

Standpunt t.a.v. input van de raadfractie CDA

Memo als reactie/input op de woonvisie Fractie CDA

Het CDA heeft tijdens de behandeling van de bouwstenennotitie tijdens de raadsvergadering van 15 september nog een aantal zaken aangedragen aan het college als feedback op de betreffende notitie. We zijn verheugd om te zien dat er een aantal zaken hiervan zijn opgepakt en verwerkt in de woonvisie.

De afgelopen jaren heeft geleerd dat met name het monitoren van de woningmarkt en het bijsturen daarin eerder moet gebeuren. Het dynamische karakter onderschrijft het CDA daarom ook en kan zich prima vinden in het eens in twee jaar evalueren van het document.

Ook zijn de scope en doelen van de visie zijn helder en een goede basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties. Daar worden de genoemde onderwerpen in detail verder uitgewerkt. Maar dat betreft voornamelijk uitvoering.

Puntje van commentaar hebben we ook: Er had wat meer volkshuisvestelijke verdieping in het stuk gemogen. Met andere woorden. Hoe zijn wijken opgebouwd? Wat is de gemiddelde leeftijd in die wijken?, Hoe is de verhouding koop-huur? Wat is de gemiddelde energieprestatie index in die wijk? Hoe beoordelen de bewoners de wijk? Op basis van dat soort gegevens kun je scenario denken en gericht acties ondernemen op verschillende terreinen zoals de WMO, leefbaarheid en duurzaamheid. Verder wordt er gesproken over levensloopgeschikte woningen en later ook over woonkeur?

Wellicht als aanbeveling aan te geven wat eronder wordt verstaan en welke financiële consequenties het zou hebben?

Antwoord:

Het is natuurlijk juist dat verdere gegevens een verdieping en uitwerking van het beleid kan betekenen. Meten is weten. Maar het meten is geen doel op zich. Het moet wel relevant zijn binnen de context van de lokale woningmarkt. De gemeente kent bijv. geen wijken met een bijzondere sociale problematiek of eenzijdige bevolkingssamenstelling zoals de vogelaarswijken in Rotterdam.

Daarnaast is het algemene beeld voor de gemeente helder, het onderscheid in wijken voegt daar weinig aan toe. Zowel in voormalige gemeente Zeevang als in de toenmalige gemeente Edam-Volendam is markt sterk op koop gericht. Er is geen wijk waar de huursector prevaleert.

De vraag over de energieprestatie index voegt naar ons idee niets toe aan ons beleid. Bij prestatieafspraken met corporaties willen wij energiebesparing en duurzaamheid nadrukkelijk inzet maken om een slag te kunnen maken. De corporaties zitten overigens al op dit spoor. Het is de verwachting dat wij op dit punt elkaar zullen vinden.

De corporaties zijn met handen en voeten gebonden aan allerlei regelgeving vanuit Den Haag en kunnen niet anders dan Passend toewijzen. Zij moeten daarom ook vasthouden aan de huurprijsgrenzen die gesteld worden door het Rijk. Om nieuwbouwprojecten voor de sociale doelgroep mogelijk te maken is wat het CDA betreft een sociale grondprijs in de prestatieafspraken onontbeerlijk. Het geld van de corporaties komt immers van de huurders en voor de korte termijn blijft de voorraad van sociale huurwoningen in de grote kernen een aandachtspunt. Het CDA kan zich daarom vinden in een sociale grondprijs voor sociale woningbouw.

Antwoord:

Een afzonderlijke grondprijs is een zaak van een grondexploitatie. De gemeente heeft een eigen beleid op het gebied van de grondexploitatie zoals voorkomt uit de Wet ruimtelijke ordening. Daarin wordt thans niet uit gegaan van een genormeerde regeling voor corporaties. Dit valt buiten het kader van de Woonvisie. Dat neemt niet weg dat ons college dit complexe punt (bijv. i.v.m. met mogelijke ongewenste staatssteun) op het geëigende ogenblik wil bezien.

Het CDA ziet daarentegen niet in waarom er een gereduceerde grondprijs zou moeten komen voor vrije sector appartementen. Misschien is het een overweging waard om eens te kijken of het mogelijk is om net als bij de corporaties prestatieafspraken te maken met institutionele beleggers of marktpartijen om zo een goede invulling van de vrije sector te krijgen. Juist omdat de corporaties in dit segment volgens de woningwet niets meer te zoeken hebben.

