

PvdA Dinkelland

Lokaal sociaal



Geacht College,

Op grond van artikel 39 lid 2 reglement van orde van de raad stelt de PvdA-Dinkelland aanvullende vragen over de Woonvisie 2016+ van de gemeente Dinkelland.

De ontwikkeling van de Woonvisie heeft lang geduurd, mede vanwege de noodzakelijke regionale afstemming over woningbouwactiviteiten. De PvdA heeft daar uiteraard begrip voor. Echter, de tijd die de raad zichzelf heeft gegeven om de Woonvisie adequaat te behandelen vinden wij veel te kort. Een veelheid aan vragen die gesteld zouden moeten worden zijn daardoor niet gesteld. En daardoor heeft uiteraard ook geen beantwoording kunnen plaatsvinden.

De PvdA is en blijft van mening dat de Woonvisie een zeer belangrijk document is, en zeker medebepalend voor de leefbaarheid van onze gemeente. Wij zien om die reden onze vragen graag alsnog beantwoord.

WOONVISIE 2016+

1. De visie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van het wonen voor de komende 5 jaar. De gemeentelijke visie stelt kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor het beleidsveld wonen. Over de wijze waarop de monitoring hierop zal plaatsvinden moeten nog nadere regionale afspraken gemaakt worden. Wat is hierbij de insteek van het college?

Reactie college

Die regionale afspraken zijn gemaakt. De gemeenten houden jaarlijks een planmonitor bij. Tweejaarlijks vindt er een evaluatie plaats. De provincie houdt hierbij de regie.

Communicatie

2. De werkwijze voor het opstellen van de woonvisie wordt interactief genoemd. Er heeft een themabijeenkomst met raad- en commissieleden plaatsgevonden, en er is in Rossum een bijeenkomst met jongeren geweest. Op welke wijze is de daar verkregen informatie – of zijn de beleidsaccenten – herleidbaar in de woonvisie verwerkt?
3. Op welke wijze wordt de uitnodiging aan inwoners en stakeholders om bij te dragen aan het verbeteren van de woonkwaliteit vormgegeven en gefaciliteerd?

Reactie college

De informatie heeft op zichzelf genomen wel een bevestiging gegeven van het beeld dat er in Dinkelland sprake is van een ontspannen woningmarkt. De informatie heeft er wel toe geleid dat in de planvorming van nieuwe plannen meer speelruimte is opgenomen voor kleine kavels en woningen. Met diverse plaatselijke initiatiefnemers en kernraden vindt afstemming plaats over nieuwe plannen dan wel bijstelling van bestaande plannen, b.v. in Lattrop, Ootmarsum en Weerselo

Het college heeft vanaf het begin ingezet op een doorstart van de starterslening, ook toen rijk en vervolgens ook de provincie afhaakten.

In de nieuwe woonvisie is opgenomen dat de ontwikkelaar aan moet tonen dat zijn plan voorziet in de actuele kwalitatieve woningbehoefte. Mijande Wonen is versneld overgegaan tot digitalisering van de inschrijving voor een huurwoningen. Zij heeft specifiek woningen gelabeld voor jongeren (tot 23 jaar die aanspraak maken opo huurtoeslag). Daarnaast worden ook eengezinswoningen en seniorenwoningen beschikbaar gesteld voor de verhuur aan jongeren (gezien ook het geringe aantal reacties op dergelijke woningen bij mutatie). Bij elke jaarschijf die op basis van de prestatie-afspraken met Mijande Wonen en in afstemming met de Huurdersraad wordt vastgesteld wordt beoordeeld wat de kernvoorraad sociale huurwoningen zou moeten zijn. Ingeval van mutatie vervolgens een antwoord op de vraag waar eventueel nieuwe sociale huurwoningen te realiseren, al dan niet te financieren met de verkoop van bestaande en minder gangbare woningen.

Overigens is voor zowel 2016 als voor 2017 met Mijande Wonen afgesproken dat er buiten reeds geplande verkopen er in die jaren geen sociale huurwoningen verkocht worden.

In de woonvisie is aangegeven dat een Uitvoeringsnota woningbouw wordt opgesteld waarbij tweejaarlijks een actueel beeld wordt gegeven van het woningbouwprogramma. Hierin wordt ook het kwaliteitskader opgenomen op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen zoals de (sub)regionale makelaardij.

Kwaliteit

4. De woonvisie stelt dat er geen aanleiding is om een brede groep eigenaren aan te schrijven om achterstallig onderhoud uit te voeren (p.6). Uiteraard staat een groot deel van de koopwoningvoorraad er goed bij en is aanschrijving überhaupt niet aan de orde, maar u zijn toch voorbeelden bekend waar dat wel nodig zou zijn?
5. Gaat de gemeente nu inderdaad een actief aanschrijvingsbeleid voor incidentele gevallen voeren? En hoe wordt dat beleid vormgegeven en uitgevoerd?

Reactie college

In samenspraak met Mijande Wonen vindt afstemming plaats over een integrale buurtaanpak, Dit gaat om zowel afstemming van (meerjaren) onderhoudsplannen maar ook over buurtbemiddeling, wonen en veiligheid en asbestsanering. De gemeente kiest daarbij niet voor een aanschrijvingsbeleid op basis van een verordening maar daar waar zich verpaupering voordoet voor de dialoog.

