



Samen werken aan
wonen en wijken

Aan de formateur in Etten-Leur

Inleiding

De gemeenteraadsverkiezingen zijn net achter de rug. Als formateur gaat u het proces begeleiden om tot een lokaal coalitieakkoord te komen.

Omdat Alwel het belangrijk vindt dat ook het belang van de Etten-Leurse volkshuisvesting in dit proces wordt meegenomen, schrijven we u deze brief. De vraagstukken van de druk op de woningmarkt is het meest urgente vraagstuk en vragen nadrukkelijk om keuzes en langjarige sturing van de komende en volgende coalities.

In deze brief geven wij aan met welke belangrijke ontwikkelingen, naar ons inzicht, Etten-Leur de komende periode te maken krijgt. We geven aan welke rol Alwel hierin wil en kan spelen, maar ook wat we hierbij van anderen verwachten. Want ons staat één ding scherp op het netvlies: deze actuele ontwikkelingen vragen niet om de inzet van één partij, maar we moeten samen werken aan de toekomst van Etten-Leur!

Aan u als formateur vragen we deze inzichten en belangrijke noties over de toekomst van de stad mee te nemen in de formatiegesprekken.

Kort en krachtig

Samenvattend zien wij de volgende volkshuisvestelijke ontwikkelingen:

- Wonen wordt duurder. Met name door factoren van buitenaf (hoge energieprijzen, de oorlog in Oekraïne) neemt de inflatie toe. Alwel zorgt o.a. door een gematigd huurbeleid voor betaalbare woningen. Wanneer de gemeente hierbij aansluit door de lokale belastingen te beperken, houden we de woonlasten enigszins in het gareel;
- De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. Te veel woningzoekenden zijn te lang op zoek naar een passende woning. Een dak boven je hoofd is inmiddels niet meer vanzelfsprekend. Alwel zet maximaal in op nieuwbouw en transformatie van sociale huurwoningen en voor meer middeldure huur en betaalbare koop. Wanneer de gemeente zorgt voor voldoende bouwlocaties en passende grondprijzen kunnen we meer woningen realiseren;
- Etten-Leur heeft veerkrachtige wijken. Deze sterke wijken kennen een goede mix van woningen en bewoners. Door een goede spreiding van specifieke groepen wordt éézijdigheid voorkomen. Alwel en de gemeente zorgen daarom samen voor een passende diversiteit door minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 30 % middeldure/betaalbare koop in nieuwbouw- en herstructureringsprojecten op te nemen.
- Hierbij vragen we aandacht voor de zogeheten “nep sociale huurwoningen” Wij zien graag dat de gemeente afspraken maakt dat sociale woningen beschikbaar komen, beschikbaar blijven en terecht komen bij de doelgroep voor een maximale huurprijs.
- Leefbaarheid vraagt om integrale wijkaanpakken, waarin Alwel, gemeente en zorg- en welzijnspartners samenhangende, langjarige afspraken maken (onder regie van de gemeente) over de leefomgeving, veiligheid en woonvoorzieningen;

- De groep kwetsbare bewoners verdient extra aandacht. Door in de directe nabijheid (dus in de wijken en buurten) aanwezig te zijn kan er snel en adequaat gereageerd worden bij problemen. Hier zien wij een belangrijke regisserende rol voor de gemeente;
- Alwel gaat verder met het toekomstklaar maken haar woningen. De komende periode verduurzamen we in Etten-Leur elk jaar zo'n 150 tot 200 woningen. Belangrijk is dat de gemeente heldere keuzes maakt welke wijken, en in welk tempo, gasloos worden gemaakt.
- Door de dubbele vergrijzing van de bevolking moeten er in de komende coalitieperiode in hoog tempo voorzieningen worden getroffen voor zware zorg aan huis. De wijken moeten ingericht worden om meer zorg aan huis mogelijk te maken. Zowel in de bestaande als in de nieuwbouw vraagt dit om aandacht. Ook hierin zien wij voor de gemeente een regierol.
- In de wijken nemen gevoelens van onveiligheid bij de bewoners toe. Zeker nu ook de wijkagenten niet altijd meer aanwezig zijn.

Algemeen

Er is in Etten-Leur nog veel vraag naar betaalbare woningen. Het aantal actief woningzoekenden neemt alleen maar toe. Wij moeten alle zeilen bijzetten om überhaupt tot realisatie van nieuwbouw te komen. Zeker in de periode na 2024 zien wij nog te weinig concrete plannen. Als brede, maatschappelijke organisatie is Alwel hard nodig om die opgaven te kunnen oppakken. Daar zetten wij ons vol voor in. We gaan door met de noodzakelijke investeringen op dit gebied!

