

Vragen aan woningcorporaties diverse raadsfracties

VVD

Geachte directies van De Woonschakel, Het Grootslag en Wooncompagnie,

Hierbij suggesties van de VVD-fractie aan de corporaties als vervolg op het rondetafelgesprek van donderdag 18 juni waarin u informatie van ons wilde ophalen voor de te maken prestatieafspraken met het college.

Wij gaan er even vanuit dat ongeveer dezelfde thema's in de nieuwe afspraken zullen voorkomen als in de vorige editie. Wel zullen bepaalde onderwerpen worden toegevoegd of meer accent krijgen. De tijden zijn immers veranderd en dat zou de VVD duidelijk terug willen zien.

- kernvoorraad minimaal op peil houden
- voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor de doelgroepen, hier valt een flinke inhaalslag te maken (wij staan als VVD open voor uw plannen, we hopen er diverse te zien komen ! Contingent is bepalend, daar gaan wij niet zelf over, maar de woondeal kan de nodige ruimte bieden).
- daarin veel aandacht voor jonge woningzoekenden (23-30 jr) en starters, alsmede voor senioren (ivm babyboom-generatie, evt een vast percentage?)
- aanbod moet aansluiten bij de vraag van de doelgroepen
- meer middeldure huurwoningen voor jongeren met een goede baan (boven 34.000 euro bruto per jaar inkomen) of ouderen die hun huis verkocht hebben en willen huren.
- wachtlijsten terugbrengen cq wegwerken
- mensen met binding aan een kern of de gemeente waar mogelijk voorrang geven (of meer huizen voor deze doelgroep bouwen).
- levensloopbestendigheid doorvoeren (ivm grijze golf)
- (onder)verhuur tbv logies door arbeidsmigranten (of uitzendbureaus) tegengaan, dit is slecht voor de woningmarkt en niet uit te leggen dat woningen voor logies worden gebruikt.
- het systeem dat statushouders net zo behandeld worden als andere urgenten, zoals het onlangs is geworden, moet blijven.

Als uw inbreng in de afspraken dit bevat en u daarover met het college tot afspraken komt, zou de VVD dat zeer positief vinden.

CDA

De woningstichtingen wilden vanavond input krijgen voor de nieuw op te stellen prestatieafspraken 2021-2026, ook mochten we vragen stellen. Hiervoor bleek onvoldoende tijd en daarom dienen wij dit conform afspraak schriftelijk in:

De CDA fractie onderschrijft de noodzaak tot nieuwbouw zoals in de presentatie door dhr. Kroger geschetst. Tevens is de CDA fractie blij met de lobby van pfh van Langen en haar in de Tweede Kamer geventileerde wens tot het bouwen van 16.000 woningen in Westfriesland.

In onze onderstaande reactie is het onze bewuste keuze dat we geen vragen stellen/accenten te leggen over zaken die iedereen wil (de open deuren) zoals

- voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor de doelgroepen (sociale huur, opvang uit MO/BW, vergunninghouders om aan de taakstelling te voldoen, aangepaste woningen op grond van de wmo)
- aanbod moet aansluiten bij de vraag van de doelgroepen
- aandacht voor starters
- geen lange wachtlijsten
- een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad

Vragen CDA:

1. Wij gaan ervan uit dat in de nieuw op te stellen prestatieafspraken de thema's gelijk zullen zijn aan die van 2017-2020, zijnde: 1. Organisatie en samenwerking. 2. Beschikbaarheid (van huurwoningen in de sociale sector). 3. Betaalbaarheid. 4. Duurzaamheid en woonklimaat. 5. Maatschappelijke opgave. 6. Inzet in kernen, wijken en buurten. Klopt deze veronderstelling?
2. De huidige prestatieafspraken zijn voor drie jaar overeengekomen. (2017-2020). De nieuwe lijken voor zes jaar bedoeld (2021-2026) Is dat niet te lang?

Accenten CDA:

1. CDA wil -net als in de vigerende (zie bijlage) prestatieafspraken- opgenomen zien: "Het voorkomen van ontruiming als gevolg van huur betaling- en schuldenproblematiek." (Nu par. 8.1)
2. Woningcorporaties kunnen niet of nauwelijks bouwen omdat ze zelf geen projectontwikkeling mogen organiseren. Projectontwikkelaars gaan nu zelf sociale huurwoningen bouwen met een huurprijs van 720 (liberalisatie grens). Dit lijkt niet in het belang van de sociale doelgroep, zeker als de 1e huurder er uit gaat. Woningcorporaties kunnen vaak niet uit de voeten met de grondprijs van projectontwikkelaars of soms de gemeente. Afdwingen dat het sociale deel gebouwd/verkocht moet worden aan een Toegelaten Instelling - dus een woningcorporatie- kan wel. In de gemeente Haarlem gebeurt dit al, dit is hier een mooi voorbeeld van. De CDA fractie acht het wenselijk dat dit in enige vorm wordt opgenomen in de prestatieafspraken. We willen immers dat iedereen een kans krijgt op de woningmarkt.

