

Leefbaarheid

Inhoud

1.	Inleiding.....	1
2.	Uitgangspunten voor beleid.....	2
3.	Leefbaarheid.....	3
4.	Leefbaarheid bij Vecht en Omstreken	4

Versie 2015

1. Inleiding

Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken zet zich al 100 jaar in als sociale verhuurder. Naast het beheren van woningen zien wij het als onze taak een bijdrage te leveren aan de maatschappij. Dit doen wij door aandacht te besteden aan zaken als leefbaarheid, sociale cohesie in wijken en de combinatie van wonen en zorg. De overheid wil in toenemende mate dat wij ons richten op de kerntaak en minder aandacht en tijd besteden aan zaken als leefbaarheid. Wij zijn van mening dat een tevreden huurder en een fijne woonomgeving onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Dat komt terug in onze missie:

Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken is lokaal sterk. We hebben dagelijks contact met onze bewoners. Wij kennen hun woonwensen. Wij beheren de woningen die zij nodig hebben. Alleen of samen met partners ontwikkelen wij nieuw bezit. We staan midden in de samenleving. We werken actief aan leefbaarheid en combinaties van wonen en zorg.

Een goed onderhouden, veilige en schone omgeving kan de leefbaarheid van een wijk of buurt versterken. Ook voelen mensen zich veiliger in een omgeving met aantrekkelijke gebouwen en openbare ruimtes. Wij definiëren leefbaarheid als volgt: *Leefbaarheid is de mate van aantrekkelijkheid om te wonen, te leven en te werken in een bepaalde omgeving.*

We kaderen onze acties op het gebied van leefbaarheid af in reactie op wat de overheid van ons vraagt. *We investeren uitsluitend nog in de leefbaarheid die gaat over schoon, heel en veilig voor zover dit van invloed is op de verhuurbaarheid van onze sociale huurwoningen.*

Het leefbaarheidbeleid vormt het kader waarbinnen wij met de gemeente overleggen en samenwerken over vraagstukken die de leefbaarheid betreffen.

2. Uitgangspunten voor beleid

2.1 Vecht en Omstreken

Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken is lokaal sterk. Ons werkgebied bestaat uit de volgende kernen binnen de gemeente Stichtse Vecht: Breukelen, Nieuwer Ter Aa, Loenersloot, Loenen aan de Vecht, Nieuwersluis en Vreeland. Hier bezitten we circa 2.200 verhuurbare eenheden. Dit zijn circa 2.000 huurwoningen, daarnaast verhuren we woon- en zorgcomplex De Driestroom, woonboerderij De Poel, garages, parkeerplaatsen en standplaatsen voor woonwagens.

2.2 Doelgroep

Onze voornaamste doelgroep zijn huurders en woningzoekenden met een laag inkomen. De overheid stelt de inkomensgrenzen vast. De doelgroep kenmerkt zich in steeds grotere mate door kleine huishoudens: alleenstaanden, alleenstaanden met kinderen of paren zonder kinderen. Daarnaast zien we de vraag om woonruimte van woningzoekenden met een vorm van zorg of begeleiding toenemen. Een verschil met vijf jaar geleden is dat alle huishoudens die een woning gaan huren een laag inkomen (moeten) hebben.

2.3 Bewonersparticipatie

We kennen geen huurdersorganisatie in het werkgebied. Ook heeft niet iedere wijk een bewonerscommissie of wijkcomité. Dit betekent dat er weinig tot geen traditionele bewonersparticipatie plaatsvindt. Ook niet over onderwerpen als leefbaarheid. Vecht en Omstreken heeft daarom een online klantenpanel ingesteld. Hiermee kunnen bewoners en woningzoekenden participeren en meedenken over actuele vraagstukken. Daarnaast nodigen we de leden twee keer per jaar uit voor de algemene ledenvergadering en versturen we meerdere enquêtes om de klanttevredenheid te meten (na mutatie, planmatig onderhoud en reparatieverzoeken).

Een enkele keer werken we samen met (onder andere) bewoners naar aanleiding van incidenten, waardoor het gevoel van veiligheid ‘weg’ is. Voorbeelden zijn het plaatsen van camera’s na veel inbraken, interviews met buurtbewoners over het gewenste profiel van nieuwe bewoners, het door bewoners plaatsen van achterpadverlichting, het treffen van fysieke maatregelen om bepaalde vormen van jongerenoverlast en criminaliteit te voorkomen, e.d. Het gaat dan altijd om inspelen op lokale incidenten, dat wil zeggen op complexniveau.

2.4 Regelgeving

In 2015 verandert de Woningwet. Dat heeft gevolgen voor onder andere ons leefbaarheidbeleid. Investerings in leefbaarheid mogen (“moeten”) alleen nog als er een directe relatie is met de leefbaarheid. Sponsoring is niet meer toegestaan.