Betaalbaarheid van wonen

Om te zorgen dat de huren van onze ruim 5.000 sociale huurwoningen betaalbaar blijven, laten we de huurprijzen niet verder stijgen dan de inflatie. In 2021 zijn de huurprijzen zelfs bevroren. Als we merken dat huurders in betalingsproblemen komen passen we maatwerk toe.

We zien steeds meer ingewikkelde betalingsproblematiek en ook dat deze maatwerksituaties steeds vaker voor komen. Het gemeentelijk project "Vroeg erop af!" is belangrijk voor deze doelgroep. We moeten dit voortzetten. Het zou veel leed voorkomen als wij preventief de huur op de uitkering inhouden in plaats van achteraf "dure" schuldhelpverlening inzetten.

Wat kan de gemeente bijdragen:

- Het matigen van lokale belastingen door gemeentes houdt de woonlasten laag. Voor de huurders met de laagste inkomens hebben wij samen extra aandacht.
- Blijven insteken op "Vroeg erop af!". Door de samenwerking tussen de gemeente en Alwel zien we dat de huurachterstanden beperkt blijven en, nog beter, het aantal uitzettingen enorm gedaald is.
- Meer preventie op schulden door huur in te houden van de uitkering zal heel wat problematische schulden voorkomen.

Thema 1: beschikbaarheid van wonen

De krapte op de huizenmarkt is zicht- en voelbaar. Alwel wil haar huidige aantal woningen laten groeien. Er is een grote behoefte aan kleine, energiezuinige huizen met een lage huurprijs. Voor Etten-Leur is na 2024 een groei van 700 huurwoningen nodig. De focus van onze dienstverlening ligt op mensen met een laag en middeninkomen. We zijn er voor hen.

We bouwen dus ook voor de middeninkomens! Voor het vergroten van hun slaagkans op de woningmarkt én omdat dit bijdraagt aan meer afwisseling in de wijk. We zien dat er nu onvoldoende aanbod in de markt is voor deze mensen. En de prijs-kwaliteitverhouding van de huizen die de markt voor deze groep ontwikkelt, is vaak erg slecht. Hoge prijzen voor weinig m2 en flinke servicekosten.

Voor starters op de huizenmarkt en bijzondere doelgroepen zoals dak- en thuislozen, statushouders en zorgvragers hebben wij nieuwbouw nodig, die om andere woonvormen vraagt. Voor deze doelgroepen bouwen we tijdelijke woningen, zodat we snel en flexibel op deze wisselende toestroom kunnen reageren.

De (alleenstaande) senioren vormen een steeds grotere doelgroep, die langer thuis woont. Dit vraagt geschikte woonvormen voor deze doelgroep. Met name woonvormen die het gat opvullen tussen zelfstandig thuis wonen en intramuraal wonen in het verpleeghuis. Alles bij elkaar vraagt dit om een goed georganiseerde aanpak vanuit de gemeente.

Wat we de komende jaren nodig hebben, is dat er passende locaties beschikbaar komen voor sociale woningbouw.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet ingezet worden op minimaal 30% sociale huurwoningen. Door dit langjarig toe te passen ontstaat een meer evenwichtige opbouw van de stad. Dat zie je ook in Etten-Leur terug en dat moeten we ook voor de nieuwe wijken in stand houden.

Speciale aandacht vragen we voor de huisvesting van de forse aantallen statushouders en andere bijzondere doelgroepen. We zetten ons maximaal in om deze groepen te huisvesten, maar door de druk op de woningmarkt is het nagenoeg onmogelijk iedereen van een woning te voorzien. We doen een nadrukkelijk appél op de gemeente om te zorgen dat deze verantwoordelijkheid niet alleen bij de corporaties terecht komt, maar dat ook andere aanbieders worden gevraagd bij te dragen. Verder verwachten wij dat er rondom de huisvesting van statushouders voor voldoende opvang en begeleiding gezorgd wordt, onder regie van de gemeente. Natuurlijk staan we klaar om, daar waar mogelijk, ook tijdelijke huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen te realiseren.

We zetten onze gezamenlijke ambitie voort om met name de groep spoedzoekers van huisvesting te voorzien. De eerste tijdelijke woningen worden nog waarschijnlijk dit jaar of anders begin volgens jaar gerealiseerd. Daarmee zijn we er nog niet. We zijn in overleg met de gemeente over een tweede en derde locatie om ook de spoedzoekers van een woning te voorzien. Om echt iets te doen aan de druk op de woningmarkt in Etten-Leur liggen hier kansen, maar dan moeten we wel samen doorpakken.

Wat kan de gemeente bijdragen?

