

t.a.v. De voorzitter

Van de **bestuurscommissie Wonen & Herstructurering**

Postbus 200,
6400 AE Heerlen

Datum: 13 maart 2023

Betreft: Reactie ROH Parkstad t.a.v. de consultatieversie van de Regionale Woonvisie voor Parkstad

Voorwoord

Het ROH wil graag gebruik maken van de uitnodiging van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om haar mening over de conceptversie van de Regionale Woonvisie te geven.

Het hoofdaccent in onze (ROH) reactie ligt op het vlak van procesmatige en procedurele elementen rondom de woonvisie(s) in haar verbinding met regionale en lokale prestatieafspraken.

Het ROH zal samen met de bij haar aangesloten huurdersorganisaties op lokaal niveau meer de inhoudelijke diepte opzoeken en -indien relevant- gebruikmaken van de geboden inspraakmogelijkheden.

Onze reactie

1.

We zijn blij dat gekozen is voor een degelijke, onderbouwde regionale woonvisie. En dat die er nu ligt. Weliswaar wat laat (mede door de 'schaar' in het proces vanwege de gemeentelijke verkiezingen en nieuwe bestuurlijke verhoudingen).

Wat laat omdat de vertalingen naar lokale woonvisies de basis zouden moeten zijn voor de lokale prestatieafspraken 2024 e.v. jaren (en de biedingen van de corporaties vóór 1 juli 2023) en deze lokale woonvisies pas naar onze verwachting half 2023 (of soms nog later) formeel vastgesteld zullen worden (en ook nog eens op verschillende momenten per gemeente).

2.

Het ROH onderschrijft in de regionale woonvisie de gezamenlijke, regionale ambities op het gebied van de 'volkshuisvesting' (de woningmarkt) als 'sectoraal' onderdeel van een visie op de samenleving als geheel. De geformuleerde ambities 'kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst', met de uitwerking naar een woning voor iedereen, spreken ons aan. Wij zijn blij dat een samenwerkingsverband tussen 7 gemeenten via de Stadsregio echt werkt en een meerwaarde heeft (kan hebben!?) die meer is dan de optelsom van individuele, lokale, gemeentelijke insteken en belangen op de 'postzegel Parkstad'. De keuze om vanuit een regionale visie te komen tot lokale woonvisies (in onderlinge samenhang om invulling te geven aan die gezamenlijke ambities) is ons inziens een goede.

We vragen ons wel af of de regionale ambities in hun vertaling naar de lokale uitdagingen (lokale woonvisies) ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden door gezamenlijk en individueel gedragen, concrete acties. Een concrete vertaling van ambities, visie richting acties (invulling van lokale opgaven) met soms een geaccepteerde verdeling van 'zoet en zuur' vanuit dat regionaal (algemeen) belang.

Het ROH onderschrijft dan ook van harte de meermaals in de regionale woonvisie beklemtoonde uitdaging dat 'ambities mooi zijn, maar dat het uiteindelijk wel om het resultaat gaat'. Hoe houden we alle '(lokale) kikkers in de emmer op deze route'? We komen daar hieronder nog op terug.

3.

Zoals onder ad 2. Gesteld ligt er een belangrijke uitdaging om de lokale woonvisies in verbinding te brengen met de regionale woonvisie. En dan gaat het o.i. niet alleen om de lokale visies, ambities, maar vooral om de concrete, lokale acties (invulling geven aan de opgaven). Deze laatste dienen op lokaal niveau vastgelegd te worden in (meerjarige) prestatieafspraken. Gezamenlijk vast te stellen regionale prestatieafspraken (in verbinding met de regionale woonvisie) moeten (kunnen) hier belangrijke kaders voor zijn.

