



Opmerkingen/aanvullingen bij de Concept-Woonvisie van de gemeente Diemen

Bestemd voor: Gemeente Diemen, Team ruimtelijke ontwikkeling, t.a.v. de heer Wouter Jungst (wouter.jungst@diemen.nl)

Datum: 4 juni 2018

Beste Wouter,

Naast deze notitie rechtstreeks aan jou, hebben we als HPD ook een officiële zienswijze aan het college doen toekomen.

Graag verwijzen we daarnaar.

In deze notitie gaan we op detailpunten in.

OPMERKINGEN

Vrijheid van vestiging, blz 5 + Bepaalde sturingsmogelijkheden blz 8:

Goed om dit stuurmiddel in te zetten. Wij zijn als HPD voorstander om jaarlijks de percentages van toewijzen van woningen voor de eigen inwoners te maximaliseren. Is dit de 25 % van de nieuwbouw huizen toekennen aan Diemenaren? (blz 17) Er zijn de afgelopen 20 jaren geen sociale woningen gebouwd in Diemen. Er is een grote achterstand die moet worden ingehaald voor huurders en potentiële huurders op de wachtlijsten.

Rijksbeleid, blz 5, blz 14

Er is hier alleen aandacht voor het zogenaamde goedkoop scheefwonen. Via inkomensafhankelijke huurverhoging wordt dit bestreden, maar onderzoek toont aan dat dit geen effect heeft. Daarom stoppen met dit beleid voor Diemen, zegt het HPD.

Verder constateren wij dat er veel **duur** wordt scheefgewoond in Diemen. Een te groot deel van het netto-inkomen gaat op aan huur. Wij vragen aandacht voor dit probleem ook in de Woonvisie. Hier is een groot gebrek aan inzicht, cijfers en kennis.

Tijdelijke huurcontracten, blz 7

Bij 'tijdelijke huurcontracten' staat: 'Een jongerencontract kent een duur van minimaal 5 jaar en kan daarboven met maximaal twee jaar verlengd worden. 'Hiermee wordt geen probleem opgelost omdat men na 7 jaar nog steeds geen genoeg jaren heeft om een gewone sociale huurwoning te betrekken.

Segment middenhuur, blz 7

De groei van kleine beleggers die woningen aanbieden vraagt meer inzicht en kennis van die markt. Alles dat kan gebruikt worden zou ingezet moeten worden om te sturen op het geliberaliseerde segment van middeldure huurwoningen. Juist de kloof tussen sociaal en middeldure vrije sector moet zorgen voor groepen huurders met middeninkomens. Het college moet helpen die kloof te dichten, waardoor je in Diemen een redelijke doorgaande aanbodlijn van huurwoningen van goedkoop naar duur beschikbaar houdt.

Het zou goed zijn ergens te definiëren wat de lage en middeninkomens zijn.

We zien in het stuk ‘potentiële doorstromers’ veel aannames, maar blijft dat er gebrek aan woningen is, dus ook jonge en middelbare leeftijdsgroepen zullen niet snel opschuiven. Hoe dat aan te pakken wordt niet genoemd. Wie zijn die beleggers en waar zitten de sociale huurwoningen verder in Diemen? Er zijn heel veel VVE’s, de zogenaamde gemengde complexen.

Sterke wijken, pag 11 en verder

Bij ‘bestaande wijken’ is niet duidelijk welke deze precies zijn, er worden bijvoorbeeld door politie andere indeling gebruikt dan de gemeente. Dit betreft vooral voor het deel Buitenlust en Spoorzicht.

Bij ‘Nieuwe wijken’ blz 11, is opvallend dat het eigenlijk alleen koop en vrije sector betreft en dus in jaren (de laatste 5 zeker) niets aan de sociale sector is gedaan, buiten het verkopen en liberaliseren ervan. Kortom er is achterstand van de sociale sector maar er wordt maar maximaal 30% van de nieuw te bouwen wijken als sociale sector neergezet, welk percentage na de eerste 500 woningen eerst weer geëvalueerd moet worden. Als die 1000 maar gehaald worden....

