



# Kadernota 2025

Versie: Vastgesteld door Raad

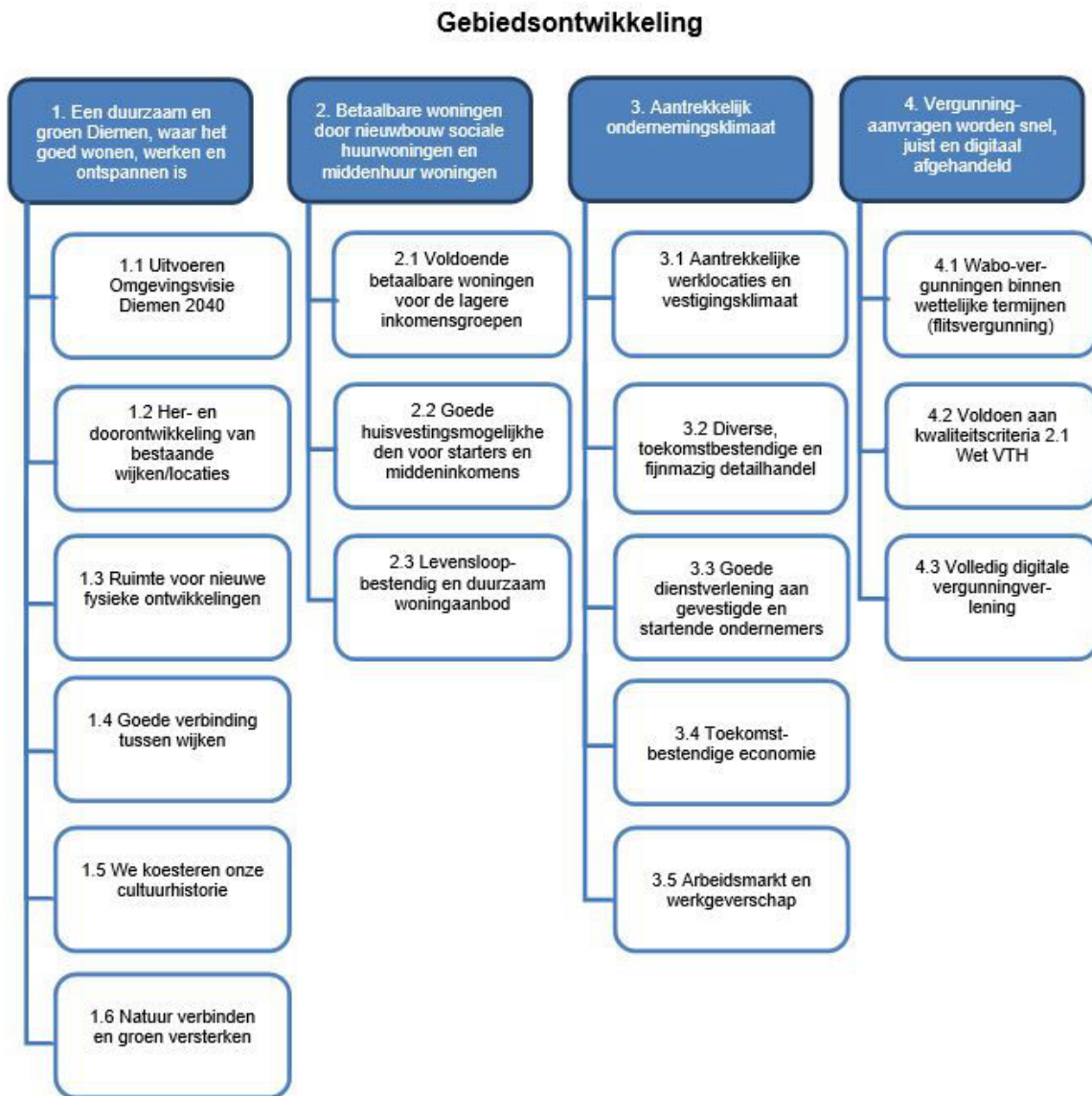
18 Juli 2024



# Gebiedsontwikkeling

Portefeuillehouder: H. Prins en M. Everhardt

## Doelstellingen in één oogopslag



## Aanpassing indicatoren

Op advies van de auditcommissie zijn we gestart met de aanpassing van de prestatie-indicatoren. De eerste workshops met raadsleden en beleidsambtenaren zijn geweest. De resultaten voor de aanpassing van de indicatoren staan hieronder opgenomen en verwerken we in de begroting 2025.

Doelen/subdoelen	Indicator was:	Indicator wordt:
<b>Subdoel 4.3</b>	<b>Indicator</b>	<b>Indicator</b>
Volledig digitale vergunningverlening	4.3 Wabo-aanvragen dat digitaal wordt ingediend (inclusief APV en drank & horeca)	4.3 Vervallen

## **Autonome ontwikkelingen**

### **Nieuwe landelijke wetgeving en consequenties voor de gemeente Diemen**

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

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

Dit alles heeft impact op de ambtelijke capaciteit van de gemeente. De gemeente heeft behoefte aan meer (juridische) kennis en capaciteit. Het capaciteitsvraagstuk drukt met name op de teams Vergunningen, Handhaving, Ruimtelijk Beleid en Beleid Samenleving. Hoeveel exact is nog onduidelijk, maar de verwachting is dat we voor het inschakelen van extern advies en begeleiding incidenteel € 50.000 nodig hebben.

