



Zienswijze op concept woonvisie 2015 – 2020

Meppel, 7-7-2015

Geacht college,

De Huurdersvereniging Meppel heeft als belanghebbende de concept woonvisie 2015 – 2020 van u ontvangen. Waarvoor onze hartelijke dank.

De Huurdersvereniging Meppel is verheugd dat de woonvisie gepresenteerd is. Bijzonder is dat deze woonvisie als één van de eerste gemeentelijke woonvisies rekening kan houden met de nieuwe woningwet die op 1 juli is ingegaan en de daaraan gekoppelde set algemene maatregelen van bestuur, die tot nu toe onder de naam Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) bekend was, maar die nu Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) heet.

Het concept geeft de HvM aanleiding om tot de volgende zienswijze te komen.

ONJUISTHEID

Bladzijde 12, Kopje economisch perspectief, eerste bullet.

Onder primaire doelgroep werd volgens het BBSH verstaan de 1persoons huishoudens met een inkomen kleiner dan 21.950 euro en de meerpersoonshuishoudens met een inkomen kleiner dan 29.800 euro. Daarnaast was er sprake van een secundaire doelgroep met een inkomen tot 34.911 euro

Op dit moment vigeert het BTIV daarin wordt gesproken over de primaire doelgroep, maar daarmee wordt bedoeld de groep met een inkomen tot 34.911 euro (desgewenst afgerond 35.000 euro, maar geen 34.000) Minimaal 80% van de toewijzingen moet toevallen aan huishoudens met een inkomen tot deze grens. Van de toewijzingen mag 20% toevallen aan huishoudens met een inkomen tot 38.950 euro. Dit zou de secundaire doelgroep genoemd kunnen worden, maar er wordt nog niet in die zin over gesproken. Het begrip primaire doelgroep is onder het BTIV dus iets anders dan onder het BBSH. Graag ziet de HvM aanpassing van de woonvisie op dit punt.

ALGEMEEN

De woonvisie dient als basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties. Om dat doel te dienen is het wenselijk dat er concrete punten worden benoemd waarop woningcorporaties kunnen intekenen. Naar de mening van de HvM komen dergelijke concrete punten veel te weinig voor in deze woonvisie. In feite vindt zij dat deze visie nog niet de basis kan vormen voor concreet beleid ten aanzien van huren.

PUNTSGEWIJZE OPMERKINGEN

Troelstraplein 14 7942 BD Meppel

T. 0681 083429

E. contact@huurdersverenigingmeppel.nl

Pagina 9 eerste alinea

Hier wordt gesproken over een huis dat past. De HvM begrijpt dat een visie wat algemeen gesteld dient te worden. In dit geval lijkt het de HvM beter om in de woonvisie iets op te nemen over hoe passendheid bepaald wordt. Daarnaast zou er iets opgenomen kunnen worden over wie er bouwt. Wordt bijvoorbeeld bouwen door een lokaal bedrijf gestimuleerd (zo is de lokale economie op meerdere manieren gebaat bij huizenbouw) Maar ook: bouwt de corporatie of een private ondernemer huurhuizen? De HvM adviseert om in de woonvisie op te nemen dat Woonconcept als eerste in aanmerking komt om sociale huurhuizen te bouwen c.q. als eerste verantwoordelijk is om het aantal huurhuizen minimaal op peil te houden. De gemeente dient naar de mening van de HvM zeer terughoudend te zijn met het laten bouwen van sociale woningbouw door anderen dan corporaties. Corporaties verhuren hun woningen zo goed als altijd voor minstens 50 jaar sociaal. Anderen zijn daar volgens gemeentelijke verordening slechts 10 jaar toe verplicht. HvM ziet hierin geen basis voor een consistent beleid met betrekking tot de sociale huurwoning voorraad.

De HvM adviseert de gemeente bij dit onderdeel iets te zeggen over welke verantwoordelijkheid de gemeente neemt bij het bepalen van passendheid, het stimuleren van lokale gunning van huizenbouw, aanspreken van Woonconcept/corporaties op verantwoordelijkheid en het beperken van de bouw van sociale huurwoningen door anderen dan woningcorporaties.

