Bezoekadres Heerlen
Wellerij, Spoorplein 43, Heerlen

Postadres
Postbus 2, 6400 AA Heerlen

T 045 - 404 86 00
E-mail: info@wellernet.nl
www.wellernet.nl

Aan het College van B&W
Gemeente Brunssum
BRUNSSUM

Datum 10 mei 2023
Onderwerp reactie Weller op lokale woonvisie Brunssum
Kenmerk

Geacht college,

Op 30 maart 2023 hebben wij de concept regionale en lokale woonvisie van de gemeente Brunssum ter inzage ontvangen.

Hierbij maken we van de gelegenheid gebruik onze reactie op het conceptdocument te geven:

Regionaal deel:
Door het ROW (Weller en collega corporaties in Parkstad) is al een reactie gegeven op het regionale deel. Deze gezamenlijke reactie dd. 24 maart jl. is ter volledigheid als bijlage bij dit document gevoegd.
We hebben dus vooral gekeken naar de teksten voor Brunssum die cursief gedrukt staan of in extra kader. Wel willen we nogmaals benadrukken dat de lokale woonvisie niet de status van Volkshuisvestingsprogramma mag krijgen. Zo wordt het ook bedoeld in de Ontwerp Wet Regie Volkshuisvesting. Juist over dat VHV-programma gaan we graag met gemeenten in gesprek en leggen we doelen vast in meerjarige regionale en lokale prestatieafspraken.

Lokaal deel:
In algemene zin kunnen we ons vinden in de ambities en doelen van Brunssum. Het is niet altijd concreet, maar het geeft wel een bepaalde richting aan. In onze reactie op het lokale deel geven we een aantal punten aan waarvan we met de gemeente en bewoners in gesprek willen om het concreter te maken en vast te stellen wat we dan precies van elkaar verwachten en van elkaar nodig hebben. Dit moet dan worden geborgd in een Volkshuisvestingsprogramma voor Brunssum.

Pagina 13-14: Nieuwbouw in Brunssum

- Weller is ook een voorstander van een gevarieerde aanpak van nieuwbouw voor meerdere doelgroepen. Het aspect dat “nieuwbouw uiteindelijk ook kansen biedt voor (jonge) woningzoekenden in de rest van de voorraad (verhuisketens)” komt goed tot uitdrukking in dit deel van de lokale woonvisie.
- De regel “Brunssum ziet kansen in het verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen” maakt niet duidelijk wat daarmee bedoeld wordt. Als hiermee bedoeld wordt dat de gemeente corporaties zal blijven ondersteunen bij het inponden van particulier bezit in kwetsbare wijken dan kunnen wij dat volledig onderschrijven.
- Hoe dan ook moet gebiedsgerichte nieuwbouw een resultaat zijn van een gezamenlijk opgestelde gebiedsvisie.

Pagina 16: Herstructurering en transformatie in Brunssum

- Weller ondersteunt de brede visie met ook aandacht voor klimaatadaptie, gezondheid en natuurinclusiviteit. We zouden graag zien dat hier een cofinancieringsregeling voor komt zodat gemeente en maatschappelijke partijen gezamenlijk kunnen optrekken.
- Hier mag beter benadrukt worden dat herstructurering en transformatie altijd het resultaat is van een met woonpartners opgestelde gebiedsvisie waarbij ook de link wordt gelegd met o.a. het sociaalmaatschappelijke en economische domein.

Pagina 18: Passende woning, bijzondere doelgroepen en wonen met zorg in Brunssum.

- Hier ontbreekt het onderdeel “ontmoeten” als wezenlijk onderdeel van zingeving, ondersteuning en signalering. Maatschappelijk vastgoed kan voor dat doel worden ingezet en woningcorporaties hebben de wettelijke ruimte om daarin te voorzien in samenspraak met zorgpartijen.
- We vragen aandacht voor een gestructureerd en gedragen (regionaal) proces bij de totstandkoming, uitvoering en monitoring van de woonzorgvisie.
- In de voorliggende visie wordt geheel voorbijgegaan aan het sturingsmechanisme van woonruimteverdeling bij het huisvesten en spreiden van kwetsbare doelgroepen. Het ontbreken van een voornemen om op dit punt is een leemte in de woonvisie van Brunssum.
- We constateren dat de begeleiding van statushouders die in corporatiewoningen worden gehuisvest een aandachtpunt is, zeker voor de toekomst vanwege wegvallen capaciteit bij de gemeente. We zijn als corporatie mogelijk bereid om deze taak met een verschuiving van middelen meer naar ons toe te trekken.

Pagina 20: Betaalbaar wonen in Brunssum

- Aandacht voor het reduceren van de gemeentelijk woonlasten ontbreekt.

Pagina 23: Variatie en balans in het woningaanbod in Brunssum

- Woonruimteverdeling is ook een middel voor variatie en balans. Spreiding en verdelen zoet/zuur wordt regionaal opgepakt en heeft dus ook lokale impact.
- Is de gemeente bereid om gronden in bepaalde wijken ter beschikking te stellen aan corporaties om daarmee de balans tussen de wijken te verbeteren?
- Gewezen wordt op de rol van de corporaties in de middenhuur. Duidelijk moet zijn dat corpo’s die niet per se zelf hoeven te bouwen/exploiteren maar daarvoor een marktpartij kan zoeken. Die afweging/afstemming gebaseerd op een actuele gebiedsvisie.

Pagina 24: Goede verhuur in Brunssum

- Wij ondersteunen de intensieve aandacht in Brunssum voor de kwaliteit van particuliere verhuur ervan uitgaande dat dit segment hier met name wordt bedoeld.
- Afspraken over woonruimteverdeling en maatwerk zijn noodzakelijk. Wij geven daarbij de voorkeur aan een gerichte aanpak en monitoring op straat of complexniveau (in plaats van bijvoorbeeld het “dichtzetten” van hele stadsdelen of wijken).

Pagina 26: Kwaliteit, duurzaamheid en dierbaarheid in Brunssum

- Goed dat er extra aandacht wordt besteed aan klimaatadaptie.
- Het begrip “dierbaarheid’ roept vragen op en wordt in de voorliggende visie niet uitgewerkt

Pagina 28: Bijlagen

- Geheel onduidelijk is wat de bedoeling is van deze bijlage. Welke status? In de hoofdtekst wordt niet naar deze bijlage verwezen. Het gaat hierbij om gedetailleerde informatie en eisen die o.i. niet passen in een woonvisie.

Wij verzoeken de woonvisie aan te passen naar aanleiding van onze reactie en/of de genoemde issues te agenderen voor de komende overleggen over prestatieafspraken en uitwerking woonvisie.

Met vriendelijke groet,

Barry Braeken,
Directeur-bestuurder Weller

BIJLAGE: reactie ROW regionale woonvisie 24 maart 2023.