

Kadernota 2022

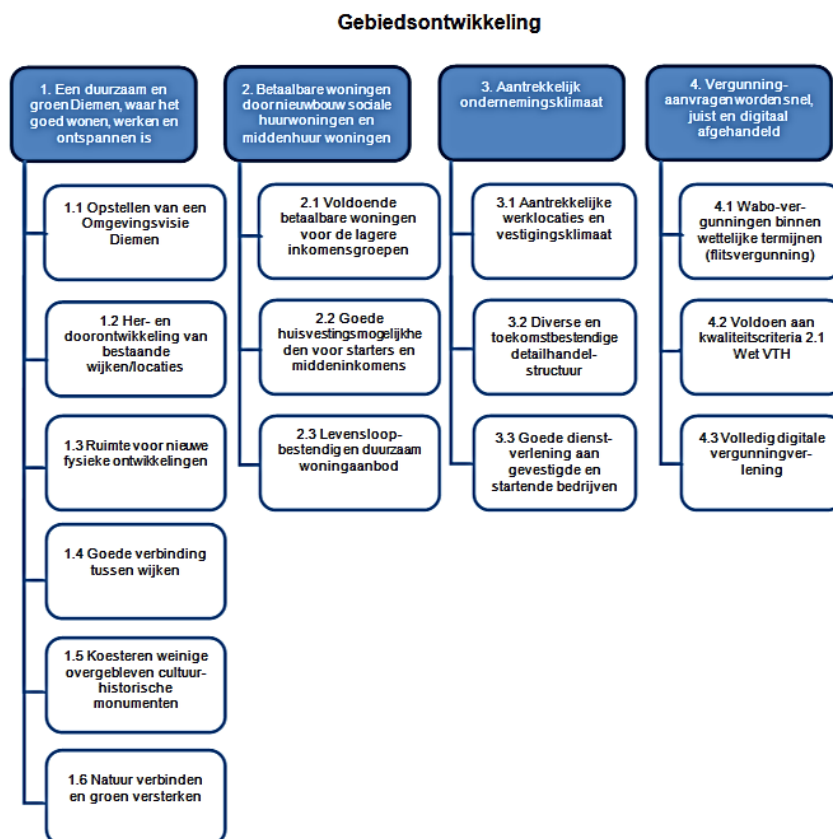
13-07-2021

Gebiedsontwikkeling

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Concerndirecteur: M.R.A. Cornelissen

Doelstellingen in één oogopslag



Structurele gevolgen Jaarstukken 2020

Binnen dit programma zijn er geen structurele gevolgen Jaarstukken 2020.

Autonome ontwikkelingen

Bijdrage Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNKZG)

De gemeente Diemen is deelnemer aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNKZG). De ODNKZG voert veel taken uit op het gebied van bouwen, bodem en milieu. Door nieuwe wetgeving waaronder de Omgevingswet en de Wet Kwaliteitsborging bouw wordt een forse wijziging verwacht in het takenpakket vanaf 2022. In de loop van dit jaar en volgend jaar zal hierover meer duidelijkheid moeten komen. In de meerjarenbegroting 2022-2025 van de ODNKZG wordt vanwege deze wijzigingen voor de gemeente Diemen een verhoging van de bijdrage in 2022 geraamd van € 310.000 naar € 365.000.

Nieuwe ontwikkelingen

Structurele effecten Omgevingswet

Naast de reeds financieel gedekte eenmalige voorbereidings- en implementatiekosten van de Omgevingswet, is er ook sprake van structurele financiële effecten. Met de komst van de Omgevingswet wordt een geleidelijke verschuiving van werkzaamheden verwacht. Het belang van vroegtijdig vooroverleg neemt toe ten opzichte van de vergunningverlening. Van inspraak naar meer vroegtijdige participatie. Tenslotte is de verwachting dat toezicht & handhaving meer werk zullen krijgen, zeker wanneer meer activiteiten vergunningsvrij worden gemaakt. Wat dit in financiële zin precies gaat betekenen is op dit moment niet met zekerheid te zeggen. Dit zal in de begrotingen van de jaren 2022 tot en met 2025 worden meegenomen.

Met de komst van de Omgevingswet zal ook de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking treden. Deze wet zal zorgen voor een vermindering aan inkomsten van bouwleges. In de eerste fase zijn de effecten voor de gemeente Diemen gering. De reden daarvan is dat veruit het grootste deel van inkomsten uit bouwleges afkomstig is van grotere projecten. Deze projecten blijven voorlopig legesplichtig.

Naast de eenmalige kosten voor de aanschaf van nieuwe software is de verwachting dat de automatiseringskosten van Duo+ hoger zullen worden. Dit loopt via de begroting van Duo+.

