in Amsterdam. Ook in Diemen zien we deze ontwikkeling terug. Het aantal advertenties op airbnb per duizend woningen bedraagt in Diemen rond de 8. In Amsterdam is het aanbod 5x zo groot met 40 advertenties per duizend woningen. Maar waar Amsterdam ook veel regelgeving heeft specifiek gericht op vakantiebeheer, is in Diemen nog geen specifieke regelgeving op dit vlak. Een andere ontwikkeling die we vanuit Amsterdam ook naar ons toe zien komen is het zogeheten woningdelen, ook wel bekend door de benaming van het "Friends-contract". Hierbij delen meerdere mensen een woning zonder dat er sprake is van een aantal gebruikelijke kenmerken van kamerverhuur. Bij deze ontwikkeling bestaat een juridische discussie over de

vraag of woningdelers gezien moeten worden als een gemeenschappelijk huishouden en de vraag of een situatie van woningdelen daaruit volgend als onzelfstandige bewoning moet worden beoordeeld.

Beperkte gemeentelijke regelgeving voor gebruik van woonruimte

De huisvestingsverordening bestaat grofweg uit twee delen. Het eerste deel gaat over de verdeling van woonruimte, hetgeen hierboven behandeld is. Het tweede deel van de huisvestingsverordening gaat vervolgens over het “beheer van de woningvoorraad”. In dit deel van de huisvestingsverordening kunnen de verschillende vergunningen uit de Huisvestingswet worden opgenomen, zoals die voor splitsing en onttrekking. Dit vergunningenstelsel kan gebruikt worden als het juridisch kader voor het opstellen van regels ten aanzien van de diverse afwijkende vormen van het gebruik van woonruimte, zoals vakantieverblijf (Airbnb), woningdelen en kamerverhuur, hospitaerverhuur en splitsing. Dit deel van de huisvestingsverordening kende tot op heden echter geen invulling in Diemen. In plaats daarvan is op beknopte wijze in de bestemmingsplannen bepaald dat een woning bedoeld is voor duurzaam gebruik door “één huishouden”. Over allerlei andere vormen van gebruik is niets bepaald, waardoor bij veel woningeigenaren onduidelijkheid bestaat over wat wel en niet mag. Tevens bemoeilijkt het ontbreken van duidelijke regelgeving de handhaving op ongewenste vormen van gebruik. Het nadeel van bestemmingsplannen is dat het aanbrengen van wijzigingen niet eenvoudig is. Daarnaast leent een bestemmingsplan zich niet voor gedetailleerde regelgeving op dit vlak. Zodoende is een behoefte aan een duidelijke invulling van de huisvestingsverordening ontstaan.

Wat willen wij en wat gaan wij daarvoor doen?

Fundamentele discussie woonruimteverdeling

Door de grote vraag naar sociale huurwoningen en de lange wachtlijsten ontstaat een toenemende behoefte om het huidige systeem voor de toewijzing van sociale huurwoningen te moderniseren. In 2017 is daarom in regionaal verband gestart met de voorbereiding van een fundamentele discussie over woonruimteverdeling. Ook de gemeenteraden zullen te zijner tijd bij deze discussie betrokken worden. Het is immers aannemelijk dat de uitkomsten van deze discussie leiden tot wijzigingen in de huisvestingsverordening. Maar er zijn ook uitkomsten denkbaar die vooralsnog op wettelijke beperkingen stuiten. Een lobby bij het Rijk is daarmee ook één van de mogelijke uitkomsten. De verwachting is dan ook dat het traject dat voortkomt uit deze fundamentele discussie meerdere jaren zal beslaan.

Sociale huurwoningen voor een brede groep bereikbaar houden

In de fundamentele discussie over woonruimteverdeling zal de vraag centraal staan voor wie sociale huurwoningen nou eigenlijk bedoeld zijn. Oftewel de vraag wie er meeste recht heeft op een sociale huurwoning. Daarbij willen we verder kijken dan het huidige criterium op basis van inschrijfduur. Met de almaar toenemende wachttijden, nemen de nadelen van het vasthouden aan dit criterium verder toe. Ons uitgangspunt in de discussie is daarom dat sociale huurwoningen voor een brede groep bereikbaar moeten blijven. De huidige omstandigheden leiden er steeds meer toe dat een sociale huurwoning als een soort voorziening geldt voor diverse specifieke doelgroepen. De reguliere woningzoekende met een laag inkomen raakt daarbij in het gedrang. In onze woningmarkt blijft de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de groep lage inkomens echter van groot belang en daar willen we ons voor inzetten.