Bij ‘positieve waardering van de wijken’, blz 11 wordt gesteld dat de kwaliteit goed is, behalve van de woningen van voor de oorlog. Als de energielabels erbij worden betrokken ziet het er toch wat anders uit. Bijvoorbeeld Buitenlust is in begin jaren 70 gebouwd en heeft het energielabel E. Deze woningen worden wel geliberaliseerd. Dan mag er ook verwacht worden dat voor de hoge prijs van ruim 1100 euro ook kwaliteit mag worden verwacht, dus ook op de energie.

Pag 16 Sturen op segment middenhuur
Nogal verwarrend.

Bij 'stevige nieuwbouwpoging sociale huurwoningen' lezen we dat 30% sociale huurwoningen worden, dat is geen inhaalslag, maar meer het bijhouden van de andere twee delen (koop en vrije sector). Er wordt zelfs na 500 woningen geëvalueerd. Zal het percentage dan naar boven of naar beneden gaan? Of worden de 1000 woningen dan minder woningen, waarbij vastgesteld moet worden dat het nu al moeilijk is om locaties te vinden?

Blz 17

Bij 'nieuwbouw benutten voor doorstroming staat dat 25% van de woningen aan inwoners van Diemen kan worden toegewezen. Zal deze eis er ook komen te liggen of zal dit afgekalfd worden. Er staat nergens hoe men hierin staat'. Gaat men het maximale doen of neemt men een lager percentage.

Bij 'Onderzoeken van tijdelijke mogelijkheden voor spoedzoekers' worden nu 2 voorbeelden genoemd (scheiden en terugval in inkomen). Zijn er ook nog andere spoedzoekers? Woningen die dan worden gereserveerd voor tijdelijk verhuur (shortstay) dienen dan ook alleen aan deze doelgroep verhuurd te worden. Dus strikte regels.

Pag 18. Zelfredzaamheid en bewustwording creëren

Bij 'zelfredzaamheid en bewustwording' staat 'een grote groep inwoners moet zich daarom bewust worden van de noodzaak om nu maatregelen ten aanzien van hun woning te nemen om zo voorbereid te zijn op hun toekomstige situatie'. Waar denkt men dan aan. Moet men de traplift uit eigen zak betalen? Hoe sluit de WMO voorzieningen aan op het huisvestingsbeleid? Bij de één wel deurdrangers, bij de ander niet. Welke rol spelen de corporaties daarbij, hoe passen zij huizen aan ouder wordende huurders aan? Met andere woorden: ontwikkel een beleid op die aspecten van de WMO die een volkshuisvestelijk connotatie hebben.

Pagina 19 Doorstroming nastreven.

Dit kan als er vanuit de gemeente meer middelen worden ingezet. Belangrijk kan een verhuiskostenvergoeding zijn. Werk daarin samen inzake allerlei regels als van hoog naar laag, van klein naar beter etc en dan geldend voor alle corporaties.

Bij 'bewustwording creëren' staat 'er is dan ook een rol voor de gemeente weggelegd om deze bewustwording te creëren.' Op welke wijze denkt men dat te doen? Is weinig concreet.

Bij 'doorstroming nastreven' wordt dit nastreven flink onderuitgehaald door de zin 'Want we weten dat het bereiken van doorstroming nooit op grote schaal zal plaatsvinden'.

Pag 20

Bij 'nieuwbouw benutten voor huisvesting zorginstellingen' wordt alleen gesproken over begeleid wonen. Waarbij geen sprake is van uitbreiding maar meer van uitruil. Het zou plezierig zijn om dit op wijkniveau toe te spitsen.

Bij 'regionale afspraken over uitstroom' is het uitgangspunt dat instroom gelijk moet zijn aan uitstroom, dus een evenwicht (neutraal). Dit juichen wij toe en is opnieuw een sturingsinstrument voor de gemeente.

Overigens hoe is de verhouding tussen begeleid wonen en normaal wonen in een wijk? Zijn daar uitgangspunten over?