6. Dinkelland zou volgens de Woonvisie als een gemiddelde gemeente scoren op het terrein van duurzaamheid en op plaats 109 (p.7) staan. We horen graag welke monitor hiervoor is geraadpleegd. De nationale Monitor Duurzame gemeenten 2015 laat Dinkelland overall op plek 211 terugvinden (was 154) en zelf plek 343 als het om ecologische duurzaamheid gaat. Uit overzichten van energieverbruik en energiebesparingsmaatregelen blijkt Dinkelland bovendien steevast in de "rode" categorie te zitten.

Reactie college

Er zijn verschillende duurzaamheidsmonitoren in omloop namelijk de volgende:

1. De lokale duurzaamheidsmeter
 2. Nationale monitor Gemeentelijke Duurzaamheid
 3. Gemeentelijke Duurzaamheidsindex
7. De wethouder gaf aan dat je niet overal in de top van de lijstjes hoeft te zitten. Dinkelland scoort hoog waar het gaat om het leefklimaat. Dat is correct, maar het gaat in de woonvisie nadrukkelijk

om het aspect duurzaamheid, de vraag is wat hier de ambitie is? Uit de woonvisie wordt niet duidelijk welke inspanningen door de gemeente geleverd zullen worden om achterstanden weg te dringen. Welke inspanningen zijn dat?

Reactie college

De raad heeft in november 2015 Uitvoeringsprogramma op weg naar de duurzame gemeenten Dinkelland en Tubbergen 2016-2021 vastgesteld, waarin een 12-tal speerpunten zijn vastgelegd. Komend najaar wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken van die speerpunten. Zo wordt ingezet op het verder verduurzamen van de gemeentelijke woningvoorraad door het Energieloket voort te zetten op basis van de Overijssels Aanpak 2.1 en aan de hand van de inzet van de wooncoaches via Duurzaam (t)huis Twente.

8. Op pagina 8 wordt gesproken van een buurtgerichte aanpak van straten en wijken uit de jaren 70 en 80. Volgens mij gaat het hier over het uitvoeren van de al heel lang geleden op initiatief van de PvdA aangenomen motie. Helaas wordt bij de uitvoering alleen gerefereerd aan het strategisch voorraadbeleid van Mijande. De Woonvisie geeft geen kaders of doelstellingen, waarom niet?

Reactie college

Hiervoor hebben wij ook aangegeven dat er in samenspraak met Mijande Wonen afstemming plaatsvindt over een integrale buurtaanpak, Dit gaat om zowel afstemming van (meerjaren) onderhoudsplannen maar ook over buurtbemiddeling, wonen en veiligheid en asbestsanering. De gemeente kiest daarbij niet voor een aanschrijvingsbeleid op basis van een verordening maar daar waar zich verpaupering voordoet voor de dialoog.

9. Primair ligt de verantwoordelijkheid voor het verminderen van het energieverbruik bij de woningeigenaren. De Woonvisie wijst vervolgens op het voorbeeld Noord-Deurningen. Gaat u er vanuit dat er vanzelf in andere kernen ook soortgelijke initiatieven ontstaan? Heb u onderzocht waarom het in Noord-Deurningen wel lukt? Hebben de betrokkenheid en geld van de Provincie wellicht een rol gespeeld? Wat gaat de gemeente voor acties ondernemen om het voorbeeld te doen volgen?

Reactie college

Voor het beste resultaat is draagvlak van onderop het belangrijkste. Initiatieven van en voor de samenleving. Het initiatief van NRD dragen wij ook uit naar de andere kernen. Wij hebben een faciliterende en stimulerende rol, maar pakken zelf vooralsnog geen nieuwe initiatieven op. Uiteraard speelt de provinciale subsidie ook een rol, anders waren de projecten in NRD ook niet van de grond gekomen. Ook hierin hebben wij een bemiddelende rol.

10. De wethouder heeft in de commissievergadering aangegeven dat met Mijande wordt afgesproken dat de huurwoningen minimaal label B (of 1,4) moeten halen. Welk tempo van realisatie stelt u voor. Welke doorrekening in huurprijzen acht u aanvaardbaar (bijvoorbeeld eis van maximaal gelijkblijvende woonlasten)?

Reactie college

Mijande Wonen zet als onderdeel van de prestatie-afspraken met haar duurzaamheidsinvesteringen in op het verlagen van de woonlasten voor de huurders. Deze investeringen worden voor een relatief klein deel gedekt voor extra huurinkomsten, die worden gegenereerd door inkomensafhankelijke huurverhoging. De totale sociale huurvoorraad wordt uiterlijk in 15 jaar tijd op gemiddeld label B

gebracht. Bij renovatie of groot onderhoud worden woningen direct aangepast naar label B (of 1.4) of beter. In de periode tot 2020 wordt een aantal pilots uitgevoerd waar “O op de meter” het uitgangspunt is.

Woningbehoefte / Beschikbaarheid

11. De bevolkings- en huishoudensprognose Primos 2013 is gehanteerd. Oktober 2015 is al een nieuwe prognose opgeleverd (ABF-Research). We werken volgens de wethouder met verouderde cijfers omdat 2013 als referentiepunt voor de regionale afspraken gold. Is er vanaf oktober geen overleg meer geweest waarin de nieuwe cijfers zijn besproken? Ook voor de andere Twentse gemeenten zijn de prognoses bijgesteld, is er tot nu nog vanuit geen enkele gemeente melding gemaakt van de wens tot een gesprek over bijstelling?

