

VERZONDEN 14 APR. 2021



De heer/mevrouw Fractie SvV, t.a.v. de heer Emmerik

de Hofnar 15
Postbus 10100
5550 GA Valkenswaard
T (040) 208 34 44
F (040) 204 58 90
gemeente@valkenswaard.nl
www.valkenswaard.nl

Uw kenmerk
Kenmerk 1394937/1394959
Onderwerp Artikel 41 RvO vragen prestatieafspraken 2021
Behandeld door L.G. van Gerven
Bijlage(n)
Datum 13 april 2021

Geachte heer Emmerik,

U heeft vragen gesteld op basis van artikel 41 van het Reglement van Orde over de prestatieafspraken 2021 met Woningbelang. In deze brief beantwoorden wij de door u gestelde vragen.

1. U tekent op 9 februari 2021 terwijl er een wettelijke verplichting is om de afspraken voor 15 december bij de minister in te leveren. Wat is de reden van de tijdsoverschrijding?

Antwoord:

Woningbelang, de HBV en de gemeente hebben er voor gekozen om zorgvuldigheid te verkiezen boven snelheid. Zo zijn bijvoorbeeld in de laatste maanden van 2020 nog aan de agenda toegevoegd de door de gemeenteraad aangenomen motie om jongeren in de leeftijdscategorie 18 t/m 24 jaar extra aandacht te geven, casuïstieken vanuit het sociaal domein met een huisvestingsvraag en mogelijkheden voor Woningbelang om het woningbezit van Woonbedrijf (gedeeltelijk) over te nemen. Deze belangrijke thema's hadden anders geen plaats kunnen krijgen in de prestatieafspraken. Door ze als prestatieafspraken op te nemen, conformeren partijen zich eraan de vraagstukken en mogelijke oplossingen met elkaar te bespreken.

2. Als u nieuwe prestatieafspraken tekent, heeft er dan evaluatie van de afspraken van 2020 plaatsgevonden? Graag een toelichting en als de evaluatie er is, dan ontvangen wij die graag.

Antwoord:

Woningbelang en de gemeente maken jaarlijks prestatieafspraken. De jaarcycli voor de prestatieafspraken overlappen elkaar. De nieuwe prestatieafspraken worden voorbereid, voordat de cyclus van het jaar daarvoor kan worden afgerond met een evaluatie. U kunt het vergelijkingen met de planning & control-cyclus. De begroting voor 2021 wordt ook opgesteld, voordat het jaar daarvoor (2020) kan worden afgesloten middels het jaarverslag. De afspraken die zijn afgerond komen uiteraard niet meer terug in de prestatieafspraken van het jaar daaropvolgend. De niet afgeronde afspraken worden gecontinueerd. De evaluatie van de prestatieafspraken uit 2020 wordt momenteel voorbereid en zal, zodra deze is afgerond, aan u worden verstrekt.

3. Vindt er tussentijds bijsturing van de afspraken of plannen plaats ?

Antwoord:

De prestatieafspraken hebben vaak een jaar-overschrijdend en/of meerjarig karakter. Het is voldoende om de prestatieafspraken eenmaal per jaar formeel bij te stellen. Gedurende het jaar wordt de voortgang gemonitord, zodat wederzijdse verwachtingen kunnen worden bijgesteld en de planningen die op onderdelen worden gehanteerd kunnen worden geactualiseerd.

4. Eén van de punten die vorig jaar maar ook nu weer is opgenomen is het doel om 100 starters in een jaar aan een woning te helpen. Wat hebben we het afgelopen jaar bereikt m.b.t. deze doelgroep?

Antwoord:

In het jaar 2020 heeft Woningbelang 94 starters gehuisvest in een reguliere sociale huurwoning met een huurcontract voor onbepaalde tijd, 3 starters gehuisvest in een woning die te koop werd aangeboden en enkele tientallen starters gehuisvest met een contract voor bepaalde tijd via tijdelijke 'verhuurders' van woningen die volgens de planning op een later moment gesloopt gaan worden.