Antwoord:

Ons college staat open voor marktpartijen die initiatieven ontplooien voor bijvoorbeeld de middeldure huursector. De gemeente ziet zeker kansen daarvoor, al blijft dat maatwerk. Volkshuisvestelijk zou dat de doorstroming kunnen bevorderen, bijv. ouderen uit een sociale huurwoning.

Kijkend naar de cijfers constateren we dat wordt ingezet op aantrekken van terugkeerders in Volendam. Echter er wordt duidelijk dat er in de hele gemeente een plan overschot is ten opzichte van de behoefte, behalve in Volendam daar is juist in de korte termijn een tekort aan plancapaciteit. Dat lijkt voor de korte termijn niet helemaal te rijmen met het aantrekken van terugkeerders. Misschien wel voor de lange(re) termijn.

Antwoord:

Het aantrekken van terugkeerders veronderstelt een zekere actieve inzet om mensen die ooit zijn vertrokken weer terug te halen. De woordkeuze is niet geheel gelukkig. De perceptie moet zijn dat de gemeente ruimte wil bieden aan oud inwoners die in het verleden om wat voor reden naar elders zijn verhuist, (geen passende woning) om zich weer in Edam-Volendam te huisvesten. Het is geenszins de bedoeling daarvoor actief te werven, wel willen wij deze doelgroep een welkom heten. Overigens is dat geen breuk met het eerdere beleid.

Verder mist het CDA een bijlage met een opsomming van de nieuwbouwplannen en tijdspaden. Volgens ons moet het mogelijk zijn deze toe te voegen?

Antwoord:

Ons college heeft een actueel overzicht van de plannen die de komende jaren in beeld zijn om te worden ontwikkeld. Dit is als onderlegger gebruikt bij de woningmarktprognose bijlage van de Woonvisie. Dit overzicht biedt een handvat voor de prioritering en fasering van de plannen in het licht van de behoefte voor de komende periode. Wij hebben die leidraad niet meegestuurd om niet de illusie te wekken dat het een keiharde blauwdruk is voor de komende periode. Ook dit is een flexibel bedoeld document. De ontwikkelingslocaties kennen elk een eigen problematiek, planologisch stedenbouwkundig en financieel, zodat niet met 100% zekerheid de realisatie is verzekerd. Dat noopt ons tot een zekere terughoudendheid. Met deze restrictie zenden wij u het overzicht alsnog toe. U kunt vaststellen dat het om bouwlocaties gaat (Broekgouw, Waterrijk) die al geruime tijd in ontwikkeling zijn genomen. De mogelijke nieuwe uitleglocatie lange Weeren is nadrukkelijk buiten het beeld gehouden, omdat dat eerst een bestuurlijke discussie en besluitvorming vraagt onder meer over een regionale functie van het woningbouwprogramma van Edam-Volendam en de nut en noodzaak van een en ander. Dit onderwerp is reeds behandeld in de raadsvergadering van januari 2017.

Het volgende punt wat we als CDA even willen aanstippen betreft de statushouders.

Het plan van aanpak statushouders opgesteld door de taskforce Statushouders (hier zitten de corporaties en vluchtelingenwerk ook in) werpt wel degelijk zijn vruchten af. Beide corporaties willen niet investeren in tijdelijke of semipermanente huisvesting. Het is financieel water naar de zee dragen en voor de integratie en het draagvlak is een permanente oplossing met huisvesting gespreid door de gemeente veel beter. Het CDA kan zich vinden in deze lijn en ziet ook geen soelaas in tijdelijke containers etc. Tijdelijke containers zijn natuurlijk wel zichtbaarder maar we zitten hier niet om ons eigen ego te strelen.

De achterstand en de taakstelling is voor 2016 op een haar na ingevuld. Dit komt mede door de korte lijnen, afspraken en samenwerking in de Taskforce Statushouders. Voor de komende jaren gaan we door middel van nieuwbouw een buffer opbouwen.

Antwoord:

Wij zijn blij dat het CDA onze benadering onderschrijft.

