

Jaarstukken 2022

Versie: Vastgesteld door Raad

29 juni 2023



Belangrijke ontwikkelingen

Structurele effecten Omgevingswet

Het gehele jaar 2022 zijn we bezig geweest met de implementatie van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Onder andere zijn de werkprocessen beschreven en geharmoniseerd met de andere DUO-emeenten en is gewerkt aan de implementatie van een vergunningen-, toezichts- en handhavingssysteem.

Door het uitstellen van de inwerkingtreding zijn er in 2022 nog geen structurele kosten gemaakt. Wel zijn (langerlopende) implementatiekosten gemaakt. Daarbij kan gedacht worden aan het verlengen van de opdracht van de programmamanager Omgevingswet, een verlenging van het opleidingstraject en het verlengen van de ondersteuner in het kader van de hernieuwde werkprocessen.

Capaciteit/formatie

Projectmanagers

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 voert over dergelijke projecten.

De Projectmatig Werken-aanpak van Diemen heeft zich dit jaar bewezen bij diverse projecten binnen het fysieke domein. De verwachting is dat het aantal projecten de komende jaren verder toeneemt en dat de projecten diverser en complexer van aard worden. De vacature voor een extra projectmanager is vorig jaar ingevuld door inhuur van een ervaren projectmanager voor 3 dagen per week. Op dit moment is de vacature extern geplaatst en wordt er actief gewerkt voor de aanname van een vaste medewerker. Hiermee wordt gezorgd voor meer continuïteit, stabiliteit en behoud van kennis binnen het team. Daar waar nodig worden pieken dan wel projecten, waarvoor specifieke kennis benodigd is, opgevangen door de inhuur van een tijdelijke projectmanager.

De kosten van de projectmanagers worden toegerekend aan de desbetreffende grondexploitaties, facilitaire projecten en/ of investeringsprojecten.

Grondzaken

Op basis van de capaciteitsberekeningen is er een duidelijk tekort aan uren te zien voor de werkzaamheden op het gebied van planeconomie en grondzaken. Wegens het vertrek van een vaste planeconoom/ beleidsadviseur grondzaken in het vierde kwartaal van 2022 is er een vacature, die tijdelijk wordt ingevuld door externe inhuur (voor 3 dagen). De inhuur van een grondzaken-jurist voor 2 dagen per week wordt gecontinueerd. Na invulling van de vacature voor planeconoom / beleidsadviseur grondzaken wordt bekeken of de inhuur van de grondzaken-jurist op structurele wijze door middel van een interne functie wordt ingevuld of dat een flexibele functie op basis van inhuur wenselijk blijft.

Budget projecten ruimtelijke ordening (RO)

In 2022 was € 100.000 extra begroot om de benodigde extra capaciteit voor de ruimtelijke ordeningen projecten en procedures bij Team Ruimtelijk Beleid te blijven oppakken. De piekbelasting werd onder meer veroorzaakt door de voorbereiding op de Omgevingswet. Dit budget is in 2022 ingezet. We startten het jaar met drie interim-medewerkers, vanaf februari waren dit er nog twee en sinds oktober is er nog één extra RO adviseur werkzaam. In 2022 is ook een nieuwe vaste medewerker geworven als vervanging voor een collega die met pensioen is gegaan na een langdurige ziekteperiode.

Diemens beleid in de woonruimteverdeling geregeld in Woningnet

De verwachting was dat er, als gevolg van wijzigingen in de Huisvestingsverordening enkele aanpassingen nodig waren aan Woningnet. Bijvoorbeeld voor het invoeren van extra lokale voorrangsregels om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Voor zover de regels afwijken van de regionale afspraken zijn hier kosten aan verbonden. Er zijn echter geen specifieke aanpassingen nodig voor de Diemense regels in de Huisvestingsverordening. Het toepassen van de voorrangsregels kan met behulp van door de corporaties nieuw ontwikkelde app, genaamd QII. De reservering van eenmalige kosten van € 10.000 vervalt. Voor woningzoekenden die geen gebruik kunnen of willen maken van de app dient er wel een loket te zijn bij de gemeente waar ze de documenten kunnen ophalen die nodig zijn om in aanmerking te komen voor lokale voorrang.

Communicatie en informatieverstrekking gebruik woonruimte

Het voornemen was om in 2022 een integrale voorlichtingscampagne op te starten over de Huisvestingsverordening en andere regelgeving over het gebruik van Woonruimte. Hiervoor was € 10.000 begroot. Deze voorlichtingscampagne is niet integraal gerealiseerd. Wel is er uitgebreid campagne gevoerd over de invoering van de opkoopbescherming en is aandacht besteed aan de opening van het Steunpunt Wonen Diemen. De overige activiteiten worden in 2023 uitgevoerd en het overgebleven wordt overgeheveld naar 2023.

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. In 2022 is deze regeling ook in Diemen ingevoerd. 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 is afhankelijk van de grootte van de woning tussen de € 4.000 en € 5.000 per verhuizing. Er zijn vijf aanvragen voor Van groter naar beter toegekend. Het beschikbare budget van € 20.000 is met € 2.000 overschreden.

Met de gemeenten uit de AM-regio zijn geen afspraken gemaakt over de inzet van maatregelen die de doorstroming bevorderen.

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 waren € 5.000. Deze kosten zijn hoger uitgevallen en komen uit op € 9.612. Dit bedrag is deels hoger omdat er nieuwe kosten waren, bijvoorbeeld voor het inrichten van een centraal punt voor het afhandelen van bezwaar en beroep. En deels vielen kosten hoger uit bijvoorbeeld voor de communicatieadviseur en de jurist. De kosten worden afgerekend in 2023.

Regelgeving woonruimteverdeling

De nieuwe woonruimteverdeling treedt in 2023 in werking. De ontwikkelingen in 2022 zijn geschetst in de paragraaf woonruimteverdeling.