Uitbreiding capaciteit/formatie

Projectmanager

De ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Diemen vinden veelal plaats in een complex speelveld met meerdere partijen en belangen, politieke en maatschappelijke gevoeligheid, grote financiële consequenties en risico's en ingewikkelde vraagstukken. Dergelijke (gebieds)ontwikkelingen of herontwikkelopgaven vragen om een projectmatige aanpak met een projectmanager die vanuit het team projecten de regie voort over dergelijke projecten.

Daarnaast zien we dat het aantal ruimtelijke projecten de afgelopen jaren is toegenomen. De verwachting is dat het aantal projecten de komende jaren stabiel blijft dan wel nog verder toeneemt. Tot nu toe hebben we het toenemende aantal projecten opgevangen van externe, tijdelijke projectmanagers. We zien echter dat de vraag structureel is. Een derde projectmanager is daarmee op zijn plaats binnen het team. Hiermee ontstaat meer continuïteit, stabiliteit en blijft de kennis en kunde voor de organisatie behouden. De vraag naar externe projectmanagers zal daarmee niet volledig verdwijnen. Daar waar nodig kunnen eventuele pieken dan wel zeer specifieke projecten nog steeds tijdelijk via inhuur worden opgevangen. De kosten van de projectmanager worden toegerekend aan de desbetreffende grondexploitaties en/of projectbudgetten.

Inhalen achterstanden grondzaken en planeconomie

Tenslotte is op basis van de capaciteitsberekeningen voor het team een duidelijk tekort aan uren te zien voor de werkzaamheden op het gebied van planeconomie en grondzaken. Op dit moment kunnen we nog niet vaststellen in hoeverre dit een structureel tekort is. Om de (achterstallige) werkzaamheden uit 2020 op te pakken wordt in de 2^e kwartaalbrief 2021 budget gevraagd voor de inhuur beleidsmedewerker grondzaken/planeconoom voor 2 dagen in de week. De verwachting is dat deze inzet tevens voor 2022 noodzakelijk is.

Budget projecten Ruimtelijke Ordening (RO)

De implementatie en toepassing van de nieuwe regelgeving vanwege de Omgevingswet doet een groot beroep op de beschikbare formatie voor Team Ruimtelijk Beleid. Tegelijkertijd loopt er ook een groot aantal RO-procedures vanwege de diverse projecten en zal dit ook moeten gebeuren voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Een aantal medewerkers is daarnaast

belast met andere beleidsvelden zoals cultuurhistorie en natuur en recreatie. Om deze piekbelasting op te vangen is vanaf 2019 tijdelijk een extra RO-medewerker aangetrokken en in 2020 en 2021 is daar nog een extra RO-medewerker bijgekomen op basis van een tijdelijk beschikbaar projectenbudget.

Gelet op alle ontwikkelingen is het de verwachting dat deze piekbelasting ook een groot deel van 2022 aan de orde zal zijn. Daarom is het noodzakelijk om ook in 2022 budget beschikbaar te stellen voor het tijdelijk inhuren van een tijdelijke extra RO-medewerker om alle werkzaamheden te kunnen blijven oppakken (geraamde kosten incidenteel € 100.000). Dit kan in de vorm van een incidenteel projectenbudget 2022. Indien werkzaamheden worden gedaan voor projecten waarvoor een exploitatiebijdrage door de initiatiefnemer wordt betaald (bijvoorbeeld bij een anterieure overeenkomst) wordt deze bijdrage gebruikt om dit budget (deels) te dekken.

Huurinfopunt

Met de corporaties en de huurdersorganisatie HPD is afgesproken dat gemeente Diemen onderzoek doet naar de instelling van een Huurinfopunt in Diemen. Huurders in Diemen kunnen hierbij terecht met vragen en advies over huurdersaangelegenheden. In 2021 wordt hiervoor een voorstel opgesteld met een voorstel voor kostenverdeling. Na 3 jaar zullen we evalueren of deze vorm van ondersteuning nog nodig is. Voorstel is tot 2024 een budget van maximaal € 20.000 per jaar beschikbaar te stellen.

Diemens beleid in de woonruimteverdeling geregeld in Woningnet

Als uitwerking van de Huisvestingsverordening dienen er enkele aanpassingen gedaan te worden aan Woningnet. Bijvoorbeeld het invoeren van extra lokale voorrangsregels. Voor zover de regels afwijken van de regionale afspraken, zijn hier kosten aan verbonden. Gezien de voorgenomen wijzigingen is de verwachting dat de kosten niet zeer omvangrijk en eenmalig zullen zijn. We houden rekening met € 10.000.