Aandacht voor spoedzoekers zonder urgentie

De urgentieregeling is een belangrijk onderdeel van de fundamentele discussie, zeker gezien het huidige aandeel van urgenten in het totale aantal toewijzingen. Er bestaat nu een strikt onderscheid tussen urgente en reguliere woningzoekenden. Er zitten geen categorieën

tussen. De groep die wel met spoed op zoek is naar woonruimte, maar niet in aanmerking komt voor woonurgentie, valt daardoor tussen de wal en het schip. Het gaat daarbij met name om mensen die als gevolg van echtscheiding hun woning moeten verlaten. We moeten daarom denken aan een mogelijke tussencategorie, al dan niet in combinatie met tijdelijke huurcontracten. Zodoende kunnen meer mensen die met spoed een woning zoeken geholpen worden aan een tijdelijke woonruimte, om hen zodoende de tijd te geven om aan een meer permanente oplossing te werken.

Tijdelijke huurcontracten

Hoewel de huisvestingsverordening niets kan zeggen over de contractvorm, is de discussie hierover wel onlosmakelijk verbonden met de discussie over woonruimteverdeling. Zo wordt een studentenwoning verhuurd met een zogeheten campuscontract, dat eindigt wanneer de huurder stopt of klaar is met studeren. Recent heeft de wetgever de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontract verruimd. Met name het jongerencontract wordt veelvuldig toegepast. Verhuurders kunnen jongeren onder de 28 jaar nu altijd een tijdelijk huurcontract geven, ongeacht de vraag of ze studeren. Ondanks het feit dat deze contractvorm jongeren minder zekerheid geeft, zijn veel jongeren zelf positief over een dergelijk contract. Wanneer een jongerencontract is gekoppeld aan woonruimte die in het bijzonder geschikt is voor (alleenstaande) jongeren hebben zij na verloop van tijd immers ook behoefte om door te stromen naar een ruimere woning. We staan dan ook open voor de toepassing van de nieuwe mogelijkheden voor tijdelijke contractvormen.

Regels opstellen voor het gebruik van woonruimte

In Diemen bestaan momenteel weinig specifieke regels voor het gebruik van woonruimte. We willen daarom op korte termijn invulling geven aan het deel “beheer van de woningvoorraad” in de Huisvestingsverordening. Deze werkwijze leent zich om in detail aan te kunnen geven wat we al dan niet willen toestaan als het gaat om het afwijkende vormen van gebruik van woningen. In de meest recente wijziging van de huisvestingsverordening is daar al een begin mee gemaakt. Bij die gelegenheid is de onttrekkingsvergunning in de verordening opgenomen. Door te komen met een uitbreiding van de verordening willen we zorgen voor een compleet pakket aan regelgeving voor de diverse vormen van afwijkend gebruik van woonruimte die we momenteel in Diemen tegenkomen, zoals vakantieverblijf (Airbnb), woningdelen en kamerverhuur, hospitaerverhuur en splitsing.

Hoofdstuk 14 Aanpak woonfraude

Wat zien wij?

Diverse verschijningsvormen van woonfraude

Woonfraude is een breed begrip voor diverse vormen van (ondermijnende) criminele activiteiten in woningen. Er zijn ook diverse vormen van woonfraude die niet direct crimineel van aard zijn, maar wel onrechtmatig. Daarbij valt te denken aan onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur en onrechtmatig gebruik. Hier is een belangrijke rol weggelegd voor de gemeente. Dit soort onrechtmatige vormen van wonen horen immers niet thuis in de strafrechtketen, maar moeten door middel van bestuursrechtelijke handhaving opgepakt worden. In de recente pilot Scheerlicht hebben we ons verder kunnen ontwikkelen in het aanpakken van de verschillende verschijningsvormen van woonfraude.

Woonfraude gaat ten koste van woonruimte en leefbaarheid

Woonfraude is uiteraard te allen tijde onwenselijk. Maar woonfraude gaat ook ten koste van de schaarse woonruimte. Het handhaven op onrechtmatige situaties, levert dan ook woningen op die zeer welkom zijn. In een tijd van grote schaarste aan woonruimte is het dan ook van belang dat zo min mogelijk woonruimte als gevolg van woonfraude onttrokken

wordt aan de woningvoorraad. Daarnaast komt het tegengaan van woonfraude de leefbaarheid in de wijken en buurten ten goede. Er zijn dus meerdere redenen om sterk in te zetten op het structureel tegengaan van woonfraude.