Naschrift: in het coalitieakkoord 2018-2022 is opgenomen:

Ruimte om te bouwen

Het is prettig wonen in de gemeente, maar niet iedereen vindt een huis. Vooral voor jongeren die hier willen blijven wonen is dat lastig. Diverse ouderen willen juist graag een (voor hen) meer geschikte (senioren)woning, maar ook daar is een tekort aan. De coalitie ziet het woningvraagstuk als een van onze belangrijkste uitdagingen. Alleen met voldoende woningen en inwoners kunnen we het huidige voorzieningenaanbod op peil houden of verbeteren, zodat onze kernen leefbaar blijven.

Onze speerpunten:

- Er komt actief beleid voor nieuwbouw (in- of uitbreiding) van koop- en huurwoningen in alle kernen van de gemeente, daarnaast ook voor transformatie (ombouwen bestaande panden). In het bijzonder voor de doelgroep starters/jongeren. De gemeente maakt kortom werk van de ambities van de regionale woonvisie en kijkt naar de toekomst. Dit is een taak van alle wethouders: het college trekt ook hier gezamenlijk op met de regio, omdat we op basis van de huidige voorspellingen van de provincie onvoldoende ruimte krijgen om meer te bouwen. We vragen ook de leden van de gemeenteraad hun contacten aan te boren en zich hiervoor hard te maken.
- Bestuurlijke maatregelen nemen om de bevolkingskrimp actief tegen te gaan. Onder andere door meer woningbouwgrond te kunnen benutten. De lobbykracht bij de provincie en het Rijk wordt versterkt om te pleiten voor extra woningcontingenten, de groeiambitie van de regio en meer woningbouw in het algemeen, zodat inwoners hier kunnen blijven en er ook nieuwe mensen bij komen. De in de woonvisie ontwikkelde metropoolgedachte biedt daarvoor een kans. We doen dat zoveel mogelijk gecoördineerd als regio Westfriesland.
- We willen meer ruimte voor ouderenwoningen in/nabij de dorpskernen (bijvoorbeeld op het Asonia-terrein in Andijk i.c.m. de ontwikkeling van Sorghvliet1). Zo wordt de

doorstroming uit bestaande woningen bevordert en kunnen mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Praktische belemmeringen voor mantelzorgwoningen willen we wegnemen.

- Naast reguliere woningen willen we (naar behoefte) voorzien in nieuwe woningtypes, zoals tiny houses. De mogelijkheden voor zelfbouw, zoals CPO-projecten, worden bevordert. Kavels gemeentegrond willen wij zo mogelijk versneld aanbieden. Voor deze en andere zaken gaan we zo nodig in overleg met de gemeenteraad om bestaande regels/beleid aan te passen.

- Als inbreiding niet mogelijk is willen we in overleg met de gemeenteraad woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied mogelijk maken en daarvoor bestuurlijk lobbyen bij de provincie. Bij voorkeur wordt er (waar mogelijk) groen en doorvaarbaar water in de woningbouwplannen betrokken.

- We willen goede prestatieafspraken met de woningcorporaties maken, niet alleen over huisvesting van bepaalde doelgroepen (jongeren/ouderen/statushouders) maar ook over verduurzaming van hun woningbezit, bevorderen van doorstroming en het wel/niet verkopen van woningen.

GemeenteBelangen

1. De vraag naar sociale koop en sociale huur is groot. Plaats de woningen wel in mix-wijkenm.a.w. goede verspreiding tussen koopwoningen vrijstaand, 2 onder 1 kap etc.
2. We zien steeds meer 1-persoonshuishoudens ... ter wille van de betaalbaarheid mogelijk kleiner bouwen, niet iedereen wil/hoeft een tuintje, grondgebonden woning. Mogelijk kan daardoor ook de kavelprijs/grondprijs dalen, dus betaalbaarheid worden vergroot. Zo kan je waarschijnlijk ook langer zelfstandig blijven wonen. Betaalbaarheid is (zeker voor jongeren/starters) een belangrijke afweging.
3. Zorg voor participatie (met name van jongeren en ouderen) bij keuzes voor een type huis. Is Knarrenhofjes een eigentijdse optie?
4. Duurzaamheid.
5. In alle kernen bouwen Velen hechten (veelal met oog op sociale betrokkenheid/binding!) aan de "eigen" kern.
6. Kernvoorraad tenminste op peil houden, mag ook best groeien.
7. De behoefte aan middeldure huurwoningen (Euro 737 - 850)

PWF

Beleid opzetten om alleenstaande ouderen uit grote(re) eensgezinswoningen te krijgen door hofjes of kleinschalige sociale communes te creëren. Ook ihk van eenzaamheidspreventie.

