Aan: het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Brunssum

Postbus 250,
6440 AG Brunssum

Betr. Reactie ontwerp woonvisie van de -bij het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad (ROH) aangesloten -huurdersorganisaties van Weller, Wonen Limburg en Wonen Zuid

Brunssum, 16-04-2023

Vooraf
De bij het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad (ROH) aangesloten huurdersorganisaties in uw gemeente van de woningcorporaties Weller, Wonen Limburg en Wonen Zuid willen graag gebruik maken van de door uw gemeente geboden inspraakmogelijkheid m.b.t. de Regionale Woonvisie met lokale uitwerking voor de gemeente Brunssum. De huurdersorganisatie van Vincio Wonen is níet aangesloten bij het ROH en derhalve ook niet betrokken geweest bij de opstelling van deze reactie.

De genoemde bij het ROH aangesloten huurdersorganisaties zijn -met ondersteuning van het ROH- na gezamenlijk bestuurlijk overleg tot onderstaande inspraakreactie gekomen

Het ROH zelf heeft in eerder stadium gebruik gemaakt van de uitnodiging van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om haar mening over de conceptversie van de Regionale Woonvisie (zonder de lokale vertalingen) te geven. Ook hierbij zijn de genoemde, aangesloten huurdersorganisaties nauw betrokken geweest.

Het hoofdaccent in de ROH-reactie lag vooral op het vlak van procesmatige en procedurele elementen rondom de woonvisie(s) in haar verbinding met regionale en lokale prestatieafspraken. Ook die zijn op onderdelen van belang en leidend voor de lokale woonvisie van Brunssum.

Dit is de reden dat wij op onderdelen de inhoud van die ROH-reactie (in samenspraak dus opgesteld met de aangesloten huurdersorganisaties) ook geïncludeerd aan uw College doen toekomen in deze reactie.

Buiten onderstaande reactie van de gezamenlijke huurdersorganisaties (zie verderop) heeft de Huurderskoepel van Weller (via haar voorzitter mevr. Bedet-Glasbergen) net vóór de formele inspraakperiode de volgende opmerkingen -via de ambtelijke weg- ingebracht.

Bij 4.1
Nieuwbouw in Brunssum
Het staat vast dat er in voldoende levensloop bestendige woningen moet worden voorzien. Ook voor de doorstroming naar voldoende woonruimte voor jongeren en jonge gezinnen.

Echter het creëren van voldoende aanbod is niet voldoende. Er zal ook gekeken moeten worden waarom jongeren liever elders in Parkstad of daarbuiten willen wonen en daarop anticiperen middels het maken van beleid en voorzieningen/uitbreiding van voor jongeren geschikt amusement, ontspanning, winkels, eetgelegenheden (moderne fastfoodketen?) en dergelijke.
Hier is natuurlijk de politiek aan zet.

Bij 5.1.
Variatie en balans in het woningaanbod in Brunssum
Het creëren van woningen in het middeldure segment in minder veerkrachtige wijken is een mooi streven. De vraag is echter of huurders die deze huur kunnen betalen in die wijken/straten wel willen wonen.

Bij 6.1
Kwaliteit, duurzaamheid en dierbaarheid in Brunssum. **Dierbaarheid?**
De renovatie/verduurzaming van een hele wijk kan niet alleen bestaan uit de aanpak van de woningen. Ook de infrastructuur zal "gemoderniseerd" moeten worden.

Bovenstaande opmerkingen van de Huurderskoepel maken integraal onderdeel uit van deze reactie n.a.v. de officiële inspraakprocedure

<u>Onze reactie</u>

1.
We zijn blij dat er gekozen is voor een degelijk onderbouwde, regionale woonvisie voor Parkstad met lokale vertalingen. Weliswaar is deze wat laat tot stand gekomen mede door de 'schaar' in het proces vanwege de gemeentelijke verkiezingen en nieuwe bestuurlijke verhoudingen.
Wat laat omdat de vertalingen naar lokale woonvisies de basis zouden moeten zijn voor de lokale prestatieafspraken 2024 e.v. jaren (en de biedingen van de corporaties vóór 1 juli 2023). Deze lokale woonvisies zullen naar onze verwachting pas einde eerste helft 2023 (en in sommige Parkstad-gemeenten later) formeel vastgesteld worden (en ook nog eens op verschillende momenten per gemeente).
Gezien het krappe tijdpad voor de corporaties hebben wij hen geadviseerd om de biedingen te baseren op de voorliggende consultatieversie