Verschillende aanbieders van huurwoningen

Als het gaat om de corporaties hebben we een goede partner in het tegengaan van woonfraude. Elke corporatie heeft een gespecialiseerd team gericht op het tegengaan van woonfraude. Samen met de corporaties werken we binnen een convenant waarmee gegevens uitgewisseld kunnen worden en onrechtmatige situaties opgespoord kunnen worden. Naast de corporaties kent Diemen echter een ook een groot aandeel huurwoningen in handen van private aanbieders. Deze variëren van grote vastgoedfondsen en -beheerders tot kleine beleggers en particulieren die woonruimte te huur aanbieden. Hoewel de grote partijen zich richten op een rechtmatige verhuur van hun woningen, blijken zij kwetsbaar voor huurders die verkeerde bedoelingen hebben. De preventie en aanpak van woonfraude bij deze partijen verdient daarom de aandacht.

Verhuurders als onderdeel van het probleem

Kleinere beleggers en particulieren aanbieders van huurwoningen zijn veelal zelf onderdeel van het probleem. Zij nemen vaak – al dan niet bewust – het initiatief tot de onrechtmatige bewoning van hun panden. Met het doel om de opbrengst van hun woning(en) te maximaliseren, kiezen zij zelf voor lucratieve, maar onrechtmatige vormen van verhuur, oftewel huisjesmelken. Daarbij valt te denken aan het verhuren van een woning aan studenten of aan een uitzendbureau dat er vervolgens buitenlandse werknemers huisvest. Op grond van de bestemmingsplannen in Diemen mag een woning slechts bewoond worden door één huishouden. Onder een huishouden verstaan we daarbij een alleenstaande, een stel of een gezin. Meerdere alleenstaanden zoals studenten of arbeidsmigranten in een woning zien we daarbij als meerdere huishoudens in één woning, oftewel als onzelfstandige bewoning. Of een pand nou wordt vertimmerd naar kamers of niet, we zien op dit moment al deze vormen van onzelfstandige bewoning als strijdig met het bestemmingsplan en zijn daarmee niet gewenst. De verhuurder van een woning kiest echter vaak voor dergelijke vormen van verhuur, aangezien op deze wijze een veel hogere totale huur gevraagd kan worden dan bij verhuur aan één huishouden.

Gebrek aan lokale regelgeving

Zoals in het voorgaande hoofdstuk reeds is geconstateerd, ontbreekt het ons op een aantal onderwerpen nog aan passende regelgeving om woonfraude tegen te kunnen gaan. Er is een behoefte aan meer specifieke regels over wat we nog wel en wat we juist niet willen toestaan. Om de handhaving van de regels vervolgens kracht bij te zetten kan gedacht worden aan het gebruik van bestuurlijke boetes. Op dit punt kunnen we veel leren van de aanpak in Amsterdam, waar inmiddels flinke aantallen boetes worden opgelegd. Met hoge boetes kunnen malafide verhuurders, die veel geld verdienen met hun praktijken, het beste geraakt worden.

Handhaving

Het handhaven op woonfraude vraagt ook om voldoende inzet van handhavers. Het handhaven op woonfraude verschilt immers met de 'klassieke' handhavingstaken van het bouw- en woningtoezicht. Daarnaast is het voor het handhaven op woonfraude noodzakelijk om integraal te werk te gaan en samen met partners zoals de Politie, de Belastingdienst en de Inspectie SZW op te trekken als daar aanleiding voor is. Met de pilot Scheerlicht is reeds een goed begin gemaakt met deze aanpak en zal het de komende jaren verder worden uitgebouwd en toegepast worden in heel Diemen.

Wat willen wij en wat gaan wij daarvoor doen?

Woningen beschikbaar maken door woonfraude tegen te gaan

Als gemeente hebben we de plicht om op te treden tegen situaties die in strijd zijn met wet- en regelgeving. Maar we zien nog een motivatie om gevallen van woonfraude aan te pakken: we willen onze schaarse woonruimte zo optimaal mogelijk benutten. Door woonfraude aan te pakken komen woningen vrij voor huishoudens die op zoek zijn naar woonruimte. We sluiten ons aan bij de strenge opstelling van corporaties en andere verhuurders, die de huurovereenkomst opzeggen wanneer iemand zijn of haar woningen voor een ander doel gebruikt dan bewoning door zichzelf. Amsterdam laat zien dat met een goede aanpak van woonfraude het om substantiële aantallen woningen kan gaan.

Samen met zowel corporaties als particuliere verhuurders

De in Diemen actieve corporaties hebben elk hun werkwijze gericht op het tegengaan van woonfraude. Als gemeente faciliteren we de corporaties hierin en kijken we waar we samen kunnen optrekken. Naast de corporaties willen we ook private verhuurders aansporen om woonfraude sterker aan te pakken. Zij zijn immers primair verantwoordelijk voor wat er in hun bezit gebeurt. Maar we zijn ook bereid om hen te ondersteunen en met hen op te trekken als zij slachtoffer zijn van huurders met verkeerde bedoelingen. Als verhuurders naar ons idee echter niet ver genoeg gaan in de aanpak van woonfraude, dan spreken wij hen daar op aan en kijken wij of we er consequenties aan kunnen verbinden.

