Beantwoording technische vragen raadsleden

Nummer	DOC-22-589393
Zaaknummer	Z-21-180419
Naam raadslid	R. Paarlberg
Fractie	GemeenteBelangen
Onderwerp	Raadsvragen GemeenteBelangen De Woonschakel
Datum waarop de vraag is gesteld	20 september 2022

Termijn beantwoording is 1 week voor technische en maximaal 2 weken voor politieke vragen.
Portefeuillehouder
Afdeling

De Woonschakel is gevestigd in Medemblik, Bovenkarspel en Obdam en heeft circa 6.000 huurwoningen in eigendom. Het werkgebied van De Woonschakel betreft uitsluitend de regio Westfriesland. De corporatie wordt geleid door een directeur bestuurder die intern onder toezicht staat van een Raad van Commissarissen (RvC). Extern staat de corporatie onder toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (extern meldpunt voor misstanden).
Onderstaande raadsvragen zijn gericht op de externe verantwoordelijkheden van De Woonschakel en gebaseerd op klachten van omwonenden van huurwoningen.

	Kan u aangeven welke verantwoordelijkheden De Woonschakel heeft naar haar huurders onder andere mbt leefbaarheid?
antwoord	Deel 1: In de Woningwet van 2015 artikel 45, lid 2, onder f en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) van 2015,artikel 48 en artikel 51 wordt aangegeven wat de corporaties mogen doen om aan verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken. Het is geen verplichting. Wel wordt leefbaarheid als een van de kerntaken van de corporaties gezien. Een belangrijke rol van corporaties hierbij is de signaleringsfunctie. Wel worden corporaties geacht geen zaken aan te pakken waarvoor andere organisaties/instellingen zijn bedoeld. P.S. Woningcorporaties staan inderdaad onder toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties. Daaronder valt een breed aantal (deels financiële) zaken wat veel verder reikt dan 'meldpunt voor misstanden' Leefbaarheid is echter een breed begrip, maar algemeen wordt daaronder ook verstaan maatregelen om overlast tegen te gaan. Daarvoor moeten corporaties samen met de gemeente en huurderorganisaties prestatieafspraken maken die bestuurlijk door alle partijen worden ondertekend

In de prestatieafspraken 2021-2024 tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zijn verschillende afspraken gemaakt met betrekking tot leefbaarheid. Gemeente en corporaties werken op een aantal terreinen actief samen:

1. Leefbare wijken:
    - Afspraken en uitvoering vervolgstappen bij constatering van hennepkwekerijen of drugslabs in huurwoningen van corporaties wel/niet na een inval in de woning door de politie.
    - Wijkschouwingen die samen worden uitgevoerd al dan niet in samenwerking met bewoners

2. Gezonde en vitale inwoners, waarbij we zoveel mogelijk inzetten op preventie:
    - Voorkomen van huisuitzetting: contacten, afspraken en uitwisseling van informatie in dreigende financiële situaties, gericht op het voorkomen van een huisuitzetting en inzetten van hulpverlening die leidt tot een structurele oplossing voor de huurder;
    - Voorkomen van (verdere) overlast: contacten, afspraken en uitwisseling van informatie tussen gemeente en corporaties met betrekking tot (het voorkomen van) overlast en zorgelijke situaties rondom huurders, zo nodig met gebruikmaking van casuïstiek overleg met alle betrokken partijen of via het Veiligheidshuis.

Ook zijn er afspraken met betrekking tot inzet voor kernen, wijken en buurten. Een leefbaar wooncomplex en een leefbare wijk zijn voor bewoners van groot belang. Veilig over straat, rust in het portiek, goede sociale contacten en voorzieningen in de buurt zijn basisvoorwaarden. Daarvoor zetten wij ons gezamenlijk in, zodat de gemeente Medemblik een leefbare gemeente is en blijft.

Zowel de gemeente als woningcorporaties werken gebiedsgericht zodat beter in beeld is waar vragen van bewoners of eventuele knelpunten qua leefbaarheid spelen. Ook wordt ingezet op het verder verbeteren van de leefbaarheid door het stimuleren en ondersteunen van initiatieven van bewoners waarbij de insteek is dat partijen niet voor maar in samenwerking met bewoners werken. Partijen werken hiervoor met elkaar een gemeenschappelijk beleid uit.