Bij nieuwe wijk(bv Schepenwijk) veel meer kijken naar sociale cohesie. Voorbeeld:

Binnen de kernen kleine complexjes van kleine woningen/appartementen. Gemeente moet zo nodig rol spelen in grondverwerving.

Meer sociale huur. Lage huur is inspanningsverplichting!

Benut ruimte die vrijkomt door leegstand winkels en kantoren

In binnenstad Medemblik of aan de randen meer hoogbouw, gemengd jongeren-ouderen. Evt. laagbouw hiervoor slopen.

Minder klassiek bouwen met voor/achtertuin, maar met gezamenlijke tuin/parkje

Parkeren niet in, maar a.d. rand van de wijk. Bouwen rondom gezamenlijke ruimte, zoals speelveldje etc.

Duurzaam bouwen met zoveel mogelijke recyclebare materialen, alternatief voor beton.

Zoveel mogelijk zonnepanelen, grasdaken, hemelwaterafvoer de grond in ipv het riool, toepassing graskeien.

PvdA

Hierbij onze suggesties voor de woningcorporaties:

Allereerst dank voor de uitgebreide toelichting en presentatie. Het heeft onze zorgen wat betreft de woningmarkt alleen maar versterkt, actie is nodig en snel! Hierbij een aantal suggesties om wellicht dit probleem sneller aan te pakken. Bij deze suggesties is rekening gehouden met de personele problemen (capaciteit) waar de gemeente Medemblik mee te maken heeft en hopelijk snel een einde aan komt....

- Gemeente Medemblik verkoopt voordelig gronden aan de corporaties, daarvoor in ruil voeren de corporaties zelf de bestemmingsplanprocedure uit. Ik zal deze ook delen met de wethouder
- Een grotere mix in typen huurwoningen, sociale koop en middenhuur om de gemiddelde prijs van een woning omlaag te krijgen
- De hoogte in met bouwen, oftewel in overleg met de gemeente kijken welke kernen geschikt zijn om meer hoogbouw mogelijk te maken, minder grond nodig en efficiënter bouwen
- Anticiperen bij de woningbouwprojecten voor de kleine kernen, zoals nu worden ontwikkeld in Twisk, Benningbroek, Zwaagdijk en Hauwert
- Blijven signaleren richting de raad wanneer er onvoldoende commitment is vanuit de gemeente om de doelen te halen

D66

In vervolg op de vraag vanuit de corporaties om aan te geven waar aandacht voor moet komen bij de prestatieafspraken geven wij als fractie D66 in Medemblik graag het volgende mee;

1. Uitvoering geven aan de aanbevelingen uit het rapport van de RKC. Het stellen van concrete doelen voor kernvoorraad en wachttijden wordt gebaseerd op de actuele situatie. M.a.w de (actieve) wachttijd moet leidend zijn voor de bijsturing van de verschillende segmenten, ook waar mogelijk in de bestaande voorraad.
2. Gemeente en corporaties spelen actief in op de veranderende behoefte van groepen mensen, zowel jong als oud om woningen/ woongemeenschappen op basis van woonkwaliteit en leefstijl te realiseren. Denk aan CPO en Knarrenhoven. Daar is vraag naar maar ook een zaak van lange adem waar professionele ondersteuning gewenst is.
3. De woningmarkt alleen fragmentarisch benaderen is te smal. De dynamiek en doorstroming kan op gang komen als het aanbod over de breedte aansluit bij de behoefte van diverse doelgroepen. Specifiek zitten nu de middeninkomens in de knel. Planvorming/ prioriteit voor (ook) het bouwen voor deze groep is nodig.
4. Momenteel wordt door diverse partijen groots ingezet op huisvesting van arbeidsmigranten in een apart op te zetten woonwijk. Die migranten zijn er als gevolg van de open economische grenzen in Europa en het ontbreken van de juiste mensen uit Nederland. Dat mag echter geen reden zijn om niet meer naar andere oplossingen te blijven kijken en problemen in woonwijken te beperken. Diverse vormen van huisvesting bij bedrijven zelf en locaties met herbestemming is en blijft voorlopig een maatschappelijk thema voor ook gemeente en corporaties.
5. Dit geldt ook voor huisvesting van statushouders en vormen van zorg(woningen) samen met de zorgaanbieders.
6. Corporaties hebben door hun collectief bezit kennis en voorsprong opgebouwd bij de verduurzaming van bestaande woningen. Juist ook waar het om de eerste stap gaat, het isoleren dat samen kan gaan met upgraden van het uiterlijk. De aandacht gaat nu vooral uit naar hernieuwbare bronnen maar de nog uit te voeren bouwkundige verbetering vraagt om bewustwording en uitvoering. Deze kennis waar mogelijk inzetten als voorwaardelijke stap in (ook het proces van de RES warmtetransitie) verdient veel aandacht.