Stevige aanpak malafide verhuurders en pandeigenaren

Voor de categorie particuliere eigenaren en verhuurders die doelbewust woonruimte op een onrechtmatige wijze te verhuren is in Diemen geen ruimte. Als gemeente gaan we de strijd aan met malafide verhuurders en pandeigenaren. Daarbij willen we hen ook in de portemonnee raken. We kijken daarnaast ook verder dan alleen eigenaren en verhuurders. Het streven is om bij het handhaven op woonfraude alle partijen die daar aan bijdragen in beeld te krijgen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om verhuurbemiddelaars, woningbeheerders, uitzendbureaus en/of aannemers.

Uitbreiden regelgeving

We gaan aan de slag met het uitbreiden van regelgeving om duidelijker vast te leggen, wat wel en niet mag als het gaat om woonruimte. Dat zorgt enerzijds voor meer duidelijkheid voor eigenaren en verhuurders en anderzijds voor een beter instrumentarium op grond waarvan handhavend opgetreden kan worden. Onderdeel van de regelgeving moet een verdere uitwerking zijn van de bestuurlijke boetes die zijn opgenomen in de huisvestingsverordening. Het uitbreiden van de regelgeving moet tenslotte ook voorkomen dat Diemen op dit punt een vrijhaven wordt voor partijen die Amsterdam door het bestaan van strenge regelgeving juist ontvluchten.

Beter informeren van verhuurders en pandeigenaren

Zeker wanneer we met een uitbreiding van de regelgeving komen, moeten we verhuurders en pandeigenaren goed informeren. We richten ons daarbij in het bijzonder op de kleinere, particuliere verhuurders. We hebben deze categorie verhuurders zien toenemen en we zien veelvuldig onregelmatigheden bij de verhuur van woningen door deze groep. Het verhuren van een woning zien we als een grote verantwoordelijkheid en we zullen aanbieders daarop wijzen. Een andere belangrijke groep die behoefte heeft aan een goede informatievoorziening zijn inwoners die hun woning (deels) willen verhuren terwijl dat niet altijd is toegestaan, bijvoorbeeld vakantieverhuur via airbnb.com of een kamer aan een student.

Bijlage 1 – Actieprogramma Woonvisie Diemen 2018-2023

1 - Sterke wijken

Actie	Toelichting
1.1 Differentiatie bij nieuwbouw nastreven	Bij nieuwbouwprogrammering streven we naar een gedifferentieerd programma, zodat verschillende huishoudenscategorieën in nabijheid van elkaar komen te wonen.
1.2 Spreiding van sociale huur	In lijn met differentiatie bij nieuwbouw benadrukken we het belang van spreiding van sociale huur over de wijken in Diemen.
1.3 Initiatieven van bewoners ondersteunen	Bewoners die zich willen inzetten voor hun complex, straat of buurt moeten we ondersteunen.
1.4 Participatie van bewoners bij binnenstedelijke nieuwbouw	Bij het ontwikkelen van nieuwbouw te midden van bestaande bouw zorgen we voor goede mogelijkheden tot participatie bij omwonenden. We verwachten van ontwikkelaars dat ook zij actief het participatieproces faciliteren.
1.5 Kwetsbare plekken pakken we gericht aan	Op plekken waar de leefbaarheid onder de druk staan, werken we aan gerichte oplossingen die passen bij het betreffende complex of gebied.
1.6 Buurtbemiddeling continueren en uitbreiden naar corporatiewoningen	We zetten de huidige werkwijze voor buurtbemiddeling voort en breiden deze werkwijze in overleg met de corporaties tevens uit naar situaties die plaatsvinden in woningen van de corporaties.

2 - Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Actie	Toelichting
2.1 Uitgaan van 30% sociale huur bij nieuwbouw voor het toevoegen van 1085 sociale huurwoningen	Bij nieuwbouwontwikkelingen gaan we uit van minimaal 30% sociale huur. We streven daarbij naar het toevoegen van een totaal aantal van 1085 sociale huurwoningen (conform het coalitieakkoord Duurzaam Samenleven).
2.2 Benutten van de wettelijke mogelijkheden voor het middenhuursegment	Wanneer nieuwe woningen in het middenhuursegment worden toegevoegd, is van belang te kunnen sturen op de huurprijs en de toewijzing. Het huidige kabinet heeft aangekondigd om hier wettelijke mogelijkheden voor te scheppen. Deze mogelijkheden gaan we benutten wanneer ze beschikbaar zijn gekomen.
2.3 Variatie in grootte binnen prijssegmenten	Het streven naar differentiatie stopt niet bij het sturen op prijssegment. Binnen de afzonderlijke segmenten verlangen we ook variatie in grootte / oppervlakte. Op deze wijze willen voorkomen dat