Het ROH is van mening dat de huidige regionale prestatieafspraken (tot en met 2024 en dat is dichterbij dan wij denken) herijkt dienen te worden op basis van de voorliggende regionale woonvisie (2023-2028) als mede op de lokale woonvisies voor zover relevant. De evaluatie van de huidige prestatieafspraken en herijking daarvan kunnen daarmee parallel lopen en het resultaat leidt dan tot nieuwe regionale prestatieafspraken.

Zoals gesteld is het belangrijk dat er een verbinding gelegd wordt met lokale prestatieafspraken. De regionale prestatieafspraken op basis van en tezamen met de regionale woonvisie zouden (mede) 'kapstok' moeten zijn voor lokale prestatieafspraken. Die verbindingen zorgen ervoor dat het niet alleen bij mooie visies en mooie ambities blijft, maar dat die ook in samenhang kunnen bijdragen aan in gezamenlijkheid vastgestelde realisering van opgaven (uitstijgend boven de optelsom van individuele, lokale, gemeentelijke insteken en belangen met een verdeling van 'zoet en zuur').

Belangrijk voor ons is dat die verbindingen (regionaal/lokaal) in komende processen expliciet ingebouwd worden. Dat is al gebeurd bij de verbinding regionale woonvisie en lokale woonvisies maar dient ook te gebeuren bij de verbinding regionale en lokale prestatieafspraken.

Strakke regie (zowel bij de opstellingskaders, het monitoren van de afspraken als mede de continue evaluaties) hierop is dan ook nodig zonder overigens dat de Stadsregio in de formele bevoegdheden van een gemeente gaat treden. Maar als het om inhoudelijke afstemming gaat, lijkt een *centrale(coördinerende) regie* gewenst, sterker nog noodzakelijk. Immers, een regionale woonvisie (in visie/ambities) en regionale prestatieafspraken (concrete acties bijdragend aan het invullen van de ambities) zijn uiteindelijk niet vrijblijvend en worden uiteindelijk gerealiseerd door de 'optelsom' van de daarvan afgeleide lokale prestatieafspraken (als die gerealiseerd worden).

4.

Zoals hierboven gesteld, is dus o.i. *een strakke, centrale (coördinerende) regie op de vertaling van visie naar opgaven* nodig. Gezamenlijk zijn de regionale ambities via de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering nu vastgelegd in de concept-regionale woonvisie met daarin toch een aantal concrete uitdagingen (opgaven) benoemd. De verantwoordelijk wethouders van de 7 gemeenten hebben zich hieraan gecommitteerd. Onze vraag is of de wethouders voldoende (bestuurlijk/politiek) mandaat hadden voor de formulering van die regionale ambities en -tot op hoogte- van de concrete opgaven? We gaan daarvan uit. Gold dit mandaat ook voor de lokale vertalingsparagrafen (lokale woonvisies)? En als er geen mandaat was voor de vaststelling van die lokale onderdelen -hetgeen wij ons gezien de formele verhoudingen kunnen voorstellen- hoe wordt dan het realiseren van de ambities geborgd via de lokale aanvliegroutes? Welke consequenties kunnen de 7 lokale besluitvormingsprocessen bij de lokale onderdelen hebben voor die gewenste meerwaarde van de 'gezamenlijkheid'? Wie 'bewaakt' de optelsom van die uitkomsten? Nogmaals: een *centrale regie* daarbij is belangrijk. En niet om in formele bevoegdheden te treden, maar wel om in alle transparantie te volgen of de 'optelsom van individuele besluiten' matcht met de gezamenlijk vastgestelde ambities.

5.