2.
De huurdersorganisaties onderschrijven in de regionale woonvisie de gezamenlijke, regionale ambities op het gebied van de 'volkshuisvesting' (de woningmarkt) als 'sectoraal' onderdeel van een visie op de samenleving als geheel. De geformuleerde ambities 'kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst', met de uitwerking naar een woning voor iedereen, spreken ons aan. *Wij zijn blij dat een samenwerkingsverband tussen 7 gemeenten via de Stadsregio écht werkt en een meerwaarde heeft (kan hebben!?) die meer is dan de optelsom van individuele, lokale, gemeentelijke insteken en belangen op de 'postzegel Parkstad'*. De keuze om vanuit een regionale visie te komen tot lokale woonvisies (in onderlinge samenhang om invulling te geven aan die gezamenlijke ambities) is ons inziens een goede.

We vragen ons wel af of de regionale ambities in hun vertaling naar de lokale uitdagingen (lokale woonvisies) ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden door gezamenlijk en individueel gedragen, concrete acties. Een concrete vertaling van ambities, visie richting acties (invulling van lokale opgaven) met soms een geaccepteerde verdeling van 'zoet en zuur' vanuit dat regionaal (algemeen) belang.
Wij onderschrijven dan ook van harte de meermaals in de regionale woonvisie beklemtoonde uitdaging dat 'ambities mooi zijn, *maar dat het uiteindelijk wel om resultaten gaat*'. Hoe houden we alle '(lokale) kikkers in de emmer op deze route'? We komen daar hieronder nog op terug.

3.
Zoals onder ad 2. gesteld ligt er een belangrijke uitdaging om de lokale woonvisies in verbinding te brengen met de regionale woonvisie. En dan gaat het o.i. niet alleen om de lókale visies, ambities, maar vooral om de concrete, lokale acties (invulling geven aan de opgaven). Deze laatste dienen op lokaal niveau vastgelegd te worden in (meerjarige) prestatieafspraken. Gezámenlijk vast te stellen regionale prestatieafspraken (in verbinding met de regionale woonvisie) moeten (kunnen) hier belangrijke kaders voor zijn.

Wij zijn van mening dat de huidige regionale prestatieafspraken (tot en met 2024 en dat is dichterbij dan wij denken) herijkt dienen te worden op basis van de voorliggende regionale woonvisie (2023-2028) alsmede op de lokale woonvisies voor zover relevant. De evaluatie van de huidige prestatieafspraken en herijking daarvan kunnen daarmee parallel lopen en het resultaat leidt dan tot nieuwe regionale prestatieafspraken en nieuwe meerjarige lokale prestatieafspraken.

De regionale prestatieafspraken op basis van en tezamen met de regionale woonvisie zouden (mede) 'kapstok' moeten zijn voor lokale prestatieafspraken. Die verbindingen zorgen ervoor dat het niet alleen bij mooie visies en mooie ambities blijft, maar dat die ook in samenhang kunnen bijdragen aan in gezamenlijkheid vastgestelde realisering van opgaven (uitstijgend boven de optelsom van individuele, lokale, gemeentelijke insteken en belangen met een verdeling van 'zoet en zuur').

S*trakke regie* (zowel bij de opstellingskaders, het monitoren van de afspraken alsmede de continue evaluaties) hierop is o.i. nodig zonder overigens dat de Stadsregio in de formele bevoegdheden van een gemeente gaat treden. Maar als het om inhoudelijke afstemming gaat, lijkt een *centrale(coördinerende) regie* gewenst, sterker nog noodzakelijk. Immers, een regionale woonvisie (in visie/ambities) en regionale prestatieafspraken (concrete acties bijdragend aan het invullen van de ambities) zijn uiteindelijk niet vrijblijvend en worden uiteindelijk gerealiseerd door de 'optelsom' van de daarvan afgeleide lokale prestatieafspraken (als die gerealiseerd worden).