	we teveel gelijke woningen binnen een bepaald segment krijgen. Hele kleine huurwoningen in de vrije sector zijn daarbij niet gewenst, hoewel de huidige wetgeving daar mogelijkheden toe biedt.
2.4 Maatwerkoplossingen voor doorstroming	We onderzoeken samen met corporaties hoe we op projectbasis één of meerdere doelgroepen kunnen benaderen voor het actief bevorderen van doorstroming. Meest waarschijnlijk is een zogeheten 'van groot naar beter' traject, gericht op senioren.
2.5 Faciliteren van Diemenaren bij nieuwbouw	Nieuwbouw sociale huurwoningen worden zoveel mogelijk gelabeld voor woningzoekenden uit Diemen. Daarnaast wordt samen met de corporaties bekeken welke overige doelgroepen eventueel door middel van labeling voorrang krijgen.
2.6 Continueren starterslening	De regeling voor de starterslening wordt gecontinueerd. We zetten de starterslening in om doorstroming van huurders naar koopwoningen te bereiken en om woonstarters te faciliteren.
2.7 Onderzoeken van tijdelijke mogelijkheden voor spoedzoekers	Wanneer zich een gelegenheid voordoet waarbij we niet op korte termijn tot een permanente woningbouwontwikkeling komen, of een locatie een tijdelijke invulling moet krijgen, onderzoeken we of we dit kunnen inzetten voor tijdelijke woonruimte voor spoedzoekers.
2.8 Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw koopwoningen	Bij nieuwbouwontwikkeling van koopwoningen stellen we een zelfbewoningsplicht voor een bepaalde duur in. Op deze wijze willen we voorkomen dat grote of kleine investeerders nieuwbouwwoningen opkopen om deze te verhuren, terwijl die bedoeld zijn als koopwoningen voor particulieren.

3 - Wonen met zorg en welzijn

Actie	Toelichting
3.1 Communicatie- en informatietraject starten gericht op bewustwording	We gaan onderzoeken hoe we inwoners van Diemen meer bewust kunnen maken van de noodzaak om tijdig maatregelen te treffen voor het langer zelfstandig wonen. We benadrukken hierbij de eigen verantwoordelijkheid van mensen. We vragen corporaties om mee te werken aan dit proces.
3.2 Verruimen van het aantal nultredenwoningen	We stellen nultredenwoningen als norm bij de ontwikkeling van gestapelde woningbouw. We onderzoeken daarnaast de mogelijkheden om aanpassingen gericht op de toegankelijkheid van bestaande woningen te faciliteren.
3.3 Doorstroming van ouderen naar geschikte woningen	Bij mogelijkheden voor (kleinschalige) nieuwbouw in de bestaande wijken onderzoeken we of het realiseren van woningen gericht op senioren uit die wijk mogelijk is en wat er nodig is om senioren daadwerkelijk te laten doorstromen.
3.4 Zorginstellingen faciliteren bij nieuwbouw	Huisvestingsvraagstukken van zorginstellingen nemen we mee in het woningbouwprogramma. Zorginstellingen en ontwikkelaars brengen we met elkaar in contact.
3.5 In beeld brengen voorraad woningen in gebruik bij zorgverlenende instellingen	Om grip te houden op het aantal woningen met een zorgfunctie maken we een overzicht van alle locaties en aantallen woningen in Diemen die in bezit en/of gebruik zijn bij zorginstanties.

3.6 Afspraken met regiogemeenten maken over uitstroom beschermd wonen	Om te zorgen voor een tijdige uitstroom uit locaties voor beschermd wonen zijn afspraken met regiogemeenten nodig om deze uitstroom naar gemeenten in de juiste verhoudingen mogelijk te maken.
---	---

