

Kadernota 2024

Versie: Vastgesteld door Raad

20 Juli 2023



capaciteitsuitbreiding voor een casemanager Vergunningen. Dit vergt een budget van € 80.000. Mogelijk kunnen we dit deels dekken door de opbrengsten van de bestuurlijke boetes in het kader van de Huisvestingsverordening en vanuit de legesopbrengsten.

We bekijken nog hoe voor de toekomst de legesinkomsten zich verhouden tot de kosten, omdat door de private kwaliteitsborging (wettelijke regeling treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking) de aandacht van gemeente de komende jaren verschuift van vergunningverlening naar handhaving, waardoor legesinkomsten wegvallen.

Meldpunt op basis van de Wet Goed Verhuurderschap

Op basis van de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten de verplichting een meldpunt in te stellen waar huurders terecht kunnen met informatie of concrete klachten over de verhuurder. De klachten moeten opvolging krijgen. Dat brengt werk met zich mee. Hiervoor wordt door het Rijk € 20.000 structureel beschikbaar gesteld. Wij gaan er voorsnag van uit dat dit voldoende is voor de benodigde capaciteit.

Woonruimteverdeling

In januari 2023 is de nieuwe woonruimteverdeling van sociale huurwoningen gestart. In het raadsvoorstel van 2021 hadden we kosten begroot voor coördinatie en het behandelen van aanvragen van situatiepunten. Op 13 december 2022 is het collegebesluit genomen voor de implementatie van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem per 16 januari 2023. Gebaseerd op de begroting leidt dit tot de volgende bijdrage voor Diemen:

	2024	2025
Kosten automatisering	€ 15.000	€ 10.000
Toetsing aanvragen + afhandelen bezwaar en beroep	€ 40.000	€ 15.000
Beheerkosten organisatie	€ 5.000	€ 5.000
Totaal	€ 60.000	€ 30.000

De totale kosten komen uit op € 60.000 in 2024 en € 30.000 in 2025. De kosten in 2025 zijn structurele kosten.

Steunpunt Wonen Diemen

Huurders met vragen over het huren van een woning kunnen sinds september 2022 terecht bij het Steunpunt Wonen Diemen. Het Steunpunt Wonen is een pilot met een looptijd van twee jaar. De evaluatie is halverwege 2024. De kosten voor de gemeente bedragen € 18.000 van september 2023 tot september 2024. Voor de periode van januari 2024 tot september 2024 wordt er een bedrag € 14.000 aangevraagd.

Bij een positieve evaluatie willen we het Steunpunt Wonen Diemen na september 2024 verlengen. De verwachting is dat de kosten vanaf september 2024 toenemen tot € 21.000 per jaar omdat de bijdrage van de gemeente gebaseerd is op het aandeel particuliere huurwoningen en dat aandeel toeneemt. Voor de periode september 2024 tot en met december 2024 vragen we, onder voorbehoud van een positieve evaluatie, een bedrag van € 5.000.

Daarnaast willen we het juridisch fonds met € 6.000 verhogen. Uit het juridisch fonds betalen we de kosten die het Steunpunt Wonen maakt als er een zaak voor de rechter komt. Als de rechtszaak gewonnen wordt dan vloeien de voorgeschoten kosten weer terug in het fonds.

Totaal is in 2024 een incidenteel budget van € 25.000 nodig.

Nieuw beleid

Markt

Al geruime tijd is het toezicht op de markt, het marktmanagement en de promotie van de markt uitbesteed aan een externe partij. Het budget voor inhuur was toegekend tot en met 2023. We hebben gekeken of deze taak in de huidige organisatie kan worden belegd. Dit is niet mogelijk gelet op de specifieke taak en het feit dat er binnen de teams die hiervoor in aanmerking kunnen komen, geen capaciteit vrij is. Daarom vragen we het budget van € 30.000 structureel in de begroting op te nemen. Als in de toekomst wel binnen de organisatie capaciteit beschikbaar komt, gaan wij dit alsnog intern regelen.

Wet versterking Regie op de Volkshuisvesting

De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) moet nog worden ingevoerd. De 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 worden met lagere regelgeving uitgevoerd. Dit kan betekenen dat we de sturingsinstrumenten van de gemeente moeten aanpassen.

Een belangrijk sturingsinstrument is het opstellen van een volkshuisvestelijk programma. Gemeenten dienen nu op basis van de Woningwet een woonvisie te hebben. We verwachten wetswijzigingen waarbij de woonvisie in 2026 op moet gaan in een volkshuisvestelijk programma.

Daarnaast maken we een woonzorgvisie. Ook de woonzorgvisie moet onderdeel gaan uitmaken van dat volkshuisvestelijk programma. In de woonzorgvisie schrijven we welke woonopgave er is in de huisvesting van aandachtsgroepen, ouderen en mensen met een lichamelijke, verstandelijke en zintuigelijke beperking en welke zorgopgave er is. De woonzorgvisie stemmen we regionaal af. Het opstellen en afstemmen van de woonzorgvisie is een arbeidsintensief traject dat deels in 2024 plaatsvindt. De provincie stelt subsidie ter beschikking. De subsidiebeschikking wordt nu uitgewerkt. Het is al wel duidelijk dat, als er een subsidie beschikbaar wordt gesteld, er 50% co-financiering door de gemeenten of de regio is benodigd. Het voorstel is om € 20.000 beschikbaar te stellen. Dit betekent dat de lasten met € 40.000 worden verhoogd en baten met € 20.000.

Daarnaast zijn er andere gevolgen voorzien van deze regelgeving, zoals het betrekken van zorgaanbieders bij maken van lokale prestatieafspraken en het aanpassen van de urgentieregeling.

Risico's

Stagneren grote bouwaanvragen

De laatste jaren zijn er bij onze gemeente ieder jaar "grote" bouwaanvragen ingediend. De legesinkomsten hiervan zorgden voor dekking van kosten van inzet van capaciteit voor vergunningverlening en bouw- en woningtoezicht. Komende jaren zien we stagnering van deze aanvragen. Om de legestarieven niet jaarlijks ingrijpend te hoeven aanpassen hanteren we de Egalisatiereserve Omgevingsvergunningen om fluctuaties op te vangen. Momenteel is deze reserve met ruim € 1,5 miljoen nog voldoende gevuld, maar we verwachten dat deze reserve de komende jaren snel zal afnemen. We zullen dat goed blijven monitoren.