## Nieuwe ontwikkelingen

### Woonvisie Diemen 2024

De Woonvisie Diemen wordt in 2024 vastgesteld. De visie heeft als doel om richting te geven aan het woningbouwprogramma en het gebruik van woonruimte en om ons volkshuisvestelijk beleid te formuleren. Hiermee wordt de Woonvisie een richtinggevend stuk over het woonbeleid van de komende vijf jaar. De Woonvisie is gedeeltelijk een voortzetting van de vorige visie en gedeeltelijk een introductie op nieuwe onderwerpen op het gebied van wonen zoals de woningbouwopgave, huisvesting van starters, senioren en aandachtsgroepen, aandacht voor de bestaande woningvoorraad en verduurzaming van woningen.

We stellen op basis van de Woonvisie een uitvoeringsprogramma op. Dat levert een aantal maatregelen op die financiële consequenties met zich mee kunnen brengen. Hier zal het gaan om taken die inzet en budget vereisen zoals bijvoorbeeld het in kaart brengen van en eventueel prestatieafspraken maken met particuliere verhuurders. Dit zal landen in de Programmabegroting 2025.

### Opstellen Omgevingsplan

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

Voor opstelling van dit plan is ondersteuning nodig van externe bureaus. Ambtelijk is er niet voldoende capaciteit en kennis om dit uit te voeren. Deze ondersteuning betreft het schrijven van de regels, het intekenen van contouren voor de werkingsgebieden en het adviseren en ondersteunen op inhoudelijk, strategische, projectmatig en besluitvormend gebied. Voor 2025 schatten we de kosten voor het inhuren van deze bureaus op € 130.000 incidenteel.

Voor het opstellen van het Omgevingsplan Diemen is er de aankomende jaren incidenteel extra inzet nodig om het ruimtelijk beleid van Diemen goed in het Omgevingsplan te laten landen. Naar verwachting bedragen de kosten hiervoor in de periode 2025 tot 2030 € 100.000 per jaar. Vooralsnog zijn de huidige rijksmiddelen die we ontvangen niet toereikend. Wellicht komen in de toekomst nog extra middelen beschikbaar. Voor 2025 tot en met 2027 kan een deel van het budget worden gedekt door de vergoeding vanuit het Rijk voor de implementatie van de Omgevingswet.

Onderwerp	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Strategische ondersteuning + opstellen Casco & handboek Omgevingsplan (OP)	10.000	-	-	-	-	-
Opstellen eerste deel OP - Diemen Noord	65.000	-	-	-	-	-
Analyseren en adviseren regels Bruidsschat OP	-	-	-	-	-	-
Opstellen tweede deel OP - Diemen Zuid & Plantage de Sniep	55.000	55.000	-	-	-	-
Opstellen derde deel OP - Diemen Centrum & Buitengebied	-	-	55.000	40.000	-	-
Opstellen vierde deel OP - Holland Park & Bergwijkpark	-	-	-	40.000	40.000	-
Opstellen vijfde deel OP - Bedrijventerrein	-	-	-	-	40.000	40.000
Extra inhuur milieu	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Extra inhuur RO (transitie OP)	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
<b>Totaal</b>	<b>230.000</b>	<b>155.000</b>	<b>155.000</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>	<b>140.000</b>
<b>Dekking implementatiebudget bijdrage RIJK</b>	<b>169.000</b>	<b>116.500</b>	<b>131.262</b>	-	-	-
<b>Benodigd budget incidenteel</b>	<b>61.000</b>	<b>38.500</b>	<b>23.737</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>	<b>140.000</b>

## Risico's

### Meldpunt op basis van de Wet goed verhuurderschap

Op 1 januari 2024 is het gemeentelijke meldpunt problemen met verhuurders gestart. Dit meldpunt is ingesteld op basis van de Wet goed verhuurderschap. Huurders kunnen er klachten over hun verhuurder melden. De meldingen kunnen informerend zijn of klachten. De gemeenten moeten klachten opvolgen en als blijkt dat er een overtreding van de wet heeft plaatsgevonden moet de gemeente handhaven. Voor het behandelen van de klachten en de handhaving is personele capaciteit nodig. Deels vergoedt het Rijk de kosten daarvoor. De verwachting is dat het aantal meldingen zal toenemen nadat de Wet Betaalbare huur is aangenomen. Een belangrijke rol is weggelegd voor de teams Handhaving en OOV. Financiële consequenties zijn nog niet bekend.

### Wat gaat het kosten?

Gebiedsontwikkeling	2025	2026	2027	2028
<b>Autonome ontwikkeling</b>				
Nieuwe landelijke wetgeving en consequenties voor de gemeente Diemen	-50	-	-	-
<b>Totaal Autonome ontwikkeling</b>	<b>-50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nieuwe ontwikkeling</b>				
Woonvisie Diemen 2024	-	-	-	-
Opstellen Omgevingsplan	-60	-40	-25	-180
<b>Totaal Nieuwe ontwikkeling</b>	<b>-60</b>	<b>-40</b>	<b>-25</b>	<b>-180</b>
<b>Risico</b>				
Meldpunt op basis van wet Goed Verhuurderschap	PM	PM	PM	PM
<b>Totaal Risico</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eindtotaal</b>	<b>-110</b>	<b>-40</b>	<b>-25</b>	<b>-180</b>