Pg 21 Het HPD mist in het hoofdstuk duurzaamheid eigenlijk ook een stuk over isoleren van oude woningen. Er zijn woningen met lage labels (E, F, G) waarbij de isolatie nog lang niet op orde is. Gaat men dan alleen op energie inzetten dan verdwijnt met name de verwarmingsenergie in de lucht. Dit gedeelte is erg toekomstgericht en besteedt geen aandacht aan de bestaande voorraad huurwoningen.

Pg22 Bij investeringsmomenten benutten staat: 'In het geval van woningcorporaties kunnen we tevens doelstellingen hieromtrent in de prestatieafspraken opnemen'. Dat is mooi gesteld maar we zien er weinig van terug, ook niet in de prestatieafspraken voor 2019.

PG 23 Studenten komen vaak uit andere steden, met andere woorden hoewel Diemen geen studentenstad/dorp is, wordt er voor afgestudeerden wel plaatsen gecreëerd terwijl de Diemense jongeren het nakijken hebben. Een uitruil tussen studentenwoningen en jongerenwoningen zou dan de voorkeur hebben wat mij betreft en dit verzwaart niet de last voor de woningmarkt.

Positieve ontwikkelingen: de campus Diemen Zuid worden woningen voor deze groep gecreëerd. En de containerwoningen verdwijnen en er zullen geen woningen voor studenten worden gebouwd. Maar door private beleggers wel, en niet voor gewone studenten, veelal met veel te hoge huren.

Pg 25 Laatste zin van 'Vertalen van maatregelen in woningbouwprogrammering'. Kan het gedetailleerd overzicht ook aan de partijen die bij de prestatieafspraken zitten worden aangeboden? Het zou mooi zijn als betrokkenen ook zo'n staatje zouden hebben.

Pg 26/27 Bij 'Dilemma: eigen inwoners eerst' wordt geëindigd met 'En ook al kunnen wij het niet uitsluiten, we willen waakzaam zijn voor verdringing van onze inwoners.'. Dit gebeurt nu al en er wordt alleen maar waakzaamheid beloofd, dat zijn dus loze woorden. Overigens worden in de Collegeafspraken – zie blz 16 - ook op dit vlak afspraken gedaan.

Citaat uit Collegeakkoord betreft onderstaande tekst uit:

Duurzaam Samenleven Coalitieakkoord Diemen 2018 – 2022 Pagina 15 en 16.

Het kabinet wil de huisvestingswet per 1 juli 2019 veranderen. Deze verandering geeft gemeentes de mogelijkheid om alle middeldure woningen in de huisvestingsverordening op te nemen. Daardoor kunnen we woningen ook na de eerste oplevering daadwerkelijk aan middeninkomens toewijzen met een voorrangsregel voor inwoners van Diemen en doorstromers. Dit voornemen zullen we in de woonvisie toevoegen.

Pg28 Bij 'huurdervetegenwoordiging', zouden we om verwarring te voorkomen alleen moeten spreken over de huurders**koepels** en niet over huurderverenigingen, want die zitten juist **niet** in het HPD. Lokale huurderverenigingen en bewonerscommissies in Diemen participeren in, cq zijn aangesloten bij, **één van de drie huurderskoepels**.

pg 29 Op lange termijn is een gesprek voor ons heel belangrijk om scherp te blijven over wat bijvoorbeeld de Key precies van plan is.

We zouden nu ook meer willen vasthouden aan geen liberalisatie en verkoop zolang er niet nieuw gebouwd gaat worden. Dus het aantal sociale huurwoningen niet verminderen. Bestaande afspraken zouden op grond van gewijzigde omstandigheden opengebroken moeten worden. Zo is voor Buitenlust afgesproken dat alle huurwoningen van die wijk geliberaliseerd worden. Dit is toentertijd afgesproken omdat Rochdale geld nodig had. Dat is nu niet meer het geval. Deze kwesties moeten ook terugkomen in het jaarlijkse bod dat de corporaties uitbrengen.

Overigens gaat als Rochdale verkoopt dit volgens marktconforme prijzen.

Pg 30 Bij 'veel discussie over het gebruik van woningen' worden de friendscontracten genoemd, waarbij er nog steeds een maatschappelijke discussie bestaat. Zolang deze discussie bestaat en het dus niet duidelijk is wat de status van de woning, de bewoners of het soort contract is, zou men deze vorm van wonen niet moeten toepassen.