7. De maatschappelijke verankering is een belangrijke opgave voor de corporaties. De sociale huursector is de afgelopen jaren relatief kleiner gemaakt en in hoge mate beperkt tot de laagste inkomens. In de afgelopen periode is het aantal plekken in zorgcomplexen en GGZ-instellingen ook sterk gedaald, waardoor cliënten (soms tegen wil en dank) op zichzelf wonen en dan aangewezen op de goedkoopste sociale huurwoningen. De opvang van verwarde personen is grotendeels verdwenen. De politie fungeert ook steeds meer als sociaal werker en klaagt daar ook over. De corporaties pleiten daarom zelf al jaren voor meer differentiatie van de woningvoorraad om de problemen die in de corporatiewoningen/ buurten ontstaan het hoofd te bieden. Met meer differentiatie ontstaat verdunning van de problematiek en mogelijke versterking van de zelf- en samenredzaamheid in de wijken. Deze problematiek dat ook de tweedeling versterkt moet hoog op de agenda komen te staan.
8. De Westfriesse gemeenten hebben samen met de Noordkop, regio Alkmaar en de provincie een woondeal aangeboden over de bouw van forse aantallen woningen voor de komende jaren in de diverse gemeenten. Dat is nu ook aan de Tweede Kamer overhandigd. Voor Westfriesland kan dat leiden tot 16.000 woningen erbij tot 2030. Wij onderstrepen ook hier weer dat het stellen van concrete doelen voor kernvoorraad en wachttijden en huisvesting specifieke doelgroepen wordt gehanteerd bij het maken van de (meerjaren) prestatie afspraken. Dit dan ook vanuit het gegeven dat de woonvisie voor de gemeenteraad het instrument is waarop zij moet sturen. De communicatie tussen de raad, corporaties (en overige stakeholders) en de opstellers van de woonvisie (startnotitie) moet dan tijdig plaatsvinden.

Wij wensen de gemeente en de corporaties veel inzicht en inzet toe bij het stellen van concrete doelen met (SMART) geformuleerde prestatie afspraken en zien die graag tegemoet.

GroenLinks

Onze belangrijkste punten van input:

- Er moeten veel meer goedkope en kleine koop- en huurwoningen komen voor onze inwoners. Waar mogelijk zoveel mogelijk in inbreidingsprojecten, en bij kernen waar dit niet mogelijk is in kleinschalige uitbreidingsprojecten, geen grote plannen om de randstad hierheen te halen.
- In de komende prestatie afspraken moeten wat ons betreft echt duidelijk afspraken komen over welke prestaties er beide kanten op geleverd moeten worden waar wij een voorstel langs kunnen leggen wanneer er een plan ontwikkeld wordt.
- De regionale woonvisie is verouderd, de korte termijn (gebaseerd op prognose 2016) die er in staat is al verstreken, en het lokale programma wonen 2018 t/m 2026 die daar op is gebaseerd gaat daardoor ook uit van prognoses van 2016. Een onderzoek en herziening van beide stukken is dus hard en snel nodig.

Achtergrond bij deze bovenstaande punten, en vragen om deze input concreter te kunnen stellen:

Wij worden als lekenraad geacht de kaderstellende, besluitvormende en controlerende rol te kunnen uitvoeren zonder ons met de precieze details van onderwerpen te bemoeien. Toch zien we met de vorige prestatieafspraken dat juist de details er toe doen. Ondanks dat er in de prestatieafspraken duidelijke maximum reactietermijnen zijn gesteld die al jaren niet gehaald worden krijgen wij als antwoord op onze vragen hierover te horen dat de huidige bouw aantallen voldoen aan het programma wonen. Het college lijkt zich dus niet te houden aan deze prestatieafspraken, of ze zijn niet duidelijk genoeg gesteld.

het Programma wonen 2018 t/m 2026 is 22 februari 2018 vastgesteld. De cijfers voor de huurwoningen hierin waren gebaseerd op de Regionale woonvisie Westfriesland 2017 van de STEC groep, vastgesteld op 13 juli 2017. In deze regionale woonvisie wordt uitgegaan van een prognose uit 2016 (tabel 1).