5. Een ander punt dat vorig jaar in de prestatieafspraken werd opgenomen, was uw bereidheid om met Woningbelang na te denken over een andere invulling aan de Weegbree. Dat is nu letterlijk overgenomen in de nieuwe afspraken. Kennelijk is hier dus niets mee gedaan. In juli 2019 heb ik met de portefeuillehouder gesproken over de plaatsing van tijdelijke woningen. De wethouder was voorstander. Bij Woningbelang had ik dit besproken met de heer Möhlmann. Hij was zeker geen tegenstander. Maar de afspraak van vorig jaar wordt net zo makkelijk ook maar voor 2021 opgenomen. We zijn dus ruim anderhalf jaar kwijt en het idee bekruipt mij dat afspraken niet meer dan intenties zijn. Bent u het met ons eens dat er dus veel tijd is verloren in een periode dat elke woning telt? Wat is de reden dat dit niet eerder is opgepakt?

Antwoord:

U heeft het over een locatie die nog betrokken is in een juridische procedure tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Woningbelang en de gemeente hebben de conclusie getrokken dat het binnen deze context noodzakelijk is de resultaten van deze juridische procedure af te wachten.

6. U geeft aan dat u het belangrijk vindt dat de woningen van Woonbedrijf beschikbaar blijven voor de inwoners van Valkenswaard. Dat is een nobel streven. Een aantal woningen in de Kreijenbeek is al verkocht aan bewoners of particulieren. Moet het streven niet specifieker zijn om de woningen van Woonbedrijf te behouden voor de sociale huursector. Als ze aan een commerciële verhuurder verkocht worden zijn ze onbereikbaar voor sociale huurders.

- a. Wat doet u hier extra aan om de woningen te behouden voor de sociale huursector ?

Antwoord:

Zoals opgenomen in de prestatieafspraken 2021 gaan wij in gesprek met Woonbedrijf en Woningbelang om mogelijkheden te bespreken tot (gedeeltelijke) overname van sociale huurwoningen door Woningbelang. De eerste stap is om de intenties van partijen en de doelen vast te leggen in een intentieovereenkomst. Een onzekere factor is nog de haalbaarheid. Wij gaan ons ook beraden op onze juridische positie en mogelijkheden.

De woningen van Woonbedrijf staan al op Wooniezie. De vraag is of bij mutatie deze woningen naar inwoners van Valkenswaard gaan. Maar Woningbelang gaat op 2 maart 2021 deelnemen aan Wooniezie. Eén van de redenen die Woningbelang vermeldt om zich daarbij aan te sluiten is: Met uw inschrijftijd kunt u reageren op alle woningen ook op de woningen van andere corporaties in de regio Eindhoven. Het gebied waarin u naar een geschikte woning kunt zoeken, wordt dus veel groter. Ook geeft Woningbelang aan dat andere corporaties ervaren dat niet meer mensen van buitenaf naar een andere gemeente uitwijken. Uzelf geeft in de RIB aan dat het gaat om zaken als zoekgedrag, slaagkansen en het verzamelen van data om regionale vraagstukken in beeld te brengen en oplossingen te genereren. Laat duidelijk zijn: wij zijn heel groot voorstander van regionale samenwerking. Wij hebben eerder al geprobeerd om Valkenswaard weer te laten aansluiten bij het Stedelijk Gebied. Maar ons bekruipt ook het gevoel dat hoe groter de krapte op de woningmarkt wordt, hoe groter de kans is dat mensen uitwijken naar andere gemeenten. Dat zou dus kunnen betekenen dat meer mensen van buitenaf meedingen voor woningen in Valkenswaard. Dat kan ertoe leiden dat uw nobel streven m.b.t. de woningen van het Woonbedrijf niet gehaald wordt. Woningbelang geeft daarover aan dat 25% van de ingeschreven mensen uit anderen gemeenten dan Bergeijk en Valkenswaard komen. Ook dat 38% van de woningen al aan mensen uit andere gemeenten worden verhuurd. Wij zien op Wooniezie dat meerdere gemeenten voorrang geven aan eigen inwoners of 'Herstructureringskandidaten van 'thuis'.

- b) Graag zien wij uw mening over deze stap naar Wooniezie maar ook op huisvestingsverordening die sociale huurwoningen bij voorrang toewijst aan inwoners en economisch gebonden mensen van Valkenswaard.