Communicatie en informatieverstrekking gebruik woonruimte

Een duidelijke informatieverstrekking naar de inwoners maar ook professionele verhuurders van Diemen over de wijzigingen in de Huisvestingverordening Diemen 2020 en andere regelgeving is belangrijk. Daarom willen we in een voorlichtingscampagne opstarten. We reserveren hiervoor € 10.000.

Doorstroommaatregelen wonen 'Van Groot naar Beter'

De gemeente Diemen wil dat mensen zolang mogelijk zelfstandig in de eigen buurt kunnen blijven wonen. Voorwaarde is een woning die past bij de levensfase waar mensen in zitten. Als mensen er aan toe zijn, dan kunnen ze verhuizen van een grote woning naar een kleinere, gelijkvloerse woning. De gezinswoning die vrijkomt is weer geschikt voor al dan niet startende gezinnen.

Om huurders te stimuleren om te verhuizen naar een beter passende woning, is de regeling 'Van groot naar beter' ontwikkeld in de regio. De ervaringen in bijvoorbeeld Amsterdam zijn positief. In juni 2021 zal er een Diemens voorstel gepresenteerd worden aan de raad over dit voorstel. De corporaties zeggen toe dat er geen huurverhoging gevraagd gaat worden na verhuizing. De gemeente zal gevraagd worden om een tegemoetkoming in de verhuiskosten beschikbaar te stellen. Dat bedrag zal naar verwachting rond de € 5.000 per verhuizing zijn. Voor 2022 willen we voorlopig incidenteel een bedrag reserveren van € 20.000 om de tegemoetkomingen te betalen. In 2022 kijken we naar aanvullende maatregelen die nodig zijn om de doorstroming te bevorderen.

Met de AM-regio willen we bijvoorbeeld afspraken maken over de inzet van een doorstroomcoach. De doorstroomcoach helpt mensen om andere dan financiële drempels te slechten die een verhuizing naar een beter passende woning in de weg kunnen staan. En uiteraard passen we lokale voorrang toe waar mogelijk.

Woonruimteverdeling

Het nieuwe voorstel voor regionale woonruimteverdeling is in april '21 door alle raden in de voormalige Stadsregio Amsterdam aangenomen. Daarmee zijn er een aantal extra kosten te verwachten. Bijvoorbeeld dient er getoetst te worden of mensen in aanmerking komen voor situatiepunten. De verwachte incidentele kosten voor 2022 en 2023 zijn € 5.000. Het is de verwachting dat er nog een subsidieaanvraag bij het Regionaal Actieprogramma of diens opvolger gedaan wordt voor de kosten.

Regelgeving woonruimteverdeling

In 2022 zal het nieuwe woonruimteverdelingssysteem in werking treden. De volgende stap daarin is dat de IT-systemen van de aanbodinstrumenten van sociale huurwoningen WoningNet en Woonmatch aangepast worden. Er volgt een communicatieproject om de werking van het nieuwe systeem aan de woningzoekenden uit te leggen.

Nieuwe/gewijzigde investeringen

Binnen dit programma zijn er geen nieuwe/gewijzigde investeringen.

Verwachte effecten Coronacrisis

Binnen dit programma zijn er (nog) geen verwachte effecten van de coronacrisis te benoemen.

Wat gaat het kosten?

Gebiedsontwikkeling	2022	2023	2024	2025
Structurele gevolgen jaarrekening				
-				
Totaal gevolgen jaarrekening	-	-	-	-
Autonome ontwikkelingen				
-				
Totaal autonome ontwikkelingen	-	-	-	-
Nieuwe ontwikkelingen				
Bijdrage Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNKZG)	-55	-55	-55	-55
Structurele effecten Omgevingswet	-/- pm	-/- pm	-/- pm	-/- pm
Uitbreiding capaciteit/formatie:				
- Projectmanager (1,0 fte)	-80	-80	-80	-80
- Dekking ten laste van kredieten / grondexploitaties	80	80	80	80
- Inhalen achterstanden grondzaken en planeconomie	-/- pm			
- Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening	-100			
Huurinfopunt	-20	-20	-20	

Gebiedsontwikkeling	2022	2023	2024	2025
Diemens beleid woonruimteverdeling verwerken in Woningwet	-10			
Communicatie en informatieverstrekking gebruik woonruimte	-10			
Doorstroommaatregelen wonen 'Van Groot naar Beter'	-20			
Woonruimteverdeling	-5			
- Regionale subsidie	5			
Uitbreiding regelgeving gebruik woonruimte				
Totaal nieuwe ontwikkelingen	-215	-75	-75	-55
Wijzigingen investeringen (kapitaallasten)				
-				
Totaal wijzigingen investeringen (kapitaallasten)	-	-	-	-
Totaal financiële ontwikkelingen	-215	-75	-75	-55