In uw presentatie gaf u aan dat de huurwoningmarkt in de tussentijd behoorlijk is veranderd. Toch is er bij de behandeling van het RKC rapport op onze vragen geantwoord door het college:

“Herziening van onze lokale woonvisie is hiervoor niet nodig. In het concept van de nieuwe prestatieafspraken zetten we (voorlopig) in op 300 huurwoningen tot 2030. Dat aantal laten we toetsen door extern onderzoek. Afhankelijk van de uitkomst passen we het aantal woningen aan.”

Over de aantallen:

1.	De volgende prestatieafspraken die worden afgesloten zijn voor 2021 t/m 2024. Denkt u dat dit aantal van 300 woningen tot 2030 voldoende zijn om de krapte op de huurwoningmarkt op te lossen en de streeftijden voor de reactietermijn weer te halen in alle kernen? Zo nee, hoeveel denkt u dat er nodig zijn tot 2024 en hoeveel tot 2030? Op welke cijfers baseert u zich? Wat zijn de veranderingen waar u het in de vergadering over had? Welke inschattingen van aantallen kunt u nu wel en niet maken?
antwoord	
2.	Wanneer het aangekondigde externe onderzoek zich baseert op het programma wonen uit 2018, welke zijn gegevens uit de regionale woonvisie van 2017 haalt, welke een prognose uit 2016 gebruikt, ligt het voor de hand dat dezelfde verkeerde aantallen weer worden aangehouden. Op welke cijfers zou het externe onderzoek zich volgens u moeten baseren? U heeft ook aangegeven geen behoefte in soorten woningen per kern te hebben, hoe zou dit volgens u wel duidelijk kunnen worden?
antwoord	

Naar ons idee zouden prestatieafspraken moeten afspreken welke prestaties beide kanten op tussen gemeente en corporaties geleverd moeten worden. Door de corporaties moeten woningen verhuurd worden zonder te lange inschrijvings- en reactietermijnen, door gemeenten moeten hiervoor voldoende woningen beschikbaar gesteld worden.

Dit college probeert al langer meer contingenten bij de provincie te krijgen, die zegt echter net als wij dat ze hier geen verstedelijking willen maar alleen kleinschalige uitbreiding bij kernen waar geen inbreiding mogelijk is. Er zullen dus naast kleine uitbreidingslocaties vooral meer goedkopere woningen in de huidige geplande planvorming moeten worden ingepast. De vorige prestatie overeenkomst gaf blijkbaar niet goed genoeg een stok achter de deur om, wanneer een project ontwikkeld werd, binnen dat project hogere aantallen sociale koop- en huurwoningen af te dwingen zodra dit nodig bleek in een veranderende woningmarkt. Er bleef verwezen worden naar oude rapporten ipv de huidige praktijk.

3.	Heeft u een idee hoe de prestatieafspraken dit keer beter opgesteld kunnen worden? Wanneer er een plan voorligt waarin naar ons idee te weinig goedkope woningen zitten, maar wij als antwoord van het college krijgen dat het voldoet aan de afspraken en woonvisie, hebben wij indicatoren uit de prestatieafspraken nodig om het college hun afgesproken prestatie na te laten komen. Heeft u een idee welke indicatoren er in de afspraken kunnen worden opgenomen, waar wij als raad het college aan kunnen houden en op aanspreken wanneer dit binnen een plan niet gehaald wordt?
antwoord	
4.	De prestatieafspraken gaan nu uit van algemene inschrijvings- en reactietermijnen voor alle woningtypen en doelgroepen als doelstelling. Is dit wat u betreft de juiste indicator om te zien of iedereen snel genoeg de juiste woning krijgt? of zou ook dit misschien veranderd moeten worden in de komende prestatieafspraken?
antwoord	

5.	Wij hebben van de wethouder gehoord dat ze nu concept prestatieafspraken maken, en dat niet aan ons kunnen voorleggen omdat ze dan met u in onderhandeling gaan, maar wij wel input kunnen leveren. Welke punten zijn voor u in deze onderhandelingen belangrijk welke wij kunnen meegeven om er voor te zorgen dat u deze nieuwe periode wél voldoende woningen kunt realiseren en de inschrijvings- en reactietermijnen naar beneden krijgt?.
----	---