



Notitie tussentijdse aanpassingen prestatieafspraken/woonvisie.

Vanwege een hogere of beter gevoelde urgentie van de bouwopgave – onder andere door de Nationale Woon- en Bouwagenda en het daaraan gekoppelde Bidboek van de Provincie Drenthe – wordt ons als huurdersorganisatie MEVM (Mit En Veur Mekoar) gevraagd in te stemmen of een visie te geven op de aangepaste ambities, danwel voorstellen daartoe.

Natuurlijk zijn wij daartoe bereid, maar tegelijkertijd zijn er ook (vooraf al) de nodige bedenken. Wij kunnen ons niet voorstellen dat tussen onderzoek en vaststellen van de Woonvisie de behoefte aan woningen zodanig is gewijzigd dat een aanpassing gerechtvaardigd is, danwel nodig is op basis van een toegenomen vraag.

Aansluitend is het ook zaak te kijken naar de financiële en bouwcapaciteit die nodig is voor nieuwbouw en het omkatten van bedrijfspanden en kantoren en of die überhaupt wel beschikbaar is. Het is algemeen bekend dat bouwkosten momenteel de pan uitreizen. En omdat het uit de lengte of uit de breedte moet komen, maken we ons nu al zorgen voor als de norm wordt: 'kwantiteit voor kwaliteit'. Waarbij de kwantiteit wordt bepaald door het aantal verhuureenheden en niet door de oppervlakte van een woning – die wij momenteel (gemiddeld) alleen maar zien verkleinen.

Waar we als MEVM voor willen waarschuwen is: niet te realiseren ambities. Waarvoor een bron mede ligt in de vergunningsverstrekking, wat ook is toe te schrijven aan magere ambtelijke bezetting. Iets wat wij ook constateren bij andere werkvelden waar gemeente en huurderorganisatie elkaar tegenkomen.

Tenslotte blijven wij benadrukken dat wij de uitstroom van de actie "Vitale vakantieparken" niet ten koste mag gaan van andere woningzoekenden. In principe zou de gemeente waarin het betreffende park ligt zelf voor (langdurig) vervangende woonruimte moeten zorgen. Mede omdat door het jarenlang niet handhaven gemeenten de huidige situatie mede bewerkstelligd hebben.

Na deze algemene opmerkingen willen we ingaan op een aantal aspecten in de Gemeente Westerveld:

Het lijkt ons goed dat de (nieuwbouw-)ontwikkeling van woningen in de Sociale Sector plaatsvindt in de kernen waar de primaire voorzieningen aanwezig zijn. Dus in de dorpen Diever, Dwingeloo en Havelte

Voor dorpen waar er minder voorzieningen zijn, maar al wel een groot aantal sociale huurwoningen, zou de focus moeten liggen op een tweesporen-beleid: door toename van woningen de grens bereiken waarmee investeringen in de primaire voorzieningen weer lonend wordt.

Mooi om te lezen dat in 2020 al 25% van de nieuw gerealiseerde woningen een gevolg is van transformatie. We vragen ons echter af of ook de sociale huisvesting hiervan profijt heeft. In dat kader zou het een goede ontwikkeling zijn als ook mensen die in aanmerking komen voor een sociale

huur de mogelijkheid krijgen gezamenlijk een project op te zetten voor transformatie of nieuwbouw op een niet traditionele wijze.

Volgens het dashboard: “Waar staat je gemeente” is in 2020 17,7% Corporatiehuur en 7,8% Overige Huur. Er is een toenemende druk op de vraag naar huisvesting voor statushouders, maatschappelijke opvang, uitstroom beschermd wonen en medisch verblijf. Het is niet reëel dat die alleen worden weggezet bij woningcorporaties, in dit geval Actium. MEVM vindt dat de Gemeente daar een eigen verantwoordelijkheid in heeft en dat ook andere verhuurders aangesproken kunnen worden.

Nog even ingaand op de ambitie die in het addendum wordt geschetst: Het lijkt ons niet realiseerbaar, zie bovenstaande opmerkingen, en ook niet passend bij de te verwachten vraag die uit bestaande cijfers naar voren is gekomen. Er is zeker een grotere druk te verwachten, zie boven, en ook de wens van starters een eigen woning te betrekken is niet meer dan redelijk. Desondanks stelt MEVM voor de aantallen – voor zover het de corporatiesector betreft – te handhaven zoals vastgelegd in de woonvisie en de aansluitende prestatieafspraken.

Armoede

Misschien niet gelijk een onderwerp voor een Addendum op de Woonvisie, maar als huurdersorganisatie zien wij langzamerhand (en steeds sneller) een groot probleem ontstaan. Voor wie is een zelfstandige (huur-)woning nog bereikbaar wanneer de energietarieven zo stijgen en wanneer er plannen zijn een cap te zetten op de huurtoeslag. Wij maken ons daar grote zorgen over en hopen dat ook dat een plek krijgt in het addendum.

Assen, 12 augustus 2022