Dan nog wat overige punten:

Er zit met name een energetische opgave voor het eigen woningbezit. Corporatie moeten dat sowieso door het convenant dat op landelijk niveau is afgesproken. De Vooruitgang heeft al behoorlijke slagen gemaakt., De wooncompagnie mag nog wel wat progressie tonen in Edam.

We hebben een vraag over verduurzaming van de woning voorraad. Duurzaamheidsleningen bij het SVN ondersteunen wij als CDA, maar we zijn nog wel benieuwd of de gemeente zelf ook nog wat kan betekenen voor de eigen woning bezitter?

Antwoord:

Verduurzaming is een belangrijk item dat primair bij de prestatieafspraken zal worden meegenomen. Wij gaan ervan uit dat daar ook met Wooncompagnie goede afspraken kunnen gemaakt (net zoals elders al in geschied). De eigen woningbezitter ligt lastiger. Voor particulieren wil de gemeente de verduurzaming van de woningvoorraad stimuleren, faciliteren en aanmoedigen door informatiecampagnes en onderzoek naar de inzet van duurzaamheidsleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN). Dat neemt niet weg dat wij de ontwikkelingen en open staan voor reële suggesties die bijdragen aan de verwezenlijking van de duurzaamheidsdoelstelling.

Er wordt ook gesproken over leefbaarheid in wijken en kernen. In Volendam is er geen leefbaarheidsopgave. Maar in Edam daarentegen is er bij de school Pyramide al jaren een probleem met Marokkaanse hangejuugd. Hoe wordt daar dan qua leefbaarheid mee omgegaan?

Antwoord:

Dit is complexe problematiek die verschillende kanten heeft. Als vanuit volkshuisvesting een bijdrage kan worden geleverd, zullen wij daar aandacht aan schenken.

Verder heeft de seniorenraad een woonwensenenquête verstuurd. Echter deze zoomt alleen in op de senioren met een inkomen boven de € 36.000. Dat geeft dus een beperkt en subjectief beeld. Dat is niet erg maar dat moet kan de uitkomsten kunnen dus niet als voldongen feiten voor de vraag van de senioren worden gezien.

Antwoord:

Naast de nuttige bemoeienis/bijdrage van de Seniorenraad, heeft de gemeente zelf ook een onderzoek laten uitvoeren naar de seniorenhuisvesting in de Broeckgouw. Dat onderzoek zal worden uitgebreid om de vraag en behoefte goed in beeld te krijgen met het oog op toekomstige bouwplannen. Wij nemen dus diverse acties om in te spelen op de enquête-resultaten.

Wat ook opvalt, is dat in het gehele document Evean ontbreekt? Een van de grootste thuiszorgaanbieder in onze gemeente. Hierdoor schuilt het gevaar dat je als gemeente het beleid van De Zorgcirkel verkondigd.

Antwoord:

Wij zullen de situatie van Evean in ogenschouw nemen inclusief haar betekenis voor deze gemeente.

Tot slot hebben we nog wel een puntje van zorg. Door de decentralisaties en bezuinigingen in de zorg wonen kwetsbare mensen vaker zelfstandig in plaats van in bijvoorbeeld een GGZ-instelling, beschermde woonvorm of verzorgingshuis. Ze zijn dan veelal aangewezen op de corporaties. De corporaties zien kwetsbare mensen als hun doelgroep, maar zijn tegelijkertijd verantwoordelijk voor het woongenot van omwonenden. Een sluitende aanpak van gemeente, politie, GGZ en maatschappelijke organisaties kan overlast tegengaan. De regierol voor de aanpak moet echter wel bij de gemeente liggen. Aandachtspunten die snel kunnen bijdragen aan de preventie en aanpak van verward gedrag in en om de woning. Het CDA denkt aan betere begeleiding, begeleidingsplicht voor zorgmijders, betere gegevensuitwisseling en een laagdrempelig meldpunt dat 24 uur per dag gebeld kan worden bij escalatie en/of incidenten. Hoe ziet het college dat?

Antwoord:

Het is problematiek die ook elders aan de orde is. Wij blijven de ontwikkelingen nauwgezet volgen om een passend antwoord te kunnen bieden op ongewenste situaties.