Antwoord:

In principe is vrijheid van vestiging uitgangspunt, maar middels een huisvestingsverordening kan op basis van schaarste en onder voorwaarden (o.a. regionale afstemming) maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan inwoners met een lokale economische of maatschappelijk binding. In de praktijk wijst Woningbelang in Valkenswaard ca. 2/3^e deel van alle vrijkomende sociale huurwoningen toe aan inwoners van Valkenswaard. Wij zien op dit punt daarom geen toegevoegde waarde van een huisvestingsverordening. Daarnaast kan een huisvestingsverordening regels bevatten ten aanzien van urgenties. De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven hebben een huisvestingsverordening, die beschrijft wie er in aanmerking komen voor een urgentie. In de huisvestingsverordening wordt geen voorrang gegeven aan eigen inwoners of mensen met een economische gebondenheid. De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken met een regionale urgentiecommissie. Woningbelang en de gemeente Valkenswaard hebben zich niet aangesloten bij de huisvestingsverordening en de regionale urgentiecommissie. Dat betekent dat de onafhankelijke urgentiecommissie van Woningbelang de urgenties beoordeelt en, indien toegewezen, deze urgenten via Woningbelang een woning krijgen toegewezen. Deelname van Woningbelang aan het "systeem" Wooniezie verandert niet de systematiek van toewijzing bij urgenties en evenmin de criteria (of indicatoren, zoals u ze noemt in de volgende vraag). Overigens monitort Woningbelang sowieso de effecten met als doel hierop zo nodig bij te sturen.

7. Kunt u een toelichting geven op de indicatoren die er worden gebruikt voor toewijzing- en verdeelbeleid? Krijgen eigen inwoners voorrang? In hoeverre wordt rekening gehouden met urgentie en demografische gegevens?

Antwoord:

Woningbelang hanteert een woonruimte-verdeelsysteem. De inschrijfduur bepaalt aan wie een woning wordt aangeboden. Urgent woningzoekenden met een urgentieverklaring krijgen voorrang op andere woningzoekenden. Ingeschreven woningzoekenden kunnen voor een woning in aanmerking komen door te reageren op de vrijkomende woonruimte die geadverteerd wordt op de website van Wooniezie. In reactie op ontwikkelingen op de woningmarkt hanteert Woningbelang bij sommige woningen bijzondere voorwaarden.

Deze kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de samenstelling van een huishouden, inkomen of leeftijd. Zo wordt, om de doorstroming te bevorderen bij nieuwbouw van seniorgeschikte woningen, voorrang gegeven aan huurders van Woningbelang die weer een woning vrijmaken. Op deze wijze wordt bevorderd dat de huidige huurders, dus met name de inwoners van Valkenswaard, doorstromen en weer een woning vrijmaken voor woningzoekenden zonder zelfstandige woonruimte (starters). Om woningzoekenden zonder zelfstandige woonruimte te ondersteunen bij het vinden van woonruimte wordt bij een deel van het woningbezit voorrang gegeven aan deze doelgroep. Dat doet Woningbelang ook door middel van loting. Waarbij overigens geen voorrang wordt gegeven aan inwoners van Valkenswaard, hetgeen ook niet zou passen bij de ambitie van de toekomstvisie om jongeren aan te trekken.

8. In uw raadsinformatiebrief geeft u aan dat het beleid m.b.t. jongeren en jonge gezinnen vruchten afwerpt. Fantastisch natuurlijk. Maar waaruit blijkt dit? Kunt u dit met cijfers onderbouwen?

Antwoord:

Hiervoor verwijzen wij u graag naar de presentatie die wij op 8 oktober 2020 hebben gehouden in de gemeenteraad. Deze presentatie bevatte cijfers en feiten over de rol en resultaten van ons huisvestingsbeleid van de afgelopen 5 jaar in relatie tot de ambities van de toekomstvisie. De presentatie is via de griffie aan u beschikbaar gesteld. Een deel van deze cijfers en feiten is overigens ook opgenomen in de rapportage die de Rekenkamercommissie heeft opgesteld in het kader van het onderzoek naar de effectiviteit van het startersbeleid in Valkenswaard. De rapportage vermeldt letterlijk dat dit beleid zijn vruchten heeft afgeworpen. De bedoelde rapportage is tijdens de afgelopen raadsvergadering door u behandeld.