De corporaties zorgen hierbij voor:
- Leefbare, schone, hele en veilige wooncomplexen;
- Het stimuleren van zelfbeheer en zelfredzaamheid;
- Een evenwichtige spreiding van alle typen (huur)woningen, waarbij het uiteraard niet alleen gaat om huurwoningen. De ideale mix is huur, koop, diverse eigendomsvormen, etc. over het gebied zodat segregatie niet toeneemt en wijken gemengd, draagkrachtig en leefbaar zijn en blijven.

De gemeente zorgt voor:
- Leefbare en schone, hele en veilige openbare ruimte in de gemeente;
- Investeringen in basisvoorzieningen voor iedere buurt/kern gericht op ontmoeten en activiteiten met het oog op bestrijding van eenzaamheid;
- Het stimuleren van zelfbeheer en zelfredzaamheid;
- Een leefbaarheidsplan voor iedere kern in de gemeente. Het opstellen dan wel actualiseren gebeurt in overleg met betrokken partijen zoals corporaties, huurdersorganisaties en kernraden.

	Deel 2: Het college heeft contact opgenomen met de vraagsteller van de genoemde vragen. Aanleiding voor de vragen was de constatering van de vraagsteller dat: • meerdere bewoners in de Lijsterbesstraat de woningvereniging De Woonschakel hebben benaderd met klachten van overlast. Dit is meermalen gebeurd. • De Woonschakel reageerde dat door de beperkingen van de AVG-wetgeving zij niet kunnen aangeven wat voor maatregelen zij ondernemen. Wel gaven ze aan er mee bezig te zijn, maar dat het een ingewikkeld vraagstuk is. • bewoners die de overlastmelding hebben gedaan zich door deze in hun ogen beperkte reactie van de corporatie zich niet serieus genomen voelen. Zij hebben het gevoel dat de corporaties geen wezenlijke maatregelen neemt om het probleem op te lossen. De corporatie met dit antwoord het gevoel van onbehagen absoluut niet heeft weggegenomen bij de bewoners. • De klachten dermate van aard zijn dat enkele bewoners overwegen op termijn te verhuizen. De vraagsteller heeft als raadslid de corporatie hierover een mail gestuurd en gevraagd naar een reactie. De vraagsteller heeft hierop direct een reactie gekregen met uitleg van de positie van de corporatie. Hij vraagt zich echter af waarom de bewoners niet een vergelijkbaar, meer uitgebreid en invoelbare reactie van de corporatie hebben gekregen. De vraagsteller vraagt zich nu af of de gemeente de corporatie hier op kan aanspreken en over welke mogelijkheden de gemeente daartoe beschikt. De gemeente heeft het signaal meegenomen en besproken in het overleg met de corporaties over de prestatieafspraken op 6 oktober. De corporatie geeft aan het signaal mee te nemen. Daarnaast geven de corporaties ook aan dat ze bezig zijn met een aanpak voor het overlast proces. Hierbij wordt het overlast proces integraal benaderd om gezamenlijk te komen tot een goede werkwijze. Formeel gezien kan de gemeente hier niet zo veel doen. De formele positie van de gemeente in relatie tot de corporatie rond leefbaarheid wordt hierboven in deel 1 beschreven.
	Kan u aangeven op welke manier De Woonschakel handhavend optreedt naar haar huurders die zich niet houden aan de gemaakte huurafspraken, waaronder de groenvoorziening rondom de wooncomplexen en het in stand houden van leefbaarheid?
antwoord	Zie antwoord eerste vraag
	Kan u aangeven welke verantwoordelijkheden De Woonschakel heeft naar de omwonenden van haar huurders (“externe verantwoordelijkheid”)?
antwoord	Zie antwoord eerste vraag

	Kan u aangeven, in relatie tot vraag 4, in hoeverre De Woonschakel verantwoordelijk is voor het op peil houden van de leefbaarheid en woonplezier van omwonenden indien een van haar huurders zich niet houdt aan de gemaakte huurafspraken?
antwoord	Zie antwoord eerste vraag
	Kan u aangeven, indien De Woonschakel niet handhavend optreedt naar haar huurders waardoor de omwonenden daarvan beperkt worden in de leefbaarheid, welke maatregelen de gemeente kan/gaat nemen naar De Woonschakel in kader van orde en veiligheid?
antwoord	Zie antwoord eerste vraag