Reactie college

De gemeente Enschede heeft een gesprek gehad dat heeft geleid tot een bijstelling, voorafgaand aan de woonafspraken Twente. Overigens hebben alle gemeenten in Overijssel zich in de woonafspraken geconformeerd aan een start (te rekenen van januari 2015!) op basis van Primos 2013. Tevens is afgesproken dat in 2017 als monitor Primos 2016 zal worden gehanteerd. Daarover vinden dit najaar de presentaties plaats in ambtelijk en bestuurlijk overleg. Inzet daarbij is om grote schommelingen in de ontwikkeling waar mogelijk te vermijden.

12. Op P.10 is een tabel opgenomen met inwonertallen en aantal huishoudens, om op basis daarvan de additiële woningbehoefte te berekenen. Wij hebben de tabel met Primos 2015 uitgebreid. Zie onderstaand.

	Primos 2013		Primos 2015	
	bevolking	huishoudens	bevolking	huishoudens
2015	25.900	9.950	25.900	9.870
2020	25.600	10.320	26.300	10.480
2025	25.200	10.570	26.200	10.780
2030			26.200	11.050

Als je uitgaat van Primos 2015 dan is de additiële woningbehoefte 2015-2019 te berekenen op 610 woningen, en voor de periode 2020-2025 op 300 woningen. Tezamen dus 910 i.p.v. 620 woningen!!

Is de wethouder bereid om op zeer korte termijn in gesprek te gaan met de omliggende gemeenten om tot nieuwe afspraken te komen die recht doen aan een veel omvangrijkere woningbehoefte (bijna 50% hoger)?

Reactie college

Primos 2014 en 2015 zijn ook door provincie en gemeenten in Overijssel in 2015 besproken ten tijde van het maken van de woonafspraken. Zowel onder Primos 2014 als Primos 2015 zou Dinkelland inderdaad een grotere toename hebben van het aantal huishoudens. Primos 2014 was echter al in brede kring als onbetrouwbaar aangemerkt. De afspraken zijn tot stand gekomen in 2015 op basis van kwantitatieve inventarisaties bij de Overijsselse gemeenten in de zomerperiode 2015. Voor de monitor en eventuele bijstelling van afspraken is afgesproken Primos 2016 te betrekken bij de voortgang. Zoals hiervoor al is aangegeven worden de uitkomsten van Primos 2016 dit najaar in het

overleg van de provincie met de Overijsselse gemeenten besproken. Naar het zich laat aanzien zal dit voor Dinkelland geen grote verandering met zich brengen.

13. Voor de visie is geen woonwensenonderzoek uitgevoerd onder alle huishoudens, omdat dit onvoldoende beeld zou geven van de daadwerkelijke wensen en behoeften van inwoners wordt in de woonvisie gesteld. Waarop is deze veronderstelling gebaseerd? Geeft u daarmee impliciet aan dat daar waar in andere delen van het land wel woonwensenonderzoek wordt uitgevoerd dit zonder betekenis is?

Reactie college

Het brede woonwensenonderzoek zoals in 2011 uitgevoerd leverde een respons op van ongeveer 30%. Het geeft wel een richting aan voor dat moment maar het blijft een momentopname.

De snel wisselende (economische) omstandigheden maken dat gekozen wordt voor meer monitoring en actualisatie van het bouwprogramma. Actuele informatie over de ontwikkeling van de woningmarkt en informatie van marktpartijen en stakeholders hebben daarbij onze voorkeur.

14. De woonvisie geeft aan dat de concrete behoefte van specifieke woningbouwplannen aangetoond moet worden. Wat bedoelt u daarmee? Hoe moet die behoefte worden aangetoond, u hebt immers geen onderliggende onderzoeken?

Reactie college

De kwantitatieve woningbehoefte is bekend, ook per kern en opgenomen in het programma per kern.

Waar het om gaat is dat het soms noodzakelijk is voor een actuele kwalitatieve behoefte een onderzoek te verlangen. Dit kan een Ladderonderbouwing zijn door een extern bureau maar ook een bevestiging door concrete belangstellenden.

15. Betekent deze werkwijze dat per plan steeds opnieuw een woningbehoefte of woonwensenonderzoek moet worden gedaan om die behoefte aan te tonen? En zo ja, welke kosten van die onderzoeken voorziet het college? En, waarom zouden deze onderzoeken wel een goed beeld geven van de concrete wensen en behoeften?

Reactie college

Nee. In hoofdzaak zal de Uitvoeringsnota woningbouw die tweejaarlijks wordt opgesteld (en voor het eerst in 2017) een actueel beeld geven, inclusief een kwaliteitskader dat gebruikt zal worden om te beoordelen of bouwplannen van ontwikkelaars goed aansluiten bij de markt vraag.

16. Of betekent deze werkwijze dat u een plan ontwikkelt en vervolgens kijkt wie er zich voor melden, m.a.w. wordt visieloos bouwen de norm volgens deze woonvisie?

Reactie college

Nee, en overigens zal ook de gemeente in de toekomst niet of nauwelijks nog zelf nieuwe locaties gaan ontwikkelen op grond van de woonafspraken waarin ook het volgen van de Ladder onderdeel uitmaakt. Naar onze mening zijn er op voorhand voldoende beleidsvisies voor het toetsen van plannen, waarbij te noemen de Woonvisie 2016+, de daaraan gekoppelde tweejaarlijks Uitvoeringsnota woningbouw, de Beleidsnota Inbreidingslocaties en de uitkomsten van diverse lokale initiatieven, al dan niet gedragen door onderzoeken.

