

BRANDBRIEF

VERDELING SOCIALE HUURWONINGEN

Beste raads- en commissieleden en leden van B&W,

Bij deze wil ik de Alarmbellen rinkelen voor het huidige beleid qua verdeling van de woningen in de sociale huur. Ook wil ik dat jullie je afvragen wie nou de belangen behartigd van de ECHTE woningzoekenden in plaats van de commerciële belangen. Mijn inziens worden deze belangen niet behartigd.

Elke partij heeft hun eigen belangen de gemeente en de woningbouwverenigingen. Dit zijn vaak niet de belangen van de woningzoekenden ook al word dit wel zo gepresenteerd.

Ik zou jullie willen verzoeken om eens wat meer te gaan onderzoeken op uitvoerend niveau in de praktijk en te praten met woningzoekenden en te kijken op welke plekken de schoen wringt en wat daar aan gedaan kan worden.

WOONLOKET 035

Ik ben Jacqueline van Oostveen uit Hilversum en ik ben twee jaar geleden begonnen met een Face Book site “Woonloket 035” inmiddels heeft deze groep 420 leden. De afgelopen jaren heb ik veel mensen geholpen met het zoeken naar een sociale huurwoning. De afgelopen 2 jaar heb ik intensief het woningnet verdeel systeem wekelijks meerdere keren geraadpleegd en bekeken en gereageerd voor verschillende doelgroepen. Daarnaast ben ik in het dagelijkse leven veel praktijkvoorbeelden te weten gekomen. Al deze informatie heeft ervoor gezorgd dat ik vond dat het tijd werd om aan de bel te trekken omdat het niet goed gaat.

<https://www.facebook.com/groups/414807830445749/>

Heeft u aanvullende vragen dan kunt u contact opnemen met mij via:

06 302 665 20 of via info@kunstkoffer.nl

Gemeentelijke Invloed

Deels heeft dit te maken met het landelijke beleid maar deels ook met het lokale en regionale beleid. Waar is de gemeentelijke invloed mogelijk om zaken recht te breien die krom zijn.

De afgelopen weken lijkt het helemaal de spuigaten uit te lopen en is het aanbod van huizen veel lager dan vorig jaar en het hele passend toewijzen lijkt te zijn door elkaar gehaald.

Landelijk Beleid

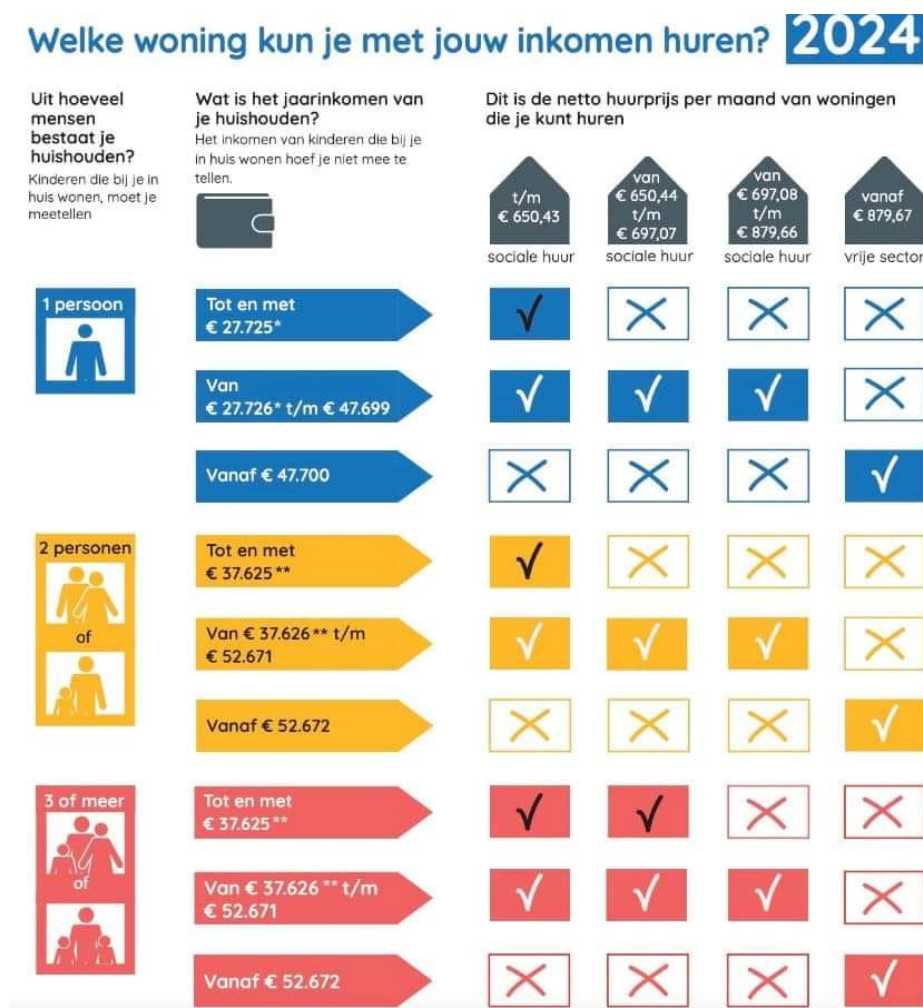
Veel zaken afschuiven op landelijk beleid is denk ik niet voldoende, als de uitvoerbaarheid achterblijft en de problemen niet opgelost worden maar alleen maar groter dan heeft u als gemeente ook de taak om dit naar het rijk terug te koppelen