Wij vragen ons af wie de regie heeft bij de afstemming van de lokale besluitvormingsprocessen. De ene gemeente (Beekdaelen) heeft de lokale woonvisie al in procedure gebracht, een andere (Kerkrade) organiseert (heel goed, vonden wij) een stakeholdersbijeenkomst over de lokale woonvisie en in een derde gemeente (Heerlen) blijkt de lokale paragraaf bij de regionale woonvisie nog niet ingevuld te zijn. De vertalingen naar (en besluiten over) lokale woonvisies zouden de basis moeten zijn voor de lokale prestatieafspraken 2024 e.v. jaren (en de biedingen van de corporaties vóór 1 juli 2023). En de optelsom van die concrete afspraken zou moeten matchen met de ambities in de regionale woonvisie. Kan de Bestuurscommissie hierin een verantwoordelijkheid nemen? Kan zij hierin een regierol vervullen? In ieder geval zouden de uiteindelijk vastgestelde lokale woonvisies (als basis voor meer concrete prestatieafspraken) moeten matchen met de regionale woonvisie. Wie bewaakt dit concreet?

6.

Het ROH vindt het een gemiste kans dat er geen regionale woonzorgvisie ontwikkeld is in gezamenlijkheid (als integraal onderdeel van de regionale woonvisie). Gaat nu iedere gemeente een eigen woonzorgvisie opstellen? Het ROH stelt voor om ook t.a.v. de opstelling van de lokale woonzorgvisies een centrale regie op (tenminste) toetsing van de uitkomsten van die trajecten in relatie tot de regionale woonvisie te entameren. Maar liefst al in een eerder stadium: een regie op het proces van gezamenlijke inhoudelijke afstemming tussen gemeenten inzake woonzorgvisies.

7.

Als het gaat om het opstellen van de lokale (meerjarige) prestatieafspraken dan hecht het ROH eraan om nogmaals, ook in dit kader en in de geest van de Woningwet, te benadrukken dat die in gezamenlijk tripartite overleg opgesteld dienen te worden als afgeleide van de regionale en lokale woonvisies (en hopelijk woonzorgvisies). Het ROH gaat ervan uit (evenals de verschillende huurdersorganisaties) dat e.e.a. dus in een gezamenlijk, integraal traject met de verantwoordelijke actoren (gemeente, corporaties, huurdersorganisaties) ámbtelijk én bestuurlijk invulling krijgt richting gemeenschappelijke afspraken. Immers dat is de brug van gezamenlijke ambities (regionale woonvisie) naar formulering van gezamenlijke lokale uitdagingen als 'dragers' voor het verwezenlijken van die ambities. Het is ons inziens absoluut ongewenst (en niet in de geest van de Woningwet) dat er geen sprake is van gezamenlijk overleg, gezamenlijke volkshuisvestelijke afwegingen, integraliteit, verdeling van zoet en zuur (op lokaal niveau), uitmondend in finaal bestuurlijk gedragen besluitvormingen. Het hoeft geen 'vergadercircus' te worden. Daar zijn alle partijen zelf bij. En ook het ROH is hier geen voorstander van. Voor alle actoren geldt dat efficiency en effectiviteit (ook in vergaderen) belangrijk zijn. Maar de volkshuisvestingsspelers op de lokale woningmarkt moeten gezamenlijke, integrale afwegingen en richtingen bepalen.

8.

Wat betreft de geconstateerde (en geanalyseerde) ontwikkelingen (kwalitatieve en kwantitatieve invalshoeken) constateren wij toch nog vele onzekerheden richting toekomst. Dat vraagt ons inziens om voortdurende alertheid, geborgd in een dynamisch proces van voortdurende herijking op basis van geconstateerde ontwikkelingen. Voorbeelden van onzekerheden liggen o.a. op het vlak van migratie, de scenario's t.a.v. demografie, de concrete woningbehoefte, de economie (herstel of juist niet?), de koopkrachtontwikkeling, het sociale klimaat (zet de tweedeling door of juist niet?), energiearmoede (is die structureel of niet?), het zorgbeleid (vorm en de betaalbaarheid van de zorg), ecologische ontwikkelingen en wetgevingen daaromtrent en natuurlijk de politieke context.

Oog voor een dynamisch proces met inbouw van periodieke herijkingen op basis van ontwikkelingen vinden wij heel belangrijk.

9.