4 - Duurzaamheid

Actie	Toelichting
4.1 Bestaand duurzaamheidsbeleid verbinden met het woonbeleid	Beleid en maatregelen met betrekking tot duurzaamheid, zoals vastgelegd in de milieunotitie en de nota duurzaam inkopen, die een duidelijke relatie met wonen hebben, nemen we over in het woonbeleid.
4.2 Uitsluiten schadelijke bouwmaterialen	We verlangen bij nieuwbouwwontwikkelingen dat de volgende materialen worden uitgesloten: lood, ongecoat zink, teerhoudende dakbedekking, koperen dakbedekking, hout zonder FSC keurmerk.
4.3 Bewustwording creëren	Om bewustwording bij bewoners te creëren over de noodzaak om hun woning te verduurzamen, maar ook de winst die zij daarmee kunnen behalen, moeten huidige campagnes geïntensiveerd worden
4.4 Opstellen warmteplan	We stellen een warmteplan op om vast te leggen op welke wijze we de transitie naar aardgasvrije wijken in Diemen kunnen maken en volgens welk tijdpad.
4.5 Investeringsmomenten benutten	We ontwikkelen een instrumentarium om de 'natuurlijke' investeringsmomenten aan te grijpen om de benodigde aanpassingen aan woningen te laten plaatsvinden.
4.6 Continueren en uitbreiden duurzaamheidslening	De duurzaamheidslening wordt gecontinueerd en we breiden deze of andere financieringsmogelijkheden uit wanneer de verlangde ambities daar aanleiding toe geven.
4.7 Faciliteren van collectiviteit	We zetten de jaarlijkse collectieve inkoopacties voort en we ondersteunen gezamenlijke initiatieven van inwoners en bedrijven, zoals Daarom Duurzaam Diemen.
4.8 Regionaal samenwerken	We willen bijdragen aan de regionale samenwerking op het gebied van duurzaamheid en benutten de resultaten van deze samenwerking om voorop te blijven lopen in de transitie naar duurzaamheid.

5 - Studentenhuisvesting

Actie	Toelichting
5.1 Aandacht verruimen van studenten naar jongeren	We willen de tweedeling, waarbij je als niet-studerende jongere veel minder kansen op woonruimte hebt dan een studerende jongere, tegengaan door meer aandacht te geven aan de huisvestingsproblemen van jongeren in het algemeen.

5.2 Voorraad studentenhuisvesting verkleinen	Na een flinke groei van de voorraad studentenwoningen staan we toe dat deze voorraad afneemt, om zo plaats te kunnen maken voor vormen van huisvesting waar eveneens dringend behoefte aan is.
5.3 Studenten betrekken om de buurt te versterken	We zien de aanwezigheid van studentenhuisvesting als een kans voor het versterken van een buurt en willen studenten dan ook verleiden om bij te dragen aan de levendigheid van hun buurt.

6 - Woningbouwprogrammering

Actie	Toelichting
6.1 Woningbouwprogrammering als onderdeel van afwegingskader bij ontwikkelingen	Bij woningbouwontwikkelingen werken we een gedetailleerd programma uit en nemen dit mee in het afwegingskader van de ontwikkeling. Zo kan het gewenste programma beoordeeld worden in samenhang met andere afwegingen, waaronder de kosten of opbrengsten, die spelen bij een ontwikkeling.
6.2 Jaarlijks opstellen van overzicht woningbouwprogrammering	Om zicht te houden op de woningbouwprogrammering van het totaal aan ontwikkelingen in Diemen stellen we een overzicht op dat minimaal één keer per jaar ter informatie wordt aangeboden aan de gemeenteraad.
6.3 Vaststellen van een doelgroepenverordening	Waar voor (de doelgroep van) het segment sociale huur een duidelijke wettelijke definitie bestaat, is dat voor andere segmenten niet het geval. Met name voor het middenhuursegment is behoefte aan een duidelijke definitie. In een doelgroepenverordening kan voor dit segment en andere segmenten een doelgroep worden gedefinieerd. Vervolgens kan hiernaar verwezen worden bij het bepalen van het woningbouwprogramma bij nieuwbouwontwikkelingen.

7 - Regionale samenwerking

7.1 Nastreven van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte	Binnen de regionale samenwerking op het gebied van wonen, is het nastreven van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte ons voornaamste uitgangspunt. Naast de inspanningen die we daarvoor leveren binnen de gemeente, zien we dit vraagstuk als een leidraad voor het handelen op regionaal niveau.
7.2 Waarborgen van democratische legitimatie	We willen de positie van de gemeenteraad waarborgen door minimaal twee keer per jaar te informeren over de onderwerpen die spelen binnen de regionale samenwerking en de gemeenteraad actief te betrekken indien onderwerpen daar aanleiding toe geven.

8 - Prestatieafspraken met corporaties

8.1 Prestatieafspraken opstellen in één gezamenlijk document en proces	Bij de behandeling van de jaarlijkse prestatieafspraken volgen we één gezamenlijk proces en werken we toe naar het vastleggen van de afspraken met de verschillende corporaties in één document. Op deze manier wordt de samenhang in de activiteiten van de corporaties gewaarborgd.
8.2 Bespreken van de lange termijnstrategie van corporaties	Aangezien we merken dat de strategie van De Key niet meer volledig aansluit bij hun bezit in Diemen, vinden we het noodzakelijk om hierover het gesprek aan te gaan.
8.3 Minimaliseren van verkoop en liberalisatie	We continueren het beleid om verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen te minimaliseren. Nieuwe afspraken over verkoop zijn pas mogelijk wanneer de sociale voorraad is toegenomen. Liberalisatie is in beperkte mate bespreekbaar en slecht indien dat bijdraagt aan huisvesting van de doelgroep van de corporaties.