4.
Gezamenlijk zijn de regionale ambities via de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering nu vastgelegd in de concept-regionale woonvisie met daarin toch een aantal concrete uitdagingen (opgaven) benoemd. De verantwoordelijk wethouders van de 7 gemeenten hebben zich hieraan gecommitteerd.

Onze vraag is of de wethouders voldoende (bestuurlijk/politiek) mandaat hadden voor de formulering van die regionale ambities en -tot op hoogte- van de concrete opgaven? We gaan daarvan uit.
Welke consequenties kunnen echter de 7 lokale besluitvormingsprocessen bij de lokale onderdelen hebben voor die gewenste meerwaarde van de 'gezamenlijkheid' ?
Wie 'bewaakt' de optelsom van die uitkomsten?
Nogmaals: een *centrale regie* daarbij is belangrijk. En niet om in formele bevoegdheden te treden, maar wel om in alle transparantie te volgen of de 'optelsom van individuele besluiten' matcht met de gezamenlijk vastgestelde ambities.

5.
Wij vinden het een gemiste kans dat er (vooralsnog) *geen regionale woonzorgvisie* ontwikkeld is in gezamenlijkheid (als integraal onderdeel van de regionale woonvisie). *Gaat nu iedere gemeente een eigen woonzorgvisie opstellen?*
Wij hebben voorgesteld om ook t.a.v. de opstelling van de lokale woonzorgvisies een centrale regie op (tenminste) toetsing van de uitkomsten van die trajecten in relatie tot de regionale woonvisie te entameren. Liefst al in een eerder stadium: een regie op het proces van gezamenlijke inhoudelijke afstemming tussen gemeenten. Naar wij onlangs vernomen hebben, zullen de lokale woonzorgvisies (in 2024 verplicht overigens) voor de Parkstad-gemeenten *in gezamenlijkheid* invulling krijgen. Dat is o.i. een goede keuze. *Wij vragen uw College om de corporaties én de actieve huurdersorganisaties in uw gemeente te betrekken bij de opstelling van de woonzorgvisie.*

6.
Als het gaat om het opstellen van de lokale (meerjarige) prestatieafspraken dan hechten wij eraan om nogmaals, ook in dit kader en in de geest van de Woningwet, te benadrukken dat die *in gezámenlijk tripartite overleg* opgesteld dienen te worden als afgeleide van de regionale en lokale woonvisies (en hopelijk woonzorgvisies). *Wij gaan ervan uit dat e.e.a. dus in een gezámenlijk, íntegraal traject met de verantwoordelijke actoren (gemeente, corporaties, huurdersorganisaties) ámbtelijk én bestuurlijk invulling krijgt richting gemeenschappelijke afspraken.*

7.
Wat betreft de geconstateerde (en geanalyseerde) ontwikkelingen (kwalitatieve en kwantitatieve invalshoeken) constateren wij toch nog vele onzekerheden richting toekomst. Dat vraagt ons inziens om voortdurende alertheid, geborgd in een dynamisch proces van voortdurende herijking op basis van geconstateerde ontwikkelingen.
Voorbeelden van onzekerheden liggen o.a. op het vlak van migratie, de scenario's t.a.v. demografie, de concrete woningbehoefte, de economie (herstel of juist niet?), de koopkrachtontwikkeling, het sociale klimaat (zet de tweedeling door of juist niet?), energiearmoede (is die structureel of niet?), het zorgbeleid (vorm en de betaalbaarheid van de zorg), ecologische ontwikkelingen en wetgevingen daaromtrent en natuurlijk de politieke context.
Oog voor een dynamisch proces met inbouw van periodieke herijkingen op basis van ontwikkelingen vinden wij heel belangrijk.