17. Op p.3 van de woonvisie wordt gesproken over het op peil houden van het betaalbare woningaanbod. Waarom is in het actieprogramma opgenomen dat de kernvoorraad mogelijk verminderd zal worden?

Reactie college

De ontspannen woningmarkt in relatie tot het bevolkingsverloop maakt dat er sprake kan zijn van enige vermindering van de kernvoorraad. De voorgenomen vermindering zal echter met minimaal tot de helft terug worden gebracht in verband met de komst van de vergunninghouders en de laatste cijfers nm.b.t. de huishoudensontwikkeling. Bij de zogeheten jaarschijven wordt dit gemonitord.

18. Op welke woningbehoefteonderzoeken baseert u de veronderstelling dat de goedkope sociale huurwoningvoorraad voldoende groot is?

Reactie college

Door RIGO is in mei 2015 een eindrapport uitgebracht over de betaalbaarheid in Dinkelland en Twenterand waar zich in hoofdzaak het bestand aan huurwoningen van Mijande Wonen bevindt. Daarnaast leert de praktijk bij Mijande Wonen dat er bij vrijkomende huurwoningen gemiddeld een respons is van 3-5 reacties, waarvan in de meeste gevallen van buiten Dinkelland!

19. Waarom wordt voorgesteld om goedkope voorraad beschikbaar te houden voor lagere inkomens, tegen een lager kwaliteitsniveau? Is het kwaliteitsniveau in delen van de woningvoorraad nog niet laag genoeg? Beschikt de gemeente over inzicht in het strategisch vastgoedbeleid van de corporaties?

Reactie college

Het kwaliteitsniveau is over het algemeen goed. Aangegeven is dat het voor de betaalbaarheid van belang kan zijn een lagere kwaliteit te accepteren maar wel binnen de grenzen van het Bouwbesluit en daarbij te denken aan woningen die normaal gesproken gerenoveerd zouden worden. Per situatie moet beoordeeld of dit acceptabel is. De gemeente beschikt over inzicht in het strategisch vastgoedbeleid van de corporaties.

20. De wethouder heeft in de commissievergadering aangegeven dat er met de kwaliteit van de woningen van Mijande niets mis is. Waar baseert de wethouder zich op? Kent de wethouder ook de verhalen van huurders die melden dat zij op hun zolder zo tussen de pannen door kunnen kijken, van asbest in de daken verwerkt, van onderhoud dat jaren achter is gebleven, etc.? Beschikt de gemeente over overzichten van de planmatige onderhoudsinvesteringen in het woningbezit van de corporaties; historisch en toekomstgericht?

Reactie college

Bij de prestatieafspraken is ook de Huurdersraad betrokken. Ons bereiken geen signalen vanuit die hoek dat er het nodige mis zou zijn met de kwaliteit van de woningen. De asbest in de huurwoningen wordt voor 2025 verwijderd..

21. En ziet u goedkope woningvoorraad als woningen met een lage huurprijs, of woningen met lage woonlasten? Welke afspraken wil u daarover met de woningcorporatie maken (aantallen, prijzen, procedures?)

Reactie college

Beide, waarbij mutaties in het verloop van huurders wel een kans bieden om het zogenaamde schief wonen te verminderen. In de zogeheten jaarschijven worden afspraken gemaakt met betrekking tot de kernvoorraad tot het tegengaan van scheefwonen.

22. In de woonvisie wordt vastgelegd dat maximaal 15% van de mutaties in de sociale huurwoningvoorraad aan vergunninghouders kunnen worden toegewezen (p.16). en voorts wordt gesteld dat dit al is afgesproken met Mijande, en ook nog eens in de prestatieafspraken zal worden vastgelegd (p.17). Is het college zich er van bewust dat zij een wettelijke taak heeft tot het huisvesten van vergunninghouders?

Reactie college

Het college is zich terdege bewust van haar huisvestingstaak volgens artikel 28 van de Huisvestingswet. Het percentage van 15% van het aantal mutaties is gekozen als uitgangspunt, omdat dat is gezien als toereikend voor invulling van de actuele taakstelling. Gezien echter ook de te verwachten taakstelling voor 2017 zetten wij in het kader van de vaststelling van de zogeheten Jaarschrijf 2017 in op verhoging van het aantal.

23. Er is op dit moment (1 juli 2016) sprake van een achterstand van 15 personen op de wettelijke taakstelling (dit half jaar is de achterstand met 11 personen toegenomen), in hoeverre strookt dit met de opmerking dat 15% toereikend is?

Reactie college

Hierbij is primair rekening gehouden met tijdelijke huisvesting in de Julianaschool en de doorstroming naar reguliere huurwoningen. Zoals hiervoor al is aangegeven wordt vanwege een verwachte onverkorte taakstelling voor 2017 ingezet op een verhoging van het percentage huurwoningen voor vergunninghouders.

24. Op welke wijze is de wethouder van plan om de monitoring op de huisvesting van vergunninghouders in te richten?

Reactie college

Dir is geborgd in het structurele overleg tussen Mijande Wonen, Stichting Palet, Coa en gemeente en de contacten met de provincie.

25. Weet het college dat als het aantal mutaties in de sociale voorraad tegenvalt, dat zij dan op een andere wijze in die huisvesting zal moeten voorzien?