https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/dossier-woningtoewijzing?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMATAAR1crG2oZMdYkNeooheGi-Pq7rQIWIXICUFtKE10TZtNO0qF3prew2GiqU_aem_AdNijmNaMWDIB69rvOfB3xx_TDEt973nBMioAt0lspqa60Mip_uhdLvKYNu-RhLZ7wcwhLWXD2vvyS-gvGWAahEc

Wat gaat er mis

Mijn conclusie is dat er veel misgaat en de lage sociale huur groep met de dag groter word en de hoge sociale huurgroep steeds kleiner. Er lijkt een vercommercialisering van de sociale huur gaande te zijn. Er worden andere prioriteiten gesuggereerd dan werkelijk het geval is. Ook lijkt er indirect bewust sprake te zijn van inkomens discriminatie en worden er bewust gestuurd op bepaalde verdeling of beleid.

Hieronder zet ik even het een en ander op een rij en zal ik een kleine opsomming doen van de vele constatering van de afgelopen jaren in willekeurige volgorde.



Passend toewijzen

Voor het overzicht heb ik het over 4 categorieën maar zal ik het hier verderop vooral hebben over Categorie 1 tot en met 3

1	56% van de woning zoekenden	Sociale huur tot en met € 650,43
2	28% van de woning zoekenden	Sociale huur € 650,44 tot en met € 697,07
3	16% van de woning zoekenden (sociale lage midden huur)	Sociale huur € 697,08 tot en met € 879,67
4	niet inzichtelijk aantal reacties en toewijzing (particuliere lage midden huur)	Vrije sector vanaf € 879,67

https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/dossier-woningtoewijzing/alle-illustratieve-artikelen/veelgestelde-vragen-over-passend-toewijzen?fbclid=IwZXh0bqNhZW0CMTEAAR1K7vCpvrISj0iHhNAkOShle80N0Kwri2TqZWVvNk6i0d5O8z4lla-MPXl_aem_AdOesuvatQTZfIWSrf3OHj2oICeV9rcqUPhIGYRQrg6P771IGdS5q42yxqNj5jqZBeuhiihK2qmmXWJV5NHuHVfK

Wist u dat:

- Een alleenstaande maar € 27.726 euro hoeft te verdienen om een duurdere sociale huurwoning tegenover een alleenstaande ouder die € 37.625 minimaal moet verdienen om voor dezelfde woning in aanmerking te komen.
- De bedragen van categorie 1 en 2 zijn de laatste 2 jaar met rond de 20 euro gestegen maar categorie 3 maar liefst met 100 euro.
- Het percentage verdeling van de woningen komt niet overeen met de percentages van

1	56% van de woning zoekenden	aanbod ongeveer 20% gewoon 25% senior 12% loting jongeren < 27 jr 2 % jongeren < 23 jr
2	28% van de woning zoekenden	aanbod 15%
3	16% van de woning zoekenden	aanbod 30 % gewoon 15% senior
- Op woningen van categorie 1 reageren tussen de 1500 en 2400 mensen per week
- Op woningen van categorie 2 reageren gemiddeld 1000 mensen per week
- Op woningen van categorie 3 reageren gemiddeld 550 mensen per week