8.
Wij vragen ons af of de net getekende Woondeal (met al haar uitdagingen/ambities om bouwplannen te realiseren met een na te streven segmentering) voldoende verankerd is in de regionale woonvisie en of die ook weer op haar beurt verankerd wordt in de lokale woonvisies, en dat in onderlinge samenhang tussen de 7 gemeenten. En wie toetst straks of de 'optelsom' van alle bouwopgaven in de gemeenten (in de gemeentelijke woonvisies) matcht met de afspraken in de Woondeal?
Concreet is onze vraag aan uw College of de impact van de Woondeal voor uw gemeente concreet vertaald is in uw woonvisie.
U noemt in 4.1. (woningbouw in Brunssum) wel dat uw gemeente een bijdrage gaat leveren (kwantitatief) aan de woningbouwopgave en invulling geven aan de extra ambitie die de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van de Stadsregio Parkstad heeft uitgesproken. De lokale ambitie binnen de bruto 7.500 woningen voor de gehele stadsregio wordt niet concreet benoemd. *Welk aandeel denkt Brunssum te kunnen leveren binnen de Woondeal? En moet dit -indien bekend- niet opgenomen worden in de woonvisie, ook al om als basis te dienen voor de biedingen van de corporaties?*
Matcht dit kwantitatief en kwalitatief in bijvoorbeeld uw streven om voornamelijk in te spelen op de behoefte aan levensloopgeschikte huurappartementen en nultredenwoningen in de middeldure huur en koop met de afspraken in de Woondeal?
En met een aantal uitgangspunten in die Woondeal: bijvoorbeeld ook 2/3 verplichte nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren en 40 % van de nieuwbouw voor middeninkomens? En komt e.e.a. overeen met streven om een minimale omvang van 30 % sociale huur in Brunssum?

9.
Nadat er dadelijk een regionale woonvisie en lokale woonvisies vastgesteld zijn, wordt naar alle waarschijnlijkheid de Wet Versteviging Regie Volkshuisvesting van kracht. De consultatiefase loopt momenteel. *Deze wet zal op diverse vlakken directe invloed hebben op het lokaal volkshuistingsbeleid: verplichte huisvestingsverordeningen en daarbinnen urgentieverordeningen met gewenste intergemeentelijke afstemming/afspraken over onderlinge verdeling van urgente doelgroepen, aanpassing huisvestingswet, uitwerking 'Een Thuis voor Iedereen', geen woonvisies meer maar 'volkshuisvestingsprogramma's binnen de Omgevingswet, andere definitie 'sociale huur', verplichte (intergemeentelijk afgestemde) woonzorgvisies, een andere (regie)rol voor de Provincie, en meer.*
De vraag is of er door u en andere gemeenten (en in Stadsregio-verband) al een route bepaald is hoe eventuele consequenties van de nieuwe wet (als die door Tweede en Eerste Kamer komt) haar verankering krijgt in het regionaal/lokaal volkshuisvestingsbeleid en of ambities/afspraken in de regionale woonvisie/lokale woonvisies niet herijkt dienen te worden n.a.v. die nieuwe wet (en wellicht dus ook de Woondeal).

10.
De huurdersorganisaties onderschrijven in algemene zin uw streven (4.1 Woningbouw in Brunssum) om de woningbouw te laten bijdragen aan een kwalitatieve en klimaatbestendige woonomgeving én inspelend op de woonbehoefte. Hierbij wijzen wel nog op onze vraag in ad 8. wat betreft de relatie met de Woondeal.
We wijzen hier nog eens op de reactie van de Huurderskoepel t.a.v. dit hoofdstuk: "het staat vast dat er in voldoende levensloop bestendige woningen moet worden voorzien. Ook voor

de doorstroming naar voldoende woonruimte voor jongeren en jonge gezinnen. Echter het creëren van voldoende aanbod is niet voldoende. Er zal ook gekeken moeten worden waarom jongeren liever elders in Parkstad of daarbuiten willen wonen en daarop anticiperen middels het maken van beleid en voorzieningen/uitbreiding van voor jongeren geschikt amusement, ontspanning, winkels, eetgelegenheden (moderne fastfoodketen?) en dergelijke.
Hier is natuurlijk de politiek aan zet".