- Sturen op voldoende sociale huurwoningen. Het is belangrijk dat 30 procent van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen. Ook moeten er voldoende middeldure huurwoningen gepland worden. Daarnaast maakt doorstroming van bewoners naar andere type woningen, bijvoorbeeld senioren die vanuit een eengezinswoning verhuizen naar kleinere woonruimte, ruimte voor starters.
- Voldoende bouwlocaties beschikbaar stellen. Help ons met passende locaties, ook voor tijdelijke woningen. We zien steeds vaker dat commerciële partijen “sociale” huurwoningen mogen realiseren. Dit is op korte termijn voor u als gemeente wellicht interessant, maar geeft op langere termijn een woningtekort

voor de mensen met echt lage inkomens omdat deze woningen na 15 jaar weer verdwijnen vanwege verkoop. Bovendien zijn deze marktpartijen niet gebonden aan de Woningwet, wat een ongelijk speelveld creëert.

- Procedures vereenvoudigen en versnellen. De gemiddelde doorlooptijd tot aan de bouw bedraagt in Nederland 7 jaar. Dit moet aanzienlijk korter zodat realistische bouwplannen ook daadwerkelijk behaald kunnen worden. Dus daadkrachtige besluitvorming bij toekenning van bouwlocaties; en ook geen extra lokale eisen (de zogenaamde lokale koppen) bovenop landelijke eisen en voorschriften. Ook daadkracht bij de aanleg van nutsvoorzieningen en infrastructuur hoort daarbij. Mogelijkheden om bestemmingsplannen versneld (tijdelijk) aanpassen is ook een optie.
- Voldoende capaciteit en kwaliteit binnen de gemeente om de toenemende vraag naar vergunningen voor o.a. nieuwbouw mogelijk te maken.

Thema 2: buurten, wijken & leefbaarheid

We vinden het belangrijk dat we aanwezig zijn in onze buurten en wijken. Dit betekent niet alleen investeren in de woningen, maar ook in de leefomgeving én in de sociale voorzieningen. Met andere woorden, een gezamenlijk geregisseerde aanpak is noodzakelijk.

De komende jaren hebben we meer aandacht voor ondermijning en woonfraude. We willen niet dat onze bewoners zich onveilig voelen in hun eigen omgeving, laat staan in hun eigen huis. Criminaliteit pakken we streng aan. Van de gemeente verwachten we dezelfde houding en daarom willen we heldere afspraken over de aanpak van woonfraude en ondermijning. Dat begint met het delen van informatie en zorgen dat de juiste mensen de juiste acties inzetten. Via de gemeente ligt hier zeker een rol voor de politie.

Wat kan de gemeente bijdragen?

- Een gemengde wijk is een leefbare wijk. Als gemeente kunt u met diverse zorg-, welzijns- en veiligheidsinstellingen en natuurlijk met ons samenwerken. Denk bijvoorbeeld aan het inzetten van wijkteams met verschillende achtergronden en expertises. Hierdoor wordt de slagingskans van een gebiedsgerichte aanpak vergroot.
- Samen zorgen we voor initiatieven op het gebied van geclusterde woonvormen. De gemeente kan hierin de regierol pakken.
- Samen in gesprek blijven over woonfraude, onveiligheid en inzet vanuit ons beide organisaties maar ook over de inzet van de politie en dan met name de wijkagenten.

Thema 3: duurzaamheid

Alwel verduurzaamt al haar woningen en in Etten-Leur zijn wij de eerstkomende jaren met zo'n 600 woningen aan de slag. Dit is een grote investering. Wij zorgen dat onze aanpak aansluit op de visie van de gemeente. We verwachten dat de gemeente ons hierbij maximaal faciliteert door middelen en capaciteit vrij te maken, zodat wij een wijk gezamenlijk en integraal kunnen aanpakken.

Wat kan de gemeente bijdragen?

- De gemeentelijke Transitievisie Warmte is gereed. Die moet vertaald worden naar concrete wijkaanpakken. Dit vergt om een regierol vanuit de gemeente, zodat we daarin samen kunnen optrekken.
- Wij vinden het belangrijk dat ook particulieren goed mee kunnen doen, zeker ook in de wijken waar huur en koop gemengd is.
- Stel géén bovenwettelijke duurzaamheidseisen aan nieuwbouw. Bijvoorbeeld aan de isolatiewaarde. De effecten zijn marginaal, de extra maatregelen kosten in verhouding veel geld en remmen de productiesnelheid.

Tenslotte

We realiseren ons dat bovenstaande een pittige en ambitieuze opgave is. Wij geloven hierin en willen graag met de gemeente aan de slag om de plannen te verwezenlijken. In de wetenschap dat de actuele ontwikkelingen direct van invloed zijn. Dit geldt natuurlijk voor de effecten van de oorlog in Oekraïne (vluchtelingen, oplopende energieprijzen, etc.), maar ook als het gaat om de extra inzet van middelen door reductie op de verhuurdersheffing.

Wij blijven graag met de nieuwe coalitie in gesprek over onze inzet.

Met vriendelijke groet,

Tonny van de Ven – de Jong
Bestuurder Alwel

Corrina Pistorius
Vestigingsmanager Alwel Etten-Leur