Pagina 9 tweede alinea

Hebben we daarbij in de tegenwoordige tijd nog een woonvisie nodig?

Het antwoord dat geformuleerd wordt kan veel concreter. Het is de wetgever die in de nieuwe woningwet zegt dat de gemeentes een grotere rol krijgt in controle op de corporaties. Daartoe móét de gemeente dan wel een woonvisie hebben, waarop prestatieafspraken met de corporatie en huurdersvereniging gebaseerd moeten worden. Geen woonvisie, geen prestatieafspraken.

Bovendien lijkt het de HvM voor de hand liggen dat handelen zonder visie niet is wat de gemeente wil.

Pagina 11 bovenaan

Hier wordt gesproken over “alle stakeholders”. De HvM is hierbij niet uitgenodigd geweest. Hetgeen zij betreurt. De HvM adviseert om de huurdersvertegenwoordiging in alle ontwikkelingen op het gebied van huurwoningen te betrekken en hier iets concreets over op te nemen in de woonvisie

Pagina 11 demografische ontwikkeling

Hier ziet de HvM een vreemde manier van tellen. Er is behoefte aan 145 woningen volgens de prognose van de provincie. Dat specifieke zorgwoningen daar vervolgens bij opgeteld worden bevreemd haar. Het lijkt de HvM een verbijzondering van een deel van 145 woningen.

Immers zij die verhuizen naar een specifieke zorgwoning laten een andere woning achter. Er is dus geen reden om een optelling te maken.

Er wordt in dit kader tevens gesproken over sloop. De HvM vraagt aandacht voor zo min mogelijk sloop. Het is volgens haar in het algemeen kapitaalvernietiging. Als het gaat om het slopen van huurwoningen is het vaak zo dat de goedkope huurwoningen gesloopt worden. De HvM vindt dat onwenselijk. Zeker in het kader van behoud van goedkope huurwoningvoorraad.

Terzijde een kleine tekstuele opmerking

Troelstraplein 14 7942 BD Meppel

T. 0681 083429

E. contact@huurdersverenigingmeppel.nl

Economische ontwikkelingen zijn de onderscheiden naar de korte en de langere termijn
Wordt in tekst gezegd. De eerste “de” dient vervangen te worden door “te”

Pagina 11 verhuur van huurwoningen

De HvM vindt dat de tekst hier teveel gebonden is aan het moment van schrijven en in de NB wordt iets anders gezegd dan erboven. De situatie rond verhuur wordt naar de mening van de HvM onvolledig beschreven en kan feitelijk geen basis vormen voor een visie. Er wordt hier naar de mening van de HvM geen visie geformuleerd.

De HvM adviseert een meer volledige beschrijving van de situatie rond huren te formuleren en daaraan gekoppeld een visie voor de komende 5 jaar te formuleren

Pagina 12, Kopje economisch perspectief, tweede en derde bullet

Het aantal huurwoningen van Woonconcept in Meppel daalt al jaren systematisch, terwijl het aantal huishoudens met een inkomen lager dan 35.000 euro niet daalt. Dit zijn twee bewegingen die ervoor zorgen dat het tekort relatief ten opzichte van de doelgroep stijgt. De HvM adviseert, mede in relatie met wat er op blz 11 over sloop gezegd wordt, een tekst op te nemen waarin verwoord wordt dat het aantal huurwoningen in ieder geval niet (verder) mag dalen.

Pagina 12, context wet- en regelgeving

Hier wordt hier iets uit het Regeerakkoord aangehaald. Dat bevreemdt de HvM omdat er veel nieuwe wet en regelgeving is waarop deze woonvisie gebaseerd kan worden. Zo is er de nieuwe woningwet en op het moment van schrijven is er een woonakkoord van Aedes en de Woonbond overgenomen door de minister. De HvM adviseert om deze meer recente en relevantere ontwikkelingen aan te halen als uitgangspunt voor deze visie. Zeker bij de laatste bullet staat een lang achterhaalde tekst bij het uitkomen van de woonvisie. De nieuwe woningwet evenals de nieuwe huisvestingswet zijn immers al realiteit.

