

## Reactienota woonvisie Doetinchem 2020

Nr.	Reactie Sité Woondiensten	Reactie gemeente Doetinchem	Wijziging van de woonvisie
	<p>Algemeen: blij met de woonvisie Doetinchem 2020</p> <p>De woonvisie stimuleert en steunt ons op vele punten in ons dagelijkse werk voor een goede leef- en woonomgeving.</p>		
1.	<p><u>Verder kijken dan alleen sociale huisvesting</u></p> <p>Er zijn naast Sité Woondiensten andere partijen die voor meer dan 2/3 marktpartij zijn. Veel van de toekomstige uitdagingen zijn onderwerpen die alleen in gezamenlijkheid aan te pakken zijn. De woonvisie richt zich te veel op de sociale volkshuisvesting.</p> <p>Er is een integrale aanpak nodig, waarin alle partijen betrokken worden en op hun verantwoordelijkheid worden aangesproken. Een helder beeld van ieders rollen en mogelijkheden zou daarbij behulpzaam kunnen zijn. Deze twee punten zien wij graag nog wat verder uitgewerkt.</p>	<p>De woonvisie is een integrale nota, die het hele gebied van de volkshuisvesting bestrijkt. De woonvisie gaat ook over woonwensen van alle Doetinchemers en het daarbij behorende woningaanbod, startersleningen, zorgwoningen, woningaanpassingen door woningeigenaren, de woonomgeving. Bij de uitwerking ligt inderdaad wat meer nadruk op de corporatiesector. Dat is logisch omdat de corporaties zich richten op de sociale volkshuisvesting. Sité is de belangrijkste corporatie in Doetinchem. Vandaar dat wij Sité intensief bij de voorbereiding hebben betrokken.</p>	Nee
2.	<p><u>Kijk naar alle elementen van betaalbaarheid</u></p> <p>Het vraagstuk over betaalbaarheid is breder dan u in uw nota beschrijft. In uw nota wijst u erop dat de huren van corporatiewoningen niet te veel mogen stijgen en dat huissuitzettingen voorkomen moeten worden. In de visie van Sité zijn kwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid en de financiering ook nauw samenhangende elementen. Actie in het ene element heeft gevolgen voor het andere element. Wij zijn erg geïnteresseerd in de (concrete) visie op betaalbaarheid. Hierdoor helpt u ons met keuzes over bijvoorbeeld goedkope voorraad, differentiatie in wijken, tussen wijken, transformatievraagstukken en woningtoewijzing.</p>	<p>Wij zijn het met Sité eens, dat kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid en financiering nauw samenhangende elementen zijn. Samenhang klopt. Betaalbaarheid is wettelijk gedefinieerd (begrensd) door de huurtoeslaggrens , maar betaalbaar wonen is iets anders dan goedkoop huren. Dat gaat over alle woonlasten, inclusief servicekosten, energiegebruik, gemeentelijke lasten e.d.</p> <p>Wij zijn van mening, dat Investeren in duurzaam energiegebruik leidt tot betaalbaarheid op lange termijn. Kwaliteit en betaalbaarheid kunnen dus wel degelijk samengaan.</p>	Ja