9 - De huisvestingsverordening: woonruimteverdeling en beheer woningvoorraad

9.1 Onderzoeken hoe sociale huurwoningen voor een brede doelgroep bereikbaar kunnen blijven	Bij de regionale samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling zetten we in op het bereikbaar houden van sociale huurwoningen voor een brede doelgroep en willen we onevenredige gevolgen van het systeem voor woonruimteverdeling tegengaan.
9.2 Openstaan voor het gebruik van tijdelijke huurcontracten	Wij sluiten ons aan bij de recent door de wetgever uitgebreide mogelijkheden voor het gebruik van tijdelijke huurcontracten en benutten deze mogelijkheden in samenhang met de beleidskeuzes voor de toewijzing van woningen.
9.3 Invulling geven aan beheer woningvoorraad	Met het invullen van het onderdeel beheer woningvoorraad in de huisvestingsverordening kunnen we regels opstellen voor de diverse vormen van gebruik van woningen die afwijken van reguliere woning door één huishouden, zoals vakantieverhuur, woningdelen, kamerverhuur en hospitaverhuur.

10 - Aanpak woonfraude

10.1 Woningen beschikbaar maken	We staan niet toe dat woningen gebruikt worden voor oneigenlijke en commerciële doeleinden die ertoe leiden dat deze woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad. We zien het beschikbaar maken van woningen daarom als een belangrijk uitgangspunt bij het tegengaan van woonfraude.
10.2 Samenwerken met corporaties en goedwillende verhuurders	Verhuurders zijn primair verantwoordelijk voor wat er gebeurt in hun panden. Maar we zijn ook bereid om samen te werken met corporaties en particuliere verhuurders als zij te maken hebben met huurders die zich niet aan de regels houden.

10.3 Intensiveren van aanpak malafide verhuurders en pandeigenaren	Door de druk op de woningmarkt groeit de voedingsbodem voor woonfraude. We moeten daarom onze aanpak van woonfraude intensiveren en richten ons daarbij op de partijen die misbruik maken van de huidige druk op de woningmarkt.
10.4 Uitbreiden regelgeving	Om de aanpak van woonfraude te intensiveren is uitbreiding van de regelgeving nodig. De wettelijke mogelijkheden hiertoe worden mogelijk verder uitgebreid. Om het geldelijke gewin van malafide verhuurders tegen te gaan, zetten we in op hoge boetes voor woonfraude.
10.5 Beter informeren van verhuurders en pandeigenaren	Op verschillende wijzen gaan we verhuurders en pandeigenaren informeren over de (aankomende) regelgeving voor het gebruik van woonruimte, waarbij we benadrukken wat wel en niet is toegestaan in Diemen. Ook worden verhuurders en pandeigenaren gewezen op de gevolgen van het overtreden van deze regels, zoals de mogelijkheid van een stevige boete.

Bijlage 2 – Begrippenlijst

Beschermd wonen – Woon- en verblijfsvormen waarbij de zorg permanent aanwezig of nabij is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen of kleinschalige vormen van groepswonen.

Corporatie – Privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting oftewel het voorzien in woonruimte, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep).

Doelgroepenverordening – Gemeentelijke regeling op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijk ordening waarin de doelgroepen worden omschreven die naar het oordeel van de gemeenteraad passen bij de woningbouwcategorieën zoals die in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn gedefinieerd.

Doorstromer – Huishouden dat verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een vorige zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Duurzaamheidslening – Lening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waarmee woningeigenaren energiebesparende maatregelen in en aan hun woning kunnen financieren.

Extramuralisering – Het streven om buiten de muren van een (intramurale) instelling gelijkwaardige zorg te bieden, veelal in de eigen woning. Van onzelfstandig naar zelfstandig wonen voor zorgvragers.

Huisvestingsverordening – Gemeentelijke regeling op grond van de Huisvestingswet met een deel woonruimteverdeling over het in gebruik geven/nemen van sociale huurwoningen en een deel over het wijzigen van woonruimte.

Inschrijfduur – Het aantal jaren (/maanden/dagen) dat een persoon staat ingeschreven bij WoningNet, het model waarmee sociale huurwoningen worden aangeboden en op basis van de opgebouwde inschrijfduur worden toegewezen.

Levensloopgeschikte woning – Woning die zo is gebouwd dat de bewoners – met relatief eenvoudige aanpassingen – er kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap. In tegenstelling tot een seniorenwoning is deze woning óók inzetbaar voor andere doelgroepen.