Reactie college

Daar zijn wij ons van bewust zoals hiervoor al is aangegeven. Ook het gebouw Het Hoikinck is indien nodig in beeld voor de tijdelijke huisvesting van vergunninghouders.

26. Is het college er van op de hoogte dat de provincie als toezichthouder bij niet voldoen aan de wettelijke taak uiteindelijk op kosten van de gemeente in die huisvesting kan voorzien (bijvoorbeeld door woningen te kopen en laten verbouwen en de kosten daarvan bij de gemeente neer te leggen)

Reactie college

Dit is ons bekend.

27. Door het college wordt er steeds op gewezen dat er forse inspanningen worden geleverd, onder meer door het verbouwen van gemeentelijk vastgoed (Julianaschool en Hoikink). Beseft u dat één zo'n actie mogelijk soelaas biedt voor een (deel van een) halfjaar taakstelling, maar zeker niet een oplossing voor de langere termijn betekent?

Reactie college

Wat de langere termijn biedt is voor ons ook koffiedik kijken. Mocht het noodzakelijk zijn dan kunnen eventueel nog woonunits geplaatst worden.

28. Waarom geeft u voorts aan dat het hier gaat om tijdelijke huisvesting van vergunninghouders? Is het uw bedoeling om deze mensen zo snel mogelijk naar een andere gemeente te laten vertrekken? Welke instrumenten denkt u daarvoor in te zetten?

Reactie college

Het gaat om de eerste opvang in verband met de toegenomen taakstelling. Uiteindelijk hebben zij recht op reguliere huisvesting. Het is niet de handelwijze van ons college om deze mensen zo snel mogelijk te laten vertrekken en daar instrumenten voor in te zetten.

29. Hebt u overwogen om de huisvesting van vergunninghouders als een kans te zien? Een kans voor de realisatie van meer woningproductie dan regionaal is afgesproken? Een kans voor het tegengaan van krimp en vergrijzing in vrijwel alle kernen?

Reactie college

Op grond van de Twentse woonafspraken wordt transformatie, bouw of tijdelijke inrichting van bestaande voorraad specifiek voor vergunninghouders niet beschouwd als het ontwikkelen voor een bijzondere doelgroep, die niet meegerekend wordt met het woningbouwprogramma.

De huisvesting die wordt gerealiseerd in b.v. de Julianaschool zou ook na een afname van de toestroom van vergunninghouders kunnen worden ingezet voor een bredere doelgroep, b.v. voor starters.

30. Hebt u nagedacht over de mogelijkheden om meer vergunninghouders huisvesting te bieden in onze gemeente dan op grond van de halfjaartaakstelling zou moeten?

Reactie college

Neen, dat is vanwege het beperkte huurwoningbestand in Dinkelland niet overwogen.

31. Hebt u overwogen om bijvoorbeeld goedkope zelfstandige woningen op nu nog ongebruikte bouwgronden te realiseren, om doorstroming op gang te brengen en om starters en vergunninghouders te kunnen huisvesten?

Reactie college

Wij verwijzen naar de hiervoor gegeven reacties m.b.t. de huisvesting van vergunninghouders.

Betaalbaarheid

32. In de woonvisie wordt gesteld dat er toenemende betalingsproblemen zijn in de sociale huursector. Kunt u deze bewering met cijfers staven? Bijvoorbeeld met (schuld)hulpverleningscijfers, huisuitzettingen.?

Reactie college

In het door RIGO in mei 2015 uitgebrachte eindrapport over de betaalbaarheid in Dinkelland en Twenterand wordt geconstateerd dat ongeveer 30% van de huurders een betaalbaarheidsrisico lopen. Daarbij wordt aangetekend dat het kan zijn dat dergelijke huishoudens aanvullende inkomensbronnen hebben die niet uit de cijfers naar voren komen en in de praktijk wordt gezien dat huurders eerder op andere noodzakelijke uitgaven bezuinigen. In Dinkelland is overigens het aantal huisuitzettingen vanwege huurachterstand vrijwel nihil. Noch in 2015 noch in de eerste 8 maanden van 2016 zijn er huisuitzettingen geweest.

33. De resultaten van het onderzoek dat Mijande heeft laten uitvoeren naar de betaalbaarheid in Dinkelland? Het onderzoek stelt dat 30% tot 32% van de huurders een betaalbaarheidsrisico loopt. Wat is Mijande van plan om daaraan te doen? Wat wilt u dat de corporatie doet?

Reactie college

Gemeente en Mijande Wonen hebben afgesproken in te zetten op vroegtijdige signalering van betalingsproblemen. Dit wordt al enige tijd ook zo in de praktijk gebracht maar zal komend etijd nader worden geconcretiseerd in vast ge leggen werkafspraken (protocol). Dit is vastgelegd in paragraaf 3.5 van de Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2016-2020.i

34. In hoeverre is de woningvoorraad van Mijande in Dinkelland de afgelopen jaren toe- of afgenomen? Graag overzicht per kern. Wat is de gemiddelde huurprijsstijging geweest?