		<p>Datzelfde kan ook gezegd worden van het gebruik van duurzame materialen; het verlengen van de levensduur van woningen en van het afstemmen van afmetingen op doelgroep(en).</p> <p>Ook het betrekken van buurtbewoners bij onderhoud kan hierbij worden betrokken.</p> <p>Wij zullen de samenhang tussen kwaliteit en betaalbaarheid beter beschrijven in de woonvisie.</p>	
3.	<p><u>Gezamenlijke (structuur)visie voor toekomstbestendig woningbezit</u></p> <p>Wij hebben voor een groot deel van onze wijken wijkvisies gemaakt. Hierin staat hoe wij de toekomst van het wonen per wijk zien.</p> <p>Voor een verdere uitwerking is het belangrijk dat onze visies gaan passen in bredere gemeentelijke wijkvisies, die onderdeel uitmaken van een samenhangende stedelijke (structuur)visie.</p> <p>Ook uw woonvisie is mede richtinggevend en kan wellicht een concrete aanscherping krijgen richting de te onderscheiden wijken.</p>	<p>Wij zijn het eens met Sité. Ook de gemeente mist een structuurvisie. Er zullen overigens geen wijkvisies deel uitmaken van de gemeentelijke structuurvisie.</p> <p>Wij denken dat wij in het kader van de prestatieafspraken hierover nader tot elkaar kunnen komen, zolang er geen structuurvisie is.</p>	Nee
4.	<p><u>Visie op bijzondere doelgroepen</u></p> <p>Wij constateren dat 20% van onze woningen wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen met urgentie, zoals statushouders, ex-gedetineerden, mensen met bijzondere zorgbehoefte, vrouwen uit vrouwenopvang, dak- en thuislozen en mensen met een acuut probleem. Wij zijn nieuwsgierig naar de toekomstvisie op de diverse doelgroepen. Welke doelgroepen ziet u en welke rol zouden wij daarin moeten innemen? Hoe kijkt u aan tegen</p>	<p>In de woonvisie zijn vele doelgroepen onderscheiden. Enkele hebben wij in de woonvisie niet als aparte groep onderscheiden. In de WMO doen wij dat overigens wel. Uiteraard verdienen ook bijzondere doelgroepen met urgentie een plek op de Doetinchemse woningmarkt. Graag bekijken wij samen met u of dit invloed heeft op de toewijzingsmogelijkheden van andere doelgroepen.</p>	Nee

	<p>spreading en hoe borgen wij de leefbaarheid en samenhang in buurten? Hoe vindt u dat de lasten verdeeld dienen te worden?</p> <p>Niet koersen op te veel levensloopbestendige woningen  Het breed levensloopbestendig maken van een groot deel van ons woningbezit vinden wij niet verstandig. Uit de praktijk blijkt dat de jongere bewoner de levensloopmaatregelen voor ouderen niet apprecieert en soms zelfs verwijderd.</p> <p>De kosten voor deze levensloopmaatregelen dragen bij aan stijging van huurlasten (zie ook punt 2, betaalbaarheid). Graag zoeken wij met u naar betere en meer passende oplossingen voor dit thema.</p>	<p>Wij kunnen hier nadere afspraken over maken in de prestatieafspraken.</p> <p>Wij onderschrijven deze opmerking. Voor onze reactie verwijzen wij naar het gestelde in punt 2..</p>	<p>Ja</p>
6.	<p><u>Opvattingen verantwoordelijkheid bewoners</u>  Grotere verantwoordelijkheid van bewoners in het beheer en de leefbaarheid kan alleen als zij ook meer bevoegdheden krijgen. Het moet helder zijn waar de kaders van die verantwoordelijkheid voor bewoners liggen. Wij zijn benieuwd naar uw opvattingen en de concrete invulling die u hieraan wilt geven.</p>	<p>In het kader van wijkwerk nieuwe stijl (WVNS) werken wij aan concretisering van deze punten. Daarbij hebben wij het over het beheer van de openbare ruimte, maar ook over buurtcoaches en over wijkregie.  Ons uitgangspunt is dat wij bewoners een aantal zaken zelf zouden willen laten doen, waar dat ook kan. Dat uitgangspunt sluit aan bij dat van Sité.</p>	<p>Nee</p>
7.	<p><u>Tekstuele onjuistheden</u>  Blz. 3. U stelt hier “dat het aantal huishuizingen een gevolg is van een minder soepele opstelling van corporaties naar hun huurders bij noodzakelijk woningaanpassingen en huurachterstanden.” Dit is feitelijk onjuist. Mensen hebben ook andere schulden en niet alle huurachterstanden leiden tot huishuizingen.  Wij zien graag dat de directe link in deze alinea met huishuizingen wordt verwijderd.</p> <p>Blz. 4. (1) U schrijft dat “10% van het woningbezit mag worden verhuurd aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer</p>	<p>Blz. 3. De reactie van Sité is begrijpelijk. De passage is te kort door de bocht geformuleerd.</p> <p>Blz. 4. (1) De opmerking is terecht.</p>	<p>Blz. 3. De betreffende alinea is herschreven.</p> <p>Blz. 4. (1) De tekst is gewijzigd.</p>