Het ROH vraagt zich af of de net getekende Woondeal (met al haar uitdagingen/ambities om bouwplannen te realiseren met een na te streven segmentering) voldoende verankerd is in de regionale woonvisie en of die ook weer op haar beurt verankerd wordt in de lokale woonvisies, en dat in onderlinge samenhang tussen de 7 gemeenten. En wie toetst straks of de 'optelsom' van alle bouwopgaven in de gemeenten (in de gemeentelijke woonvisies) matcht met de afspraken in de Woondeal?

10.

Nadat er dadelijk een regionale woonvisie en lokale woonvisies vastgesteld zijn, wordt naar alle waarschijnlijkheid de Wet Versteving Regie Volkshuisvesting van kracht. De consultatiefase loopt momenteel. Deze wet zal op diverse vlakken directe invloed hebben op het lokaal volkshuistingsbeleid: verplichte huisvestingsverordeningen en urgentieverordeningen met gewenste intergemeentelijke afstemming/afspraken over onderlinge verdeling van urgente doelgroepen, aanpassing huisvestingswet, uitwerking 'Een Thuis voor Iedereen', geen woonvisies meer maar 'volkshuisvestingsprogramma's binnen de Omgevingswet, andere definitie 'sociale huur', verplichte (intergemeentelijk afgestemde) woonzorgvisies, een andere (regie)rol voor de Provincie, en meer.

De vraag van het ROH is of er al een route bepaald is hoe eventuele consequenties van de nieuwe wet (als die door Tweede en Eerste Kamer komt) haar verankering krijgt in het regionaal/lokaal volkshuisvestingsbeleid en of ambities/afspraken in de regionale woonvisie/lokale woonvisies niet herijkt dienen te worden n.a.v. die nieuwe wet (en wellicht dus ook de Woondeal).

Tot slot

We begonnen met te stellen in deze reactie dat het hoofdaccent zou liggen op het vlak van procesmatige en procedurele elementen rondom de woonvisie(s) in haar verbinding met regionale en lokale prestatieafspraken.

Het ROH zal samen met de bij haar aangesloten huurdersorganisaties op lokaal niveau meer de inhoudelijke diepte opzoeken en -indien relevant- gebruikmaken van de geboden inspraakmogelijkheden.

Toch nog twee min of meer 'inhoudelijke' constatering.

a.

Van visie en ambitie naar doen is een uitdagend traject. Hiervoor is daadkracht en (collegiale intergemeentelijke en tussen corporaties) afstemming nodig. En dat vraagt inzet van alle partijen. Niet alleen traagheid van besluitvormingsprocessen, (nationale, regionale en lokale) wetgevingen, NIMBY-overwegingen kunnen daadkracht belemmeren, ook het gebrek aan ambtelijke capaciteit. Kijk naar de gemeente Heerlen waar de lokale woonvisie nog niet ingevuld is vanwege personeelsgebrek. Wellicht is het goed om een deskundig team van ambtenaren 'bovengemeentelijk' te formeren in het traject 'van ambitie naar acties'. Nu vist iedere gemeente in een kleine vijver van beschikbaar (en capabel) personeel en probeert elkaar de loef af te steken. De Stadsregio zou hierbij een rol kunnen vervullen.

b.

Een opgave van 7.500 bruto nieuwbouw voor de regio Parkstad. Is er ook een opgave vanuit de gewenste segmentering (opgave) van de nieuwbouwproducten (kwalitatief/kwantitatief) en dan verdeeld naar gemeenten? En als die er is (lokaal bepaald) voldoet de optelsom dan aan de gewenste transformaties op regioniveau?

Is de 7.500 bruto nieuwbouw niet toegerekend op basis van bestaande projecten 'op de plank liggend'? En voldoen die wel aan een segmentering van toekomstig gewenste woonproducten?

Tot zoverre de reactie van het ROH,

Namens het Bestuur ROH,

Rene Sulmann
Voorzitter ROH