Liberalisatiegrens – De huurprijsgrens waarboven woningen in de vrije sector vallen en niet langer door het woningwaarderingstelsel gereguleerd worden. Tevens de maximale huurprijs tot waaraan huurtoeslag mogelijk is. De hoogte van de liberalisatiegrens ligt reeds vijf jaar onveranderd op een bedrag van € 710,68 (prijspeil 2018).

Metropoolregio Amsterdam (MRA) – Regionaal samenwerkingsverband van 33 gemeenten, de provincies Noor-Holland en Flevoland en de Vervoerregio.

Middenhuur of middeldure huur – Segment huurwoningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van € 710,68 (prijspeil 2018) tot aan zo'n € 1000 (in tegenstelling tot de liberalisatiegrens niet formeel vastgelegd), wat daarmee betaalbaar is voor huishoudens met een modaal- of middeninkomen.

Nultredenwoning – Woning die zonder traptreden van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zonder traptreden bereikbaar zijn.

Onzelfstandige woonruimte – Woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij keuken en/of sanitaire voorzieningen worden gedeeld met andere huurders van woonruimte.

Prestatieafspraken – De afspraken over de activiteiten en prestaties van de corporaties die volgens een jaarlijkse cyclus worden vastgesteld, dan wel bijgesteld in een overleg van gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging.

Scheefwonen – Situatie waarbij het inkomen van het huishouden niet overeenstemt met de (huur)prijs van de woning dat door het huishouden wordt bewoond. Bij goedkope scheefheid is de woning te goedkoop in relatie tot het inkomen. Bij dure scheefheid geldt het omgekeerde.

Short stay – Kortdurende verhuur van woonruimte tot maximaal 6 à 12 maanden waarbij geen sprake is van een duurzame verhuurrelatie. Het wijkt daarmee af van de definitie van wonen, waarbij wel een duurzaam karakter verondersteld wordt.

Sociale huur – Wijze van verhuur van woonruimte, waarbij onder andere de maximale huurprijs en de toewijzing gereguleerd zijn. Het aanbieden van sociale huurwoningen is de hoofdactiviteit van corporaties. De maximale (kale) huur van een sociale huurwoningen wordt bepaald door de liberalisatiegrens (€ 710,86). Andere classificaties van huurprijsgrenzen binnen de sociale huur zijn de kwaliteitsgrens (€ 417,34), de lage aftoppingsgrens (€ 579,30) en de hoge aftoppingsgrens (€ 640,14). (Prijspeil 2018)

Spoedzoeker – Woningzoekende die met spoed op zoek is naar woonruimte, maar niet in aanmerking komt voor woonurgentie. Door de strenge voorwaarden van de urgentieregeling komt immers lang niet iedereen in aanmerking voor woonurgentie.

Starter – Huishouden dat voor de eerste keer een zelfstandige woning betreft en dus geen zelfstandige woning na verhuizing achterlaat.

Starterslening – Lening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waarmee huishoudens die voor het eerst een woning kopen (koopstarters) een deel van de beoogde woning kunnen financieren bovenop de lening door een reguliere hypotheekverstrekker.

Studentenhuisvesting – Huisvesting in het bijzonder gericht op personen die ingeschreven staan voor een voltijdopleiding en op basis van een tijdelijk huurcontract dat afloopt bij het beëindigen van de opleiding.

Urgentieregeling – Set van regelgeving die verschillende categorieën woningzoekenden onder strenge voorwaarden aanwijst als urgent en daarmee voorrang geeft op reguliere woningzoekenden op basis van inschrijfduur.

Woningbouwprogrammering – Het bepalen en vastleggen van de gewenste aantallen en kenmerken van woningen op de (bekende) toekomstige woningbouwlocaties.

Woningdelen – Wijze van onzelfstandige bewoning waarbij meerdere personen die geen onderlinge duurzame relatie hebben een woning delen en zich onderscheid van kamerverhuur door o.a. het gebruik van één huurcontract voor alle bewoners (ook wel "Friends-contract" genoemd).

Woningwaarderingstelsel (WWS) – Systeem om een redelijke huurprijs voor een woning vast te stellen op basis van een puntentelling en dat uitsluitend van toepassing is op woonruimte (zowel zelfstandig als onzelfstandig) met een huur beneden de liberalisatiegrens.

Woonfraude – Verzamelbegrip voor vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en/of overbewoning van woonruimte.

Woonruimteverdeling – Geheel van regels op basis waarvan betaalbare woonruimte (in de regel sociale huurwoningen) aan woningzoekenden wordt toegewezen, vastgelegd in een huisvestingsverordening en eventuele beleidsregels.