De HvM vindt de huisvestingswet wel een belangrijk instrument voor elementen van huurbeleid en vindt de visie van de gemeente waardoor zij niet opteert voor een verordening onvolledig. Zij adviseert de gemeente in overleg te treden met de diverse actoren om zich een beter beeld te vormen van de consequenties van het niet hebben van een huisvestingsverordening. Te denken valt aan het huisvesten van mantelzorgers en aan het gericht toewijzen van goedkope woonruimte aan bijvoorbeeld bijstandsgerechtigden.

Pagina 13 onder A Wonen en zorg

De HvM ziet niet dat **voorkomen** van concentraties van zorgwoningen op bepaalde plekken in de stad als beleid geformuleerd moet worden. HvM ziet liever dat de gemeente beleid formuleert waaruit duidelijk wordt waar zorgwoningen **gewenst** zijn en in welke hoeveelheid. Dit geldt ook voor het punt overprogrammering. De HvM vindt in het algemeen dat beleid formuleren wat je wel wilt duidelijker is dan formuleren wat je niet wilt. Het geeft meer houvast. De HvM adviseert om tekst zodanig te formuleren dat concreet wordt wat gewenst is. Voor het maken van (prestatie)afspraken lijkt dat de HvM een voorwaarde.

Pagina 13 onder B

Hier staat in algemene zin iets dat elders niet wordt genoemd. Namelijk dat het realiseren van sociale huurwoningen nodig blijft. Dit hangt niet samen met opmerkingen die elders gemaakt zijn over de sloop van woningen en met het ontbreken van een visie op het aantal huurwoningen dat nodig is.

Er wordt ook hier weer gesproken over 34.000 euro. Dit moet, zoals eerder vermeld, 34.911 euro zijn. Er wordt hier geen rekening gehouden met de mogelijkheid om 20% van de huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot 38.500 euro, zoals dat onder de nieuwe woningwet geldt.

Er wordt gesteld dat volgens de gemeentelijke verordening doelgroepen sociale woningbouw, huishoudens met een inkomen tot 40.000 euro ruimte voor sociale huisvesting geboden wordt. De wetgever biedt deze ruimte niet. Hier is de grens echt 38.500 euro. Deze geldt voor alle corporaties.

De HvM adviseert om hier nog eens goed naar te kijken en te bezien of de tekst in de woonvisie zo behouden kan blijven. Tevens adviseert de HvM om te bezien of de tekst in bedoelde gemeentelijke verordening zo behouden dient te blijven.

Starters/jongeren

Over starters wordt hier iets gezegd wat met betrekking tot huren in algemene zin te betwijfelen valt. Starters op de huurmarkt laten nooit een woning achter. En brengen dus nooit een verhuisketen op gang. Zij verhuizen meestal bij hun ouders vandaan of uit een onzelfstandige woonruimte. De HvM mist een visie op starters op de huurwoningmarkt c.q. jongerenhuisvesting. De HvM adviseert om hierover alsnog een visie te formuleren.

Een verhuisketen bij huurwoningen (doorstroming) wordt op gang gebracht als ouderen een relatief grote woning verlaten voor een meer passende kleine woning. Het probleem is dat de huur voor een dergelijke kleinere woning vaak veel hoger is dan die van het grote huis dat verlaten kan worden. Dit resulteert tot nu toe vaak in het blijven wonen en dus in stagnatie van de doorstroming.

De HvM adviseert om over het bovenstaande een visie te formuleren in deze woonvisie

In deel B gaat het over bijzondere doelgroepen. De HvM wijst erop dat juist met betrekking tot dit onderdeel sterk overwogen dient te worden om een huisvestingsverordening te formuleren en stelt voor hier beleid op te formuleren.

Pagina 13 Deel C

Zoals gesteld wordt is diversiteit in een stedelijk gebied, maar hetzelfde geldt voor elk ander gebied, van groot belang.