	<p>dan € 34.085.” Het gaat niet om woningbezit maar om vrijkomende woningen.</p> <p>Blz. 4. (2) U schrijft dat “er een voorstel bij het Rijk ligt dat corporaties verplicht minsten 75% van hun woningen te koop aan te bieden.” Het voorstel voor het kooprecht ligt ter advisering bij de raad van State. Op blz. 13 van de woonvisie staat een juiste omschrijving van de situatie met betrekking tot het te koop aanbieden van woningen.</p> <p>Blz. 7. U schrijft “dat u het woonbeleid niet gebruikt om leefbaarheidsdoelstellingen te realiseren.” Wat bedoelt u hiermee?</p> <p>Blz. 17. U schrijft “dat er vanuit het Rijk druk op de corporaties ontstaat om de huren te verhogen.” Ons doel is niet om de huren zonder meer te verhogen. Gemiddeld liggen onze huren op 75% van de maximale huur. Als een huurder lang in een woning woont, ontstaat daardoor een afwijking op de norm van 75%. Dat kunnen wij alleen bij het vrijkomen van een woning corrigeren.</p>	<p>Blz. 4. (2) De tekst is op deze blz. abusievelijk niet aangepast aan de actuele situatie.</p> <p>Blz. 7. Het betreft geen tekstuele onjuistheid maar een onduidelijkheid. Bedoeld is dat het verbeteren van de leefbaarheid niet de enige reden mag zijn om woningen te realiseren.</p> <p>Blz. 17. Wij zijn niet van mening dat het hier een tekstuele onjuistheid betreft. Wij zijn blij te vernemen dat Sité uitgaat van een gemiddeld streefhuurpercentage van 75% van de maximaal redelijke huur.</p>	<p>Blz. 4. (2) De tekst op blz. 4 is in overeenstemming gebracht met die op blz. 13.</p> <p>Blz. 7. De tekst is verduidelijkt.</p> <p>Blz. 17. Wij hebben de tekst aangepast.</p>

	<p><b>Reactie makelaardij De Horsten in gesprek op 28 juni 2012 en makelaardijen Siebelink, Beekman &amp; Hartman, A18, Van Dijk in overleg d.d. 27 aug 2012</b></p>	
1.	<p><u>Gegevensverstreking</u> De makelaars twijfelen aan de gebruikte informatie om de woningmarkt te beschrijven. Deze is vrij algemeen. De krapte-indicator is geen geschikte maat om een woonvisie tot 2020 op te stellen. De makelaars geven aan graag blijvend aan tafel te zitten om de gemeente te voeden met actuele informatie.</p>	<p>Wij gebruiken onder andere de kwartaalrapportages van makelaar Ten Hag. Deze geven een goed algemeen beeld. Inzoomen op detailniveau is daarmee inderdaad niet mogelijk. Uiteraard is kennis van die informatie zeer zinvol. Wij maken graag gebruik van het aanbod en zullen een voorstel doen voor een regelmatig terugkerend overleg. De verwijzing naar de krapte-indicator zullen wij uit de nota halen.</p>
2.	<p><u>Ontwikkelingen in de markt</u> Het aanbod aan nieuwbouwwoningen is te groot. Er zou meer gefaseerd gebouwd moeten worden. De gemeente moet oppassen voor de bouw van wijken die niet volledig gerealiseerd worden. Eerst projecten afmaken voordat aan nieuwe projecten begonnen wordt. Daarbij is het van belang om kavels vrij te houden voor betere woningen voor het moment dat daar weer meer behoefte aan is. Er zou een kwaliteitsslag gemaakt moeten worden.</p>	<p>Wij sturen op het terugbrengen van het aantal nieuwbouwwoningen. Er worden daarbij projecten gefaseerd, gesaneerd en geherprogrammeerd. Een verdere reductie is bijzonder lastig. Kwaliteit van nieuwbouwwoningen is voor ons een belangrijk onderwerp.  De woonvisie zoomt niet in op individuele projecten, dus ook niet op het afronden van projecten of het vrijhouden van kavels. Wij delen uw opvattingen wel en nemen dit mee in ander beleid.</p>
3.	<p><u>Startersleningen</u> In de woonvisie wordt voorgesteld om geld beschikbaar te stellen voor startersleningen. De makelaars zijn van mening, dat startersleningen vooral ook beschikbaar zouden moeten worden gesteld voor bestaande woningen. Als mensen een bestaande woning kopen, dan bevordert dat de doorstroming op de koopwoningmarkt.</p>	<p>Wij sturen niet op het verstreken van startersleningen in de bestaande bouw of in nieuwbouw. Beide hebben voordelen. Het belangrijkste doel van de gemeente is om starters aan een woning te helpen.</p>