- Iemand met meer inkomen op alle woningen mag schrijven en diegene met minder inkomen op een beperkt deel. Wel is het zo dat die bij de lagere huren lager op de ranglijst staat.
- Veel woningen worden toegekend op basis van directe bemiddeling maar om hoeveel woningen dit gaat in niet inzichtelijk als ook niet de redenen van directe bemiddeling. Aangezien deze woningen niet op woningnet komen is hier geen transparant beeld van.
- Er woningen zijn toegewezen aan 1 specifieke doelgroep op basis van culturele achtergrond of seksuele geaardheid.
- Veel woningen waar (ouderen) mensen vertrekken worden gerenoveerd en worden dan veel duurder verhuurd. Dus categorie 1 woningen worden dan categorie 3 woningen (en heel soms categorie 4 woningen). Onder het mom van de renovatie moeten deze kosten schijnbaar worden terug verdiend. Een deel van de woningen zijn na 100 jaar al lang afbetaald en de verbouwingen die tussen de 15.000 en 50.000 euro kosten hebben ze vooraf ook al lang binnen gekregen door al die jaren dat de huur is betaald. Los van de waarde stijging die de woning heeft na zo'n lange periode. Men maakt dus dubbele winst hierdoor.
- Woning van 70m² mag je met max 2 personen wonen en een gezin met 2 of 3 kinderen moet het doen met 40 tot 50 m².
- Kamers van 3m² die als slaapkamer worden gerekend.
- De vraag is word er ook een bestand op pijl gehouden per categorie of alleen maar het totale aantal sociale huurwoningen.
- Doordat er nog steeds sociale huurwoningen worden verkocht blijft het aanbod nihil. Hoe is de verhouding van de verkoop van de woningen t.o.v bijvoorbeeld de nieuwbouw.
- Tijdelijke huurcontracten mag je niet wonen als je kinderen hebt en of co-ouderschap dus veel mensen die kinderen hebben en bijvoorbeeld in scheiding zitten kunnen ook van deze regelingen geen gebruik maken.
- Mensen klikken spoed zoek regeling aan maar hebben totaal geen idee hoe en of deze werkt en er is ook geen inzicht in de verdeling.

- Jongeren tot en met 27 jaar met kinderen komen ook lastig aan een woning immers zijn de gemiddelde jongeren woningen niet geschikt voor ouders met kinderen.
- Iemand die een grote eengezinswoning wilde inruilen voor een passende gelijkvloerse woning i.v.m. medische redenen heeft dit uiteindelijk via de rechter moeten afdwingen bij de woning coöperatie.
- Categorie 2 lijkt nu helemaal de weg kwijt te zijn aangezien dit nu veel woningen zijn die juist niet geschikt zijn voor gezinnen terwijl die categorie juist doelt op deze doelgroep.
- Mensen die co-ouderschap hebben, hebben nergens recht op qua urgentie of voorrang. En dit terwijl co-ouderschap de eis heeft om in dezelfde woonplaats te wonen. Deze co-ouders hebben amper tot geen geld meer om te leven omdat de woonlasten meer dan 50% tot 85% van hun maandelijkse inkomen is omdat ze gedwongen zijn om particulier te huren. (terwijl het Nibud maximaal een 33% aangeeft qua woonlasten).
- Voor ouders die met Jeugdzorg te maken hebben word het nog ingewikkelder aangezien jeugdzorg eist een eigen kamer per kind en dat maakt de betaalbare zoektocht nog ingewikkelder een studio telt niet en ook een 2-kamer woning dus niet.
- Gezinnen uit categorie 1 en 2 komen vooral in aanmerking voor te kleine huizen, flats, maisonnettes, en vaak in geen kindvriendelijke buurten of omgevingen.
- Als je een uitkering hebt van UWV of Gemeente dan kun je meestal geen aanspraak maken op particuliere woningverhuur. Hierdoor zijn ze aangewezen op sociale huur maar daar is de wachtlijst te lang.
- Er geregeld woningen voor een paar cent boven de categorie worden aangeboden waardoor er een scheef beeld ontstaat immers lijkt het alsof een bepaalde categorie een woning krijgt van bijvoorbeeld categorie 2 maar de werkelijkheid is dat ze in categorie 3 worden verhuurd.
- Het lijkt er ook op dat er keuzes worden gemaakt qua verhuur categorieën op basis van het upgraden van een bepaalde wijk of straat. Zo ook lijken de verschillende soorten doelgroepen in categorie 1 en 2 bewust sommige wijken huizen vrij komen.