We vragen ons verder af hoe realistisch uw gewenste 'verhuring' van grondgebonden koopwoningen is. Of bedoelt u omzetting van koopwoningen naar huurwoningen (waarschijnlijk met o.a. de corporaties)? Het zal uiteindelijk toch vooral gaan of partijen (anders dan de particulieren) bereid zijn (financieel) te faciliteren. En of die woningen in de portefeuilles van de corporaties passen. *Daarnaast is het de vraag hoe dit matcht met uw stelling dat er een relatief kleine behoefte is aan grondgebonden midden- en sociale huurwoningen.*

11.
Wij onderschrijven uw inzet in 4.2 (herstructurering en transformatie) via wijkgerichte en integrale aanpak.

12.
Wij onderschrijven uw ambities in hoofdstuk 4.3.

13.
In 4.4 gaat u in op betaalbaar wonen in Brunssum. Wij vragen in dit kader specifieke aandacht voor betaalbare jongerenhuisvesting. Naast het realiseren van woningen voor die doelgroep, kunnen de kansen voor jongeren ook via aangepast, specifiek woonruimteverdelingsbeleid vergroot worden. Hier zijn goede voorbeelden van.
We missen verder in dit hoofdstuk een standpunt van uw gemeente t.a.v. verkoop van sociale huurwoningen. De huurdersorganisaties onderschrijven verkoop van sociale huurwoningen in principe níet (tenzij er een aantoonbaar overschot aan sociale huurwoningen is in relatie tot de doelgroep die hierop aangewezen is). Zoals eerder gesteld: voor ons is het nog de vraag of door de optelsom van sloop/verkoop van sociale huurwoningen de gewenste minimale omvang van 30 % sociale huur niet onder druk komt te staan in Brunssum.

14.
We wijzen hier nogmaals op de vraag van de Huurderskoepel: "het creëren van woningen in het middeldure segment in minder veerkrachtige wijken is een mooi streven. De vraag is echter of huurders die deze huur kunnen betalen in die wijken/straten wel willen wonen".

15.
In 5.2 (goede verhuur in Brunssum) benoemt u het belang van 'goed verhuurderschap'. Wij missen hierbij het streven naar goede, evenwichtige, transparante toewijzing van sociale huurwoningen met gemeenschappelijke afspraken/taakstellingen van de corporaties. In Heerlen wordt momenteel gewerkt met een zogenaamde 'woningbegroting' waarin

afspraken/taakstellingen tussen de corporaties opgenomen zijn en die ook continu gemonitord worden.
Daarnaast missen wij ook de aanzet naar een huisvestingsverordening. Wij wijzen u erop dat dit een verplichting gaat worden inclusief een daarin opgenomen urgentieverordening in het kader van de Wet Versteviging Regie Volkshuisvesting en aanpassing van de Huisvestingswet.

16.
T.a.v. 6.1. (kwaliteit, duurzaamheid en dierbaarheid (?)) onderschrijven wij in de gemeentelijke visie t.a.v. duurzaamheid en het benutten van fysieke ingrepen om sociaal-maatschappelijke doelen te bereiken. Wel wijzen we hier nog op de opmerkingen van de Huurderskoepel: “de renovatie/verduurzaming van een hele wijk kan niet alleen bestaan uit de aanpak van de woningen. Ook de infrastructuur zal “gemoderniseerd” moeten worden”.

slot
Van visie en ambitie naar doen is een uitdagend traject. Hiervoor is daadkracht en (collegiale intergemeentelijke en tussen corporaties) afstemming nodig. En dat vraagt inzet van alle partijen. Niet alleen traagheid van besluitvormingsprocessen, (nationale, regionale en lokale) wetgevingen, NIMBY-overwegingen kunnen daadkracht belemmeren, ook het gebrek aan ambtelijke capaciteit. Kijk naar de gemeente Heerlen waar de lokale woonvisie pas als laatste ingevuld is vanwege personeelsgebrek. Wellicht is het goed om een deskundig team van ambtenaren ‘bovengemeentelijk’ te formeren in het traject ‘van ambitie naar acties’. Nu vist iedere gemeente in een kleine vijver van beschikbaar (en capabel) personeel. De Stadsregio zou hierbij o.i. een rol kunnen vervullen.

Tot zoverre de reactie van de bij het ROH aangesloten huurdersorganisaties van de woningcorporaties Wonen Limburg, Weller en Wonen Zuid in Brunssum.

Namens die bij het ROH aangesloten huurdersorganisaties van de woningcorporaties in Brunssum,

Met vriendelijke groet,

Wendy Bedet-Glasbergen,
Voorzitter huurdersorganisatie voor Weller

Huurderskoepel
Brunssum - Schinveld