Reactie college

Een overzicht van de woningvoorraad van Mijande Wonen in Dinkelland is opgenomen als bijlage 3 bij de Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2016-2020 die ter kennis is gebracht van de raad. Mijande Wonen conformeert zich aan de Twentse Routekaart. Dit betekent per saldo geen uitbreiding van de sociale voorraad en dat elke nieuwbouw toekomstbestendig moet zijn. De woningvoorraad, (aldus het vertrekpunt in 2014), is in theorie iets te groot en daarnaast is er behoefte aan continue vernieuwing van de woningvoorraad. Over een periode van 5 jaar was het voornemen van Mijande Wonen om de totale woningvoorraad (Dinkelland en Twenterand tezamen) jaarlijks met 25 te verminderen. Dit is inmiddels teruggebracht tot maximaal 12 per jaar. In 2014 zijn er 16 woningen verkocht in geheel Dinkelland en in 2018 zijn er 8 woningen verkocht. Voor Dinkelland is afgesproken zowel in 2016 als in 2017 geen sociale huurwoningen te verkopen, behoudens reeds geplande verkoop (4 stuks)

35. Wat is volgens u de achtergrond dat jongeren thuis blijven wonen om te sparen? Is dat de wens van die jongeren, of ontbreken adequate op de vraag van jongeren toegesneden huisvestingsmogelijkheden?

Reactie college

Over het algemeen streven jongeren in Dinkelland naar eigen woningbezit. Dat leert ook de bouwgeschiedenis en de geringe respons van jongeren op huurwoningen. Wij zijn van mening dat de

maatregelen m.b.t. het kunnen verkrijgen van een hypothecaire lening hebben bijgedragen aan het uitstellen van woningaankopen. Momenteel is een verbetering op dit vlak waar te nemen bij de hypotheekverstrekkers, nog afgezien van de lage rentestand. In de eerdere beantwoordingen hebben wij aangegeven hoe wij omgaan met flexibiliteit in plannen en onderbouwing voor initiatieven.

36. Onderschrijft u de stelling dat de gemeente Dinkelland belang heeft bij het behoud van huishoudens (en zeker jongeren) in onze gemeente?

Reactie college

Ja.

37. Hebt u een beeld van de redenen van vertrek van inwoners van Dinkelland naar andere gemeenten? Bent u bereid om vraagstelling in uit te voeren exit-interviews op te nemen waarmee dit beeld verkregen kan worden?

Reactie college

Er is geen beeld van de redenen. Wij zijn bereid op de voorgestelde vraagstelling op te nemen in exit-interviews voor vertrekkende c.q. vertrokken inwoners van Dinkelland.

38. Kunnen we de rapportage van het Woonforum krijgen waaruit zou blijken dat jongeren geen behoefte hebben aan een goedkope huurwoning?

Reactie college

Er is een verslag gemaakt van de bijeenkomst in Rossum dat wordt meegezonden. De bevindingen van de raad en stakeholders zijn verkend tijdens 2 bijeenkomsten in Het Trefpunt te Weerselo onder leiding van Companen. Daar is verder geen verslag van gemaakt. De totstandkoming is verwoord in paragraaf 1.2 van de Woonvisie 2016+.

39. Welke afspraken gaat u met Mijande maken over het passend toewijzen van huurwoningen? Is dat het door Mijande voorgestelde beleid van inkomensafhankelijke huren?

Reactie college

In de Raamovereenkomst Prestatieafspraken hebben wij ons geconformeerd aan het zogeheten tweehurenbeleid dat Mijande Wonen hanteert bij het passend toewijzen. Het tweehurenbeleid impliceert dat Mijande Wonen een woning kan aanbieden met een lage huur onder de huurtoeslaggrens voor de huurtoeslagontvanger en met een hogere huur voor niet huurtoeslagontvangers. Het tweehurenbeleid bevindt zich in 2016 nog in een testfase en in 2017 wordt dit geëvalueerd en rapporteert Mijande Wonen hierover aan de gemeente en de Huurdersraad en gaat daarover men hen in gesprek.

40. Hebt u al garanties dat niet delen van de vrijkomende woningen worden afgezonderd van deze regeling? Hebt u de garantie dat alle vrijkomende worden gepubliceerd, en dat alle belangstellenden daar zonder verdere voorwaarden (of inkomensvolgordes) op kunnen reageren?

Reactie college

Alle woningen met een huurprijs tot 650 euro en alle seniorenwoningen/appartementen vallen onder het twee huren beleid en worden verlaagd in huur als dit nodig is om passend toe te wijzen aan een nieuwe huurder.

Van de 98 nieuwe verhuringen in 2016, heeft Mijande Wonen 19 keer de huur verlaagd in Dinkelland (januari t/m augustus). In totaal heeft Mijande van haar bezit van bijna 5000 woningen slechts rond de 300 woningen met een huurprijs boven de 650 euro.

Mijande wijst toe op inschrijfduur; diegene die het langst ingeschreven is krijgt de woning. Sociale urgentie bestaat niet meer. Voorrangscriteria zijn nog medische urgentie of jongeren.

M.a.w. iedereen kan reageren op woningen als het inkomen maar onder de wettelijke eis van 35.739 euro ligt.

41. Waarop baseert u de stelling dat slechts 4% van de woningeigenaren te maken heeft met betaalbaarheidsproblemen? Is dit een landelijk cijfer, of geldt dit voor Dinkelland? Hoe valt dit te rijmen met eerdere berichten over stille armoede onder eigen huis bezitters.

Reactie college

Dit betreft een landelijk gehanteerd cijfer.

42. Wat bent u van plan te ondernemen om de doorstroming te bevorderen in relatie tot de onder water staande huizen? Hebt u daarover al overleg in breder verband gevoerd?