- Geregeld gaat een mooie eengezinswoning naar mensen alleen. Dus het verhaal van doorstroming gaat dan niet echt op
- Er een misverstand lijkt te zijn dat werkende mensen voor een betere leefbaarheid zouden zorgen dit is niet direct altijd het geval. Immers zijn werkende mensen vaak niet thuis en weten dan ook niet wat er speelt in de wijk of straat.
- Omdat vermogen niet word meegenomen in de beoordeling zie je dat veel mensen huis verkopen (want de afgelopen tijd was dit zeer rendabel) en omdat ze (tijdelijk) een laag inkomen hebben ze in een sociale huurwoning terecht komen. Maar in die (te) dure koopwoningen komen veelal mensen van buiten de regio omdat het hier voor hun gewoon goedkoper is dan de hoofdsteden zoals Amsterdam en Utrecht.
- Er in het huidige systeem helemaal geen rekening word gehouden met inkomensdalingen en stijgingen. Gezinsuitbreidingen en Scheidingen en kinderen die uit huis gaan. Het huidige systeem is niet flexibel en gaat niet flexibel om met de veranderende omstandigheden van de huurders. Om de woning te krijgen dien je voor dat moment opname aan de juiste voorwaarden te voldoen.
- Kinderen worden bewust bijgeschreven en vervolgens na het verkrijgen van de woning ook weer uitgeschreven.
- Geregeld woningen weer uit het aanbod worden verwijderd na sluitingsdatum, maar de reden van introkken van het aanbod is niet duidelijk. Soms worden ze opnieuw weer aangeboden maar met andere voorwaardes.
- Dat er geen mogelijkheid is om op wijkniveau woningen toe te wijzen. Hierdoor worden hele netwerken uit elkaar gerukt. Dit speelt bij alle leeftijdscategorieën. Vooral voor de kwetsbare doelgroepen is dit een extra probleem doordat ze niet in dezelfde (kinderen, ouderen, mensen met een beperking, mantelzorgers)
- Iemand die kan schrijven op categorie 1 en 2 heeft op 26 feb 2024 maar 2 woningen waar die op kan reageren en 26 woningen waarvoor die niet in aanmerking komt en dus ook niet op mag reageren.
- Volgens mij is het onderscheid van woningen voor starters of doorstromers ook niet meer van toepassing in het huidige woning verdeel systeem.

- Het scheefwonen is nog aan de orde van de dag bewoners die met een laag inkomen een sociale huurwoning hebben gekregen vervolgens een goed inkomen hebben maar nog wel lekker goedkoop wonen. Aan de verbouwingen aan het huis en aan de tuin kun je vaak zien dat de mensen een goed inkomen hebben en worden kosten nog moeite gespaard. Wat word hier aan beleid mee gedaan.
- Weten jullie dat heel veel woningen niet direct verhuurd worden aan diegene die boven aan de lijst staan. Sommige huizen worden uiteindelijk na 3 of 4 bezoeken pas verhuurd. Vaak zijn de mensen die bovenaan staan kritisch omdat ze willen doorstromen en geen haast hebben. Deze groep wacht tot de pareltjes vrijkomen. Maar reageren wel op de verschillende woningen zodat ze wel een actieve zoekter zijn voor het systeem.
- Door 40 woningen toe te wijzen aan de cruciale beroepen is er weer minder aanbod voor de reguliere woningzoekenden. Vraag is ook dat het handig is om te weten of de mensen die voor deze woningen in aanmerking komen uit de regio komen of van buiten de regio en hier werken (of gaan werken).
- Weet u dat de overheid in 2019 een document heeft uitgegeven om de lage middenhuur richting de sociale huur te trekken en zo een nieuw “sociale” doelgroep aan te trekken. Terwijl er al een enorme krapte was met de huidige woningzoekende gingen ze een extra doelgroep aanboren die voor dezelfde woningen in aanmerking komt. Zie hieronder de link naar het inspiratie document.
- https://www.platform31.nl/artikelen/inspiratieboek-woningtoewijzing/?fbclid=IwAR26MAE3GuaD3btfcUN8eKVeQ84aaCeRiXtSThuE8y5mG571zkdx0zB0Ds_aem_AZxwAfsj1VNFunuypUiYeKuPaPqX7n8MeTbkXMwGhpLzUS1x-wiVxWHkj4ktBCBaaLeQW2hPRhinG73VWoMXgn