Die diversiteit komt o.a. tot stand door de mix van woningen en woonomgeving. Hoe de gemeente erachter komt wat gewenst wordt, hoe de stad kan “zijn” en hoe daar waardeontwikkeling uitgehaald kan worden, ontbreekt als onderdeel van de visie. Daarmee is de visie op het onderdeel leefbaarheid te beperkt naar de mening van de HvM. Zij adviseert om in deze woonvisie zodanig concreet te worden dat een corporatie ook kan intekenen op onderdelen rond leefbaarheid.

Pagina 17

Er wordt gesproken over de veranderende rollen op het terrein van wonen. Dit geldt met name voor het deel van de woonvisie betreffende huren. Dat zou hier duidelijker gesteld kunnen worden volgens de HvM.

Er wordt correct gesteld dat de woonvisie agenderend is voor de te maken prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente die tot stand komen door overleg tussen corporatie, gemeente en huurdersverenigingen.

Nogmaals merkt de HvM op dat het dan noodzakelijk is om alle punten die er toe doen ook concreet in de woonvisie op te nemen.

In het kader van concreet te noemen punten mist de HvM

Troelstraplein 14 7942 BD Meppel

T. 0681 083429

E. contact@huurdersverenigingmeppel.nl

Een visie op de beschikbaarheid van huurwoningen in diverse prijsklassen. Het begrip sociale huur omvat een te grote spreiding van huurprijzen om het ongedifferentieerd te benaderen. Wil de gemeente 90 procent van de sociale huurwoningen in de prijsklasse van 618 tot 710 euro? Of wil de gemeente een grotere beschikbaarheid van woningen in de prijsklasse tot 403,06 euro. Zo ja hoeveel dan.

Wij adviseren in de woonvisie een aantal categorieën sociale huurwoningen te benoemen.

Gangbaar zijn de begrippen Goedkoop, Betaalbaar laag, Betaalbaar hoog en Duur.

Wij adviseren in de woonvisie op te nemen dat de gemeente het wenselijk vindt dat de voorraad als volgt is opgebouwd: 25% goedkoop, 40% betaalbaar laag, 15% betaalbaar hoog en 18% duur. Er blijft dan 2% over voor de geliberaliseerde huur. Dit als realistisch voorbeeld. De HvM wil dus benadrukken dat het niet reëel is om over sociale huurwoningen te praten alsof het om één type woning gaat. Huurprijzen variëren in Meppel van ongeveer 250 euro tot 710 euro per maand en dat vraagt om een gedifferentieerde benadering. In dat licht zal de gemeente ook helderder dienen te maken welk deel van de 30 tot 50% in de diverse sociale huurklassen zouden moeten vallen

Duurzaamheid

De HvM mist duurzaamheid als thema waarop concreet visie en beleid geformuleerd wordt ten aanzien van huurwoningen. Zij adviseert om daar alsnog meer concreet een visie op te formuleren.

Huisvesting ouderen

De HvM mist concreet beleid op het huisvesten van ouderen en adviseert daar meer concreet bij stil te staan in deze woonvisie.

Beschikbaarheid en bereikbaarheid

Tenslotte mist de HvM aandacht voor het thema beschikbaarheid en bereikbaarheid van huurwoningen. “Op dit moment is het van groot belang dat wordt gebouwd in de huursector. Huurwoningen zijn voor verschillende groepen aantrekkelijk” Staat op pagina 19 bovenaan. De HvM vindt een dergelijke opmerking volstrekt onvoldoende in een woonvisie na de nieuwe huisvestingswet. Ook over dit thema adviseert de HvM een meer concrete visie te formuleren.

Samenvattend vindt de Huurdersvereniging Meppel de woonvisie te weinig concreet en op onderdelen onjuist. Om dienstbaar te zijn aan het doel waarvoor de woonvisie er volgens de nieuwe woningwet is adviseert de HvM om in ieder geval op de genoemde punten wijzigingen aan te brengen, maar beter ware het om de woonvisie in zijn geheel te herschrijven, meer concreet en in de geest van de nieuwe woningwet.

Met vriendelijke groet,

Bert Robbe, voorzitter HvM