Reactie college

Het ligt naar onze mening niet zozeer op het bordje van de gemeente om de doorstroming te bevorderen van inwoners waarvan het huis "onder water staat". Overigens is er nu sprake van enige stijging van de verkoopwaarde van bestaande woningen en leidt de gunstige rentestand ook tot meer verkopen van woningen. Ons beleid beoogt met name ook onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen in hun vertrouwde omgeving middels de bewustwordingscampagne "lang zult u wonen", de inzet van wooncoaches en de zogeheten blijverslening van de SvN.

43. Op welk onderzoek baseert u de conclusie dat de kernvoorraad de komende jaren kan afnemen? Hebt u hierbij rekening gehouden met de toegenomen instroom van vergunninghouders?

Reactie college

Verwezen wordt naar onze eerdere beantwoordingen op dit punt.

44. Maakt de afname van de kernvoorraad onderdeel uit van het strategisch vastgoedbeleid van Mijande? Met andere woorden, moet het verdienmodel worden verbeterd?

Reactie college

Ja ten behoeve van de verbetering van de bestaande voorraad maar eventueel ook vervangende nieuwbouw.

Kwaliteit van het wonen in de verschillende kernen.

45. De woonvisie geeft geen beeld van wat gewenste woningbouwontwikkelingen zijn in de verschillende kernen. Wel de aantallen, maar niet de kwaliteiten. Bovendien worden geen uitspraken gedaan over de gewenste opbouw van het woningbestand in het centrum van de kernen. Waarom worden die uitspraken niet gedaan?

Reactie college

Dat kwaliteitskader wordt onderdeel van de tweejaarlijkse Uitvoeringsnota woningbouw. Zulks op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen zoals de (sub)regionale makelaardij. Overigens is bij de plannen per kern wel een voorkeursvolgorde van doelgroep aangegeven.

46. Er wordt bijvoorbeeld geen antwoord gegeven op de prangende vraag of woningbouwplannen in het centrum van Denekamp opnieuw zouden mogen bestaan uit zorgwoningen (het makkelijkst door de corporatie te realiseren). Waarom is op dit type vragen geen antwoord gegeven? Wordt gekozen voor een ad hoc benadering, of ontwikkeling vanuit een visie?

Reactie college

Zie onze reactie bij de vragen 14 tot en met 16.

47. Kan als aanvulling op de woonvisie worden aangegeven hoe het wonen per individuele kern op een leefbaar niveau zal worden gehouden? Bijvoorbeeld: waar zijn extra inspanningen nodig om jongeren te behouden, en welke rol wenst de gemeente daarbij te spelen?

Reactie college

Als de bouwproductie in een bepaalde kern onvoldoende van de grond komt, organiseert de gemeente een bijeenkomst met verschillende doelgroepen die actief zijn op de woningmarkt. Daar worden concrete woonwensen geïnventariseerd en vervolgens gaat de gemeente na hoe die wensen tot realisatie kunnen komen (bepalen grootte kavels, inschakelen corporatie om met potentiële huurders een concreet plan te maken, inschakelen ontwikkelaar om projectmatige bouw te realiseren etc.)

Prestatieafspraken

48. Wat is het volgens de gemeente gewenste tempo waarin de transformatie van de bestaande woningvoorraad haar beslag moet krijgen? In hoeverre zijn over dat tempo afspraken gemaakt met de corporaties?

Reactie college

Mijande Wonen licht jaarlijks het woningbezit door op basis van complexgegevens en ervaring van de medewerkers en reacties huurders en beziet op basis daarvan welke ingrepen nodig zijn in de woning en directe woonomgeving. Dit wordt opgenomen in de begroting en jaarschijf voor het volgend jaar. Over dat tempo worden afspraken gemaakt in het kader van die zogeheten jaarschijf, voor het eerst met betrekking tot 2017.

49. Wat is de omvang van de benodigde investeringscapaciteit die is vereist om de transformatieslag te kunnen maken, en welk deel komt voor rekening van de gemeente en welk deel voor rekening van de corporaties?

Reactie college

Transformatie van de bestaande voorraad huurwoningen is een opgave voor de corporatie en zal ook voor rekening van de corporatie zijn. Stel dat de helft van de huurwoningen gerenoveerd moeten worden. Per woning vergt dat een bedrag van ongeveer € 50.000,- en dat maal ruim 700 woningen = ruim 35 miljoen euro.

Wat betreft de particuliere woningvoorraad kan de gemeente (eventueel) faciliteren bij aanvragen om leningen voor energiebesparing, de zogeheten blijverslening en het versneld inzetten van investeringen in de openbare ruimten ten gevolge van de afstemming van onderhoudsplannen tussen gemeente en corporatie. Dit moet van jaar tot jaar worden beoordeeld in het kader van de besprekingen over de zogeheten jaarschijf.

50. Op welke wijze worden eigenaar-bewoners in de transformatie meegenomen en gefaciliteerd? Op welke wijze worden deze bewoners geholpen bij het verkrijgen van voldoende investeringsruimte (de blijverslening?).

Reactie college

Afgesproken is dat gemeente en Mijande Wonen zo veel mogelijk samenwerken bij hun plannen voor de aanpak van de woonomgeving. Samen wordt een jaarprogramma en een meerjarenprogramma opgesteld. Waar mogelijk en gewenst worden daarbij ook marktpartijen betrokken. De huurdersraad wordt geïnformeerd over geplande werkzaamheden in de buurt. Door zowel de gemeente als Mijande Wonen. Bij de aanbesteding van duurzaamheidsprojecten, bijvoorbeeld bij het plaatsen van zonnepanelen, bevordert Mijande Wonen dat de aannemer ook de eigenaar-bewoners in het gebied de mogelijkheid biedt om mee te draaien in het project. Een ander voorbeeld is de verwijdering van asbest uit woningen.