Senioren

- Gemiddeld reageren er rond de 125 mensen op een seniorenwoning. Er word geroepen dat er een te kort aan senioren woningen is maar dat valt reuze mee elke week is er een ruim aanbod voor deze doelgroep opgesplitst in 55 jaar voorrang en 65 jaar voorrang.
-

- Een deel van de senioren wil wel doorstromen maar doet dit niet i.v.m. de stijging van de maandelijkse lasten.
- Dat kinderen niet mogen worden in geschreven of wonen in een seniorenwoning maar ook hun ouders niet. Je mag dus wel met een partner samenwonen maar niet met een familie lid. Terwijl mantelzorg en langer zelfstandig wonen hoogtij viert.
- Dat er geregeld senioren sociale huur woningen vrijkomen met 3 of meer kamers en een oppervlakte van ruim 70 m²
- Er een heel laag aanbod is van woningen voor jongeren tot en met 23 jaar is
- Men is overgestapt naar een nieuwe site en app maar deze functioneren nog steeds niet naar behoren.
- Er worden speciale complexen in een wijk gebouwd voor senioren maar de doorstroming die daarmee gesuggereerd word op moment van bouw plannen lijkt in de praktijk helemaal niet te werken. Mensen blijven wonen waar ze nu wonen.

Woningnet

- Heel vaak klopt de informatie op woningnet niet met de realiteit
- De nieuwe site en app werken nog steeds niet optimaal terwijl die toch al een tijd in de lucht is.
- Hoeveel procent van de woningzoekende snapt echt hoe het woningverdeelsysteem werkt en woningnet zelf denk je
- Vinden we woningnet inclusief, inzichtelijk en makkelijk toegankelijk. Zijn er niet heel veel mensen die hulp nodig hebben om een andere woning te zoeken.

Noodopvang

- De beschikbare noodopvang die we hebben is maar passend voor een selecte doelgroep. De redenen zijn hiervoor zeer uiteenlopend maar vaak wel legitiem.
- Is er zicht op de mensen en de aantallen die niet gebruik maken van de noodopvang en die tijdelijk op campings wonen, in hun auto wonen, op de bank slapen bij vrienden en bekenden, in recreatiewoningen vertoeven etc. etc.. Zijn de redenen bij

- jullie bekend waarom deze mensen geen gebruik kunnen of willen maken van de noodopvang
- Zijn jullie ervan bewust dat mensen bij het verkrijgen van een inschrijfadres van het kastje naar de muur worden gestuurd. Om nog maar te zwijgen over hoe lang het duurt. Men lijkt niet te beseffen dat je zonder adres nergens recht op heb qua uitkeringen etc. dus vallen ze vaak van de drup in de regen.

<https://hilversum.nl/verhuizen/briefadres>

- Mensen die dakloos zijn en een tijdje (paar maand tot 1 of 2 jaar) in een andere regio hebben rondgezworven of gewoond worden bij terugkomst in de regio geweerd en terug gestuurd. Maar conform de regels qua wonen voldoen ze gewoon aan de regio binding.
- Waarom mensen die dakloos zijn (met of zonder kinderen en of huisdieren) geen voorrang hebben maar cruciale beroepen wel is mij een groot raadsel.

Als actueel voorbeeld

Vandaag donderdag 18 april 2024 aanbod 13 woningen

2x senioren woningen van categorie 1

1x flat categorie 1

1x tijdelijke woning categorie 2

5x eengezinswoning categorie 3

1x senioren woning categorie 3

3x vrije sector woning categorie 4

Ik hoop dat ik via deze Brandbrief jullie heb kunnen raken en dat jullie vanuit jullie rol als raadsleden jullie verantwoordelijkheid willen nemen om dit onderwerp serieus te nemen en te kijken hoe deze problematiek scherper in beeld te krijgen en welke mogelijkheden er zijn om het huidige verdeelsysteem aan te passen.

Ik zal ook doorgaan met mijn analyses. Verder heb ik contact gehad met de woonbond op verzoek van verschillende mensen en die hebben ook gevraagd deze brand brief aan hun door te sturen. Ook zal deze brandbrief worden verstuurd aan de andere gemeenteraden in de regio als ook publiekelijk via onze face book groep.

Bedankt voor het lezen - Jacqueline van Oostveen - namens Woonloket 035