9. U vermeldt dat onder andere Woningbelang deelneemt aan een onderzoek naar de vraag op het gebied van wonen en zorg. Naar ons idee is dat onderzoek al afgerond en wachten we nog op de eindrapportage. Wanneer kunnen wij die tegemoet zien?

Antwoord:

De eindrapportage is in concept gereed. Deze dient echter nog besproken te worden in de projectgroep met woon- en zorgpartijen, voordat deze aan het college en de gemeenteraad kan worden aangeboden. Wij verwachten u de rapportage te kunnen aanbieden in de komende maand.

10. In de prestatieafspraken wordt gesproken over het realiseren van 45 gestapelde woningen in 2023 op de hoek Le sage ten Broekstraat – Ch. Ruijs de Beerenbroekstraat (bij 't Pumpke). De woningen zijn zelfs onderdeel gemaakt van de 260 extra woningen die in tien jaar tijd gerealiseerd moeten worden. U geeft zelfs aan nog dit jaar het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning daarvoor onherroepelijk te willen hebben.

Waarom neemt u dit alles op als harde afspraak? Ja, de coalitiepartijen zijn hier voorstander van gezien hun stemgedrag tijdens de raadsvergadering van 24 september 2020, maar ik wijs ook naar de toezeggingen van het college in die vergadering in relatie tot 't Pumpke.

Antwoord:

Er worden momenteel besprekingen gevoerd met 't Pumpke. De resultaten van deze besprekingen gaan wij voor wat betreft het vastgoed meenemen in het bestemmingsplan. Indien dit leidt tot vertraging in de procedure voor het bestemmingsplan, dan zal de planning voor de bestemmingsplanprocedure hierop worden aangepast. Vooralsnog worden beide trajecten tegelijkertijd opgepakt. De prestatieafspraken, waarin termijnen staan opgenomen, zijn doelstellingen vooraf die een ambitie uitspreken.

11. In relatie tot het haalbaarheidsonderzoek naar de woningen van Woonbedrijf staat op pagina 5 dat de gemeente zich inspant om de overname mogelijk te maken. U zult het met mij eens zijn dat je met die opmerking alle kanten op kunt. Welke mogelijkheden denkt u concreet te hebben?

Antwoord:

Zie hiervoor het antwoord op vraag 6.

12. Valkenswaard heeft geen huisvestingsverordening en participeert ook niet in een regionale huisvestingsverordening. U gaat wel onderzoeken hoe wij kunnen aansluiten bij een regionale verordening. Hoe zijn wij dan tot nu toe omgegaan met mensen met een urgentie (zie pagina 9 en 10)?

Antwoord:

Woningbelang en de gemeente Valkenswaard hebben zich inderdaad niet aangesloten bij de huisvestingsordering en de regionale urgentiecommissie. Dat betekent dat een onafhankelijke urgentiecommissie van Woningbelang de sociale urgenties beoordeelt en, indien toegewezen, urgenten via Woningbelang een woning krijgen toegewezen. De medische urgenties worden beoordeeld door een onafhankelijke medisch arts. Hiertoe worden mensen aangemeld en opgeroepen voor een onderzoek. Tenslotte kan er sprake zijn van een verhuisadvies gegeven vanuit de wmo, ook dit valt onder een medisch advies met eventuele urgentie.

13. Tijdens de raadsvergadering van januari dit jaar hebben wij met anderen een motie ingediend inzake het chalet te plaatsen op de Loonderweg. In uw uitgebreide beantwoording van de reacties op de motie heeft u niets aangegeven van meerdere spijtoptanten, terwijl u kon zien dat een deel van het dictum daar juist op was gericht. Nu blijkt dat er toch meerdere spijtoptanten zijn en dat u met Woningbelang daar beleid op wilt schrijven. Dan is het des te vreemder dat u er niets van heeft gezegd, terwijl u voor één locatie een tijdelijke omgevingsvergunning gaat verlenen.