Een ander idee zou zijn, juist alleen voor of in eerste instantie eerst aan Diemense jongeren deze vorm van huren aan te bieden (het zijn immers vrije sector woningen).

Pg 31 Het HPD juicht het toe dat Diemen naar meer regelgeving over het beheer van de woningvoorraad toe wil werken

Pg 32 Het onderwerp woonfraude bestrijden is een nobel streven maar het 'hoe' ontbreekt.

Men wil sterk inzetten, maar hoe dan? Begin met terug te koppelen naar de bewoners die melden, in plaats van een geautomatiseerd antwoord. Zeg wat er mee gebeurt. En beroep je niet op de privacy wetgeving, want daar gaat het niet om dat kan erbuiten blijven.

Bij 'tijdelijke huurcontracten' wordt gesteld dat die open staan voor jongeren onder de 28 die ongeacht of ze studeren of niet. We zouden zeggen in een dorp waarin we studentenhuysvesting hebben in grote getale, zou deze tijdelijke huurcontracten niet open moeten staan voor studenten. De jongere professional of beginnende medewerker bij de kassa, zal dan minder kans hebben. Overigens is er van doorstroming na het tijdelijk contract geen sprake en is de mogelijkheid ook verminderd als deze woningen in de sociale sector

vallen omdat er dan inschrijfduurjaren zijn opgesoupeerd door het nemen van het huis.

Bij de woonfraude in het onderdeel 'diverse verschijningsvormen van woonfraude' wordt gesproken over het opdoen van ervaringen, maar wat dat voor een resultaat heeft wordt niet benoemd. Dus zijn het loze woorden.

Pg 33 Het bestemmingsplan levert ook problemen op voor de friendscontracten , zie hiervoor ook eerdere opmerking.

PG34 Bij 'woningen beschikbaar maken door woonfraude tegen te gaan' wordt gesproken over het aansluiten bij de strenge opstelling van de corporaties. We zien geen strenge opstelling. Dus zijn we benieuwd naar die cijfers voor Diemen.

Bij 'stevige aanpak malafide verhuurders en pandeigenaren'. Is er wellicht niet te denken aan het dichttimmeren van panden als uiterste middel, zoals Amsterdam doet met wiettelers?

Ook nu zijn we blij dat men de regelgeving wil uitbreiden. Daar willen wij graag bij meedenken.

Aanvullende opmerkingen (mede voortkomend uit de toelichtende bespreking op het gemeentehuis over het concept):

-- Veel opmerkingen van het HPD zijn opgenomen/verwerkt in het concept, heel goed!

- Voeg een verklarende woorden/afkortingenlijst bij
- Vervuiling van de openbare ruimte is in geheel Diemen is een probleem
- Buurtbemiddeling besluit College: Diemense aanpak voor geheel Diemen.
Communicatie tussen Gemeente Diemen en Corporaties op dit punt?
- Cijfers over te dure scheefwoners?
- Bouwlocaties: Waar? Er ontstaat een discussie wat en waar. Wensen zijn: Middelbare school, Hockey veld, Sociale woningbouw in het lage en midden segment.
- Uitstroom van kwetsbare doelgroepen naar andere gemeenten bevorderen, maar hoe?
- Doorstroming van ouderen naar een kleine en passende woning bevorderen. Hoe?
- Statushouders: Huisvesting en betere begeleiding ook door de gemeente en een aanspreekpunt voor Corporaties.
- Er moet een Woonsteunpunt Diemen komen. Zie het niet terug in de Woonvisie
- Friendscontracten wil Rochdale gaan stimuleren. HPD is hier beslist tegen.
- Er moet jaarlijks geëvalueerd worden op cijfers en feiten.
- De gemeenteraad zal te zijner tijd worden betrokken bij de woonruimteverdeling. HPD blijft ook heel graag betrokken..

Wij wensen je veel succes met de verdere uitwerking!

Met vriendelijke groet,

Huurders Platform Diemen