4.	<p><u>Opbouw van de nota</u> De nota geeft een te somber beeld van Doetinchem. Het gaat net als in de rest van Nederland slecht, maar we moeten vooruit durven kijken en er zijn ook positieve ontwikkelingen. De vergrijzing in Doetinchem is bijvoorbeeld minder dan in de rest van de Achterhoek. De nota zou zich meer moeten richten op mensen uit het westen, bijvoorbeeld Amsterdammers, die in Doetinchem een woning zoeken. Die doelgroep is nu niet benoemd.</p>	<p>Wij zijn met u van mening, dat de nota niet te somber moet zijn. In Doetinchem lijkt het inderdaad ook beter te gaan dan in de ons omringende gemeenten. Wij zijn daar trots op. We zullen de nota nog eens kritisch tegen het licht houden en onterecht sombere passages herschrijven. Wij willen ook een realistische nota schrijven. Wij achten het niet noodzakelijk in deze nota apart aandacht te besteden aan woningzoekende westerlingen. Indien deze groep naar Doetinchem wil verhuizen, dan zijn er meer dan voldoende woningen beschikbaar.</p>	Deels
5.	<p><u>Levensloop- en toekomstbestendigheid</u> Pas op met teveel nadruk op levensloopbestendigheid. Dit is bij renovatie lastig te realiseren. Sommige woningen zijn daar niet geschikt voor of het wordt veel te duur.</p>	<p>Deze opmerking komt overeen met de punten 2 en 5 van de reactie van Sité. Voor onze reactie verwijzen wij naar het gestelde in punt 2 bij Sité.</p>	Ja
6.	<p><u>Duurzaamheid</u> Duurzaamheidsmaatregelen zouden zich vooral moeten richten op huurwoningen. Koopwoningen hebben er weinig aan, tenzij je bijvoorbeeld als gemeente gemeentebreed zonnecollectoren zou inkopen.</p>	<p>Sité vindt juist dat wij ons teveel op de corporatiemarkt richten. Duurzaamheid is juist een onderwerp, dat wij ook in de koopwoningmarkt willen stimuleren. Het idee van de gezamenlijke inkoop van zonnecollectoren wordt meegenomen bij de ontwikkeling van de AGEM (Achterhoekse groene energiemaatschappij).</p>	Nee
7.	<p><u>Tijdelijke verhuur</u> Bij tijdelijke verhuur bepaalt de gemeente de hoogte van de huur. Deze wordt soms te laag vastgesteld.</p>	<p>In het verleden stelden wij de hoogte van de huur vast volgens de bepalingen uit de leegstandswet. Inmiddels is het niet meer verplicht de hoogte van de huur vast te stellen en doen wij dat ook niet meer.</p>	Nee