3. Leefbaarheid

De gemeente Stichtse Vecht heeft in het najaar van 2014 weer een meting uitgevoerd in het kader van de Monitor Veiligheid en Leefbaarheid. De resultaten geven goed weer hoe de inwoners de veiligheid en leefbaarheid in de gemeente beoordelen

Belangrijkste conclusies uit de Monitor Veiligheid en Leefbaarheid

- Uit de onderzoeksuitkomsten blijkt dat de gemeente Stichtse Vecht een plezierige gemeente is om te wonen, waarin de bewoners in het algemeen positief oordelen over het woonklimaat, de leefbaarheid en veiligheid.
- Veel bewoners voelen zich (mede) verantwoordelijk voor de leefbaarheid en veiligheid in hun buurt en een substantieel deel van hen is ook actief om hieraan een bijdrage te leveren of is bereid hiertoe.
- Overlast en problemen in de buurt zijn er natuurlijk wel. Daarbij worden verkeersgerelateerde overlast (te hard rijden, parkeren), woninginbraak en overlast door hondenpoep en rommel op straat het meest genoemd, meer dan sociale overlast en problemen.
- Het merendeel van de bewoners geeft aan dat er in hun woonbuurt op het gebied van leefbaarheid en veiligheid niets of nauwelijks is veranderd. Daarnaast zijn er wel iets meer mensen negatief dan positief over de ontwikkeling van de buurt. Hetzelfde geldt voor de verwachting voor de komende jaren.
- Desondanks zijn de uitkomsten van het onderzoek op veel punten positiever dan in 2011, waaruit blijkt dat de leefbaarheid en veiligheid volgens de bewoners de afgelopen drie jaar zijn verbeterd. Zo is de mate van tevredenheid over dagelijkse voorzieningen nu hoger dan in 2011, komen verschillende vormen van overlast (met name overlast door jongeren, vernielingen, auto-inbraken e.d.) volgens de bewoners veel minder voor en is het gevoel van veiligheid in de buurt verbeterd. Ook de tevredenheid over de inzet van de gemeente voor leefbaarheid en veiligheid is groter dan bij de vorige meting in 2011.
- De verschillen tussen de kernen zijn in het algemeen beperkt, al scoren de kleinere kernen op veel aspecten (sociale kwaliteit, inzet bewoners, mate van overlast) wat beter dan gemiddeld en de grotere kernen wat minder. Dat is een logisch beeld. Vergeleken met 2011 zijn de verschillen echter kleiner geworden. Als het gaat om overlast scoort met name Maarssenbroek vergeleken met 2011 aanzienlijk beter, waardoor het verschil met de andere kernen kleiner is geworden.
- Voor zover een vergelijking mogelijk is, zijn de uitkomsten voor de gemeente Stichtse Vecht over de hele linie sterk vergelijkbaar met die van de buurgemeente De Ronde Venen en zelfs iets gunstiger dan die van Woerden en IJsselstein. Vergelijking met landelijke en provinciale cijfers (uit de Veiligheidsmonitor 2013) is alleen indicatief, omdat de werkwijze verschilt, maar bij de meest relevante cijfers is het beeld van de gemeente Stichtse Vecht gemiddeld of iets gunstiger dan gemiddeld in Nederland en de provincie Utrecht. Het feit dat grote steden een belangrijk gewicht in de schaal leggen van de landelijke en provinciale cijfers speelt hierbij uiteraard mee.

4. Leefbaarheid bij Vecht en Omstreken

Wij herkennen en delen de conclusies uit de monitor: in de kernen waar we actief zijn, is het beeld over de leefbaarheid positief. Er zijn geen wijken of buurten waar het slecht gesteld is met de leefbaarheid. Dat betekent dat er geen noodzaak is voor wijkgericht leefbaarheidsbeleid.

Dat wil niet zeggen dat er helemaal geen aandachtspunten zijn. Deze aandachtspunten zijn echter kleinschalig. De meeste situaties waarbij de leefbaarheid onder druk komt, hebben een relatie met woonoverlast. Daarnaast worden steeds meer tuinen slecht onderhouden, wat ook weer ergernissen en een achteruitgang van leefbaarheid oplevert. Het betreft in alle gevallen leefbaarheid op burenniveau of hooguit op straatniveau/complexniveau.

Algemene aandachtspunten op het gebied van leefbaarheid hebben wij dus niet. Belangrijk is dat wij flexibel inspringen op de verschillende lokale ontwikkelingen (complexniveau) van de leefbaarheid. In alle gevallen volgen we na signalering van een leefbaarheidsprobleem globaal de volgende route:

- Nader onderzoek naar klacht en oorzaak
- Het geven van voorlichting over gedragsregels
- Het zoeken naar een gezamenlijk draagvlak met betrokkenen
- Waar nodig een juridische onderbouwing om stappen te kunnen nemen

Bij deze stappen schakelen we zo veel mogelijk de aangewezen belanghouders in.

4.1 Belanghouders

Samenwerking met de gemeente wordt steeds belangrijker. Daarom dringen wij aan op het maken van prestatieafspraken met de gemeente. Met maatschappelijke partners bestaat zowel via de gemeente als rechtstreeks een samenwerkingsrelatie. Wij werken nauw samen met de politie, het meldpunt zorg en overlast en diverse zorgorganisaties. De afgelopen jaren is ook Buurtbemiddeling een belangrijke partner geworden: door hun inzet kunnen beginnende problemen opgelost worden en voorkomen we escalatie.

Onze huurders zelf zijn echter de belangrijkste schakel. De huurders zijn niet of nauwelijks georganiseerd als het gaat om vertegenwoordiging van hun belangen, maar ze weten ons te vinden als het om een leefbaarheidsprobleem gaat.

We verwachten de komende jaren een intensievere samenwerking met onze belanghouders op het gebied van leefbaarheid, omdat we verwachten dat gewijzigde wetgeving een grotere druk op de leefbaarheid zal veroorzaken.