Waarom heeft u de raad niet in kennis gesteld van de andere spijtoptanten? Waarom wilde u niet wachten met het plaatsen van het chalet tot er een bredere oplossing wordt gevonden? Zeker nu bekend is dat de mensen die in het chalet gaan wonen, toch pas in juni kunnen verhuizen, was daar tijd voor geweest?

Antwoord:

Het landelijke beleidskader heeft als strekking dat de wachttijd op een standplaats / woonwagen vergelijkbaar moet zijn met de wachttijd voor een reguliere, sociale huurwoning. Gelet op onze inspanningen in de afgelopen jaren kan hier voorlopig in Valkenswaard nog geen sprake van zijn. Met Woningbelang is afgesproken dat Woningbelang en de gemeente het lokale beleidskader voor deze doelgroep samen gaan uitwerken bij het opstellen van de woonvisie. Dit beleidskader zal dus nog aan u worden voorgelegd. Dit beleid zal onder andere gaan over spijtoptanten, waarvan de definitie wat ons betreft nog niet is bepaald. In het geval van het chalet aan de Loonderweg is sprake van een medische urgentie. De urgentie noodzaakt ons om deze kwestie anders te beoordelen dan de doelgroep spijtoptanten als bedoeld in het landelijke beleidskader.

14. Is het college voornemens om ook inwoners te betrekken bij diverse plannen rond woningbouw, bijvoorbeeld middels een enquête onder jongeren.

Antwoord:

Inwoners worden reeds bij woningbouwplannen betrokken middels een omgevingsdialoog en middels inspraakmogelijkheden bij de ruimtelijke procedures. In het geval van particuliere initiatieven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de omgevingsdialoog bij de initiatiefnemers. In het geval van gemeentelijke herontwikkelingslocaties verzorgen wij de omgevingsdialoog zelf. In het kader van het onderzoek van de Rekenkamercommissie naar de effectiviteit van het startersbeleid hebben alle inwoners van Valkenswaard in de leeftijdscategorie 18 tot en met 35 jaar een enquête ontvangen. In samenspraak met de Rekenkamercommissie hebben wij er voor gekozen om deze enquête breed uit te zetten onder de doelgroep jongeren. De resultaten van de enquête zijn meegenomen in de conclusies en aanbevelingen van de Rekenkamercommissie. De resultaten van de enquête zullen wij in het kader van de woonvisie ook zelf nog analyseren en zo nodig vertalen in doelen en / of acties.

15. Met betrekking tot de levensvatbare wijken hebben wij de volgende vraag: in hoeverre worden de wijkraden betrokken bij de prestatieafspraken?

Antwoord:

De levensvatbaarheid van wijken is continu onderwerp van gesprek in het overleg van onze wijkcoördinatoren met de wijkraden. Onze wijkcoördinatoren vormen de schakel met de wijkraden en worden betrokken bij de prestatieafspraken.

Op deze wijze is geborgd dat belangrijke programma's en projecten, waarin Woningbelang en de gemeente een rol hebben, worden vastgelegd in de prestatieafspraken. Daarnaast is de huurdersvertegenwoordiging partij bij het tot stand komen van de prestatieafspraken in de volle breedte.

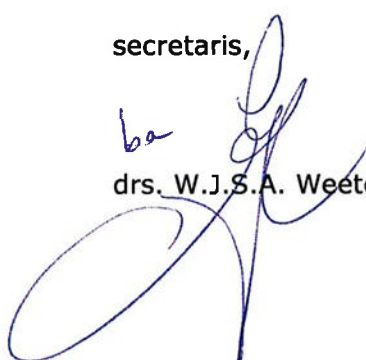
Wij vertrouwen erop u met de bovenstaande antwoorden voldoende te hebben geïnformeerd.

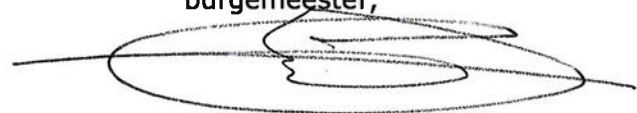
Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

secretaris,

burgemeester,


ba
drs. W.J.S.A. Weeterings MBA


drs. A.B.A.M. Ederveen