Ten aanzien van de zogeheten Blijverslening wacht ons college op verbeterde voorstellen van de SvN.

51. In hoeverre heeft de gemeente inzicht in de financiële mogelijkheden van de corporaties. Welke bronnen gebruikt u daarvoor? Welke afspraken worden met de corporaties gemaakt om dit inzicht te verkrijgen en of te behouden?

Reactie college

Via het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt sinds eind juni 2016 een indicatie gegeven van de bestedingsruimte per corporatie. Dit betreft geen vrije, liquide middelen, maar ruimte die er is om leningen aan te rekken in het kader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het is een informatiebron die betrokken kan worden bij het proces van het maken van prestatieafspraken.

52. Bij de beantwoording van eerder vragen van de PvdA over de mogelijkheden van subsidiering bij het verbouwen van de Julianaschool voor de huisvesting van vergunninghouders gaf de betrokken wethouder aan dat andere gunstiger mogelijkheden worden benut. We hebben toentertijd niet gehoord welke mogelijkheden. Gaat het om een heffingsvermindering voor Mijande? Zo ja, hoe veel per woning? Zo nee, welke mogelijkheid wordt wel benut?

Reactie college

Voor de verbouwing mag provinciaal subsidie worden ingezet dat is verkregen vanuit de bouw van woningen op inbreidingslocaties.

53. De wethouder geeft in de afgelopen raadsvergadering aan dat het college de prestatieafspraken maakt en de gemeenteraad daar verder niet aan te pas komt. Is dat volgens hem de te prefereren aanpak? Waarom wil hij niet vooraf al gevoed worden met de wensen van de raad in plaats van achteraf geconfronteerd te worden met de bezwaren tegen de gemaakt afspraken?

Reactie college

De raad bepaalt in hoofdlijnen de koers via de Woonvisie die ook input vormt voor de prestatieafspraken. Naast de corporatie Mijande Wonen is de Huurdersraad als wettelijk representant vanaf de start betrokken bij het maken van de prestatieafspraken en ook bij de opzet en vaststelling van de zogeheten jaarschijf. Ons college zal op kortst mogelijke termijn een bijeenkomst organiseren van uw raad met Mijande Wonen zodat over en weer actuele informatie kan worden gedeeld.

54. Als de Woonvisie voldoende kaderstellend en concreet is, dan is het voor de corporaties ook mogelijk om een concreet bod te doen om een deel van de Woonvisie waar te maken. Kan de wethouder aangeven waarom hij er van overtuigd is dat de woonvisie voldoende concreet en kaderstellend is?

Reactie college

Niet gesteld is dat de woonvisie voldoende kaderstellend en concreet is. De woonvisie is richtinggevend. Wel zijn in het bij de woonvisie behorende uitvoeringsprogramma (Hoofdstuk 6) al concreet enkele zaken voor acties van de corporatie aangegeven. De verdere kaderstelling vindt plaats in de raamovereenkomst en de jaarschijf concretiseert periodiek de acties van partijen.

55. Is de wethouder van mening dat de eerder door hem met de corporaties gemaakte prestatieafspraken voldoende concreet, meetbaar en hard waren? Hoe gaat de wethouder de afspraken als resultaatsverplichtingen nu wel meetbaar maken? Op welke wijze wordt de raad vervolgens geïnformeerd over de praktische resultaten? (afpraak versus praktijk)

Reactie college

De eerdere gemaakte afspraken 2013-2026 waren voor een belangrijk deel niet voldoende concreet, meetbaar en hard. Dit is ook bij de opzet in 2013 onderkend. De evaluaties zijn in 2015 ter kennis gebracht van de gemeenteraad. De raad zal bij de Uitvoeringsnota woningbouw ook geïnformeerd worden over de praktische resultaten van de nieuwe prestatieafspraken.

56. Per 1 juli had een "bod" van de corporatie binnen moeten zijn; een overzicht van de bijdragen die de corporatie wil leveren aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Is dat bod binnen? Kan dat bod ook aan de raad ter beschikking worden gesteld?

Reactie college

Het bod over 2016 van zowel Mijande Wonen als St. Joseph Almelo zal ter beschikking worden gesteld aan de raad. Daarbij moet wel bedacht worden dat er in 2015 nog geen nieuwe woonvisie was vastgesteld in verband met het afkomen van de Twentse woonafspraken.

57. Per 15 december zullen de prestatieafspraken moeten zijn vastgesteld. Op welke wijze wordt het onderhandelingsproces met corporaties en huurdersorganisaties ingericht?

Reactie college

Er is een werkgroep samengesteld met deelneming vanuit Mijande, de Huurdersraad en de gemeenten Dinkelland en Twenterand. Vervolgens vindt er bestuurlijk overleg plaats met de directeur-bestuurder en de betrokken wethouders van beide gemeenten.

58. Voor welke vorm wordt gekozen als het gaat om de prestatieafspraken? Bijvoorbeeld: een strategische raamovereenkomst (op basis van de woonvisie) met jaarlijkse concrete prestatieafspraken als invulling binnen de raamovereenkomst?

Reactie college

De vorm zoals in de vraagstelling is opgesloten.