

**Rondvraag voor de vergadering van de Raad van de gemeente Westland
op dinsdag 10 juli 2018
inzake 'Maximaal en optimaal benutten Lokaal Maatwerk'**

Mevrouw de Voorzitter,

Binnen de Huisvestingsverordening Westland 2015 heeft de gemeenteraad Westland de mogelijkheid opgenomen bij de verdeling van 25% van de in een jaar vrijkomende sociale huurwoningen voorrang te geven aan inwoners van Westland – 'Lokaal Maatwerk'. GemeenteBelang Westland vindt het belangrijk dat de in Westland actieve woningcorporaties de mogelijkheden van 'Lokaal Maatwerk' maximaal en optimaal inzetten voor het oplossen van de knelpunten op de lokale woningmarkt. Wij hebben er ook op toegezien dat in de prestatieafspraken met de corporaties afspraken daarover zijn gemaakt.

Recent heeft de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden [SVH] de Jaarmonitor 2017 en Aanbodrapportage 2017 gepubliceerd. (Wij vragen ons overigens af waarom uw college deze rapportages nog niet actief met de gemeenteraad heeft gedeeld, maar dit terzijde). Met deze rapportages doet SVH verslag over de resultaten van de woonruimteverdeling in 2017. GemeenteBelang Westland is getriggerd door een aantal uitkomsten voor Westland, waarvan in bijzonder de uitkomst over de inzet van Lokaal Maatwerk héél teleurstellend is.

- 1 In Westland is in 2017 minder dan de helft (48%) van de vrijgekomen sociale huurwoningen verhuurd aan inwoners van Westland waarmee de dalende trend van 2015 en 2016 zich heeft doorgezet.
- 2 In 2017 is de reële slaagkans van Westlandse woningzoekenden verder afgenomen tot 14,4% (grofweg een kans van 1 op 7; in 2015 was dat nog een kans van 1 op 5).
- 3 De Westlandse corporaties hebben in èn in 2016 èn in 2017 de mogelijkheden van het toepassen van Lokaal Maatwerk ('*Westlanders hebben een streepje voor*') slechts voor een beperkt deel benut (respectievelijk 14% en 12% in plaats van 25%).
(In bijlage de relevante overzichten uit de rapportages van SVH; de markeringen zijn aangebracht door GemeenteBelang Westland).

Deze constatering brengt ons tot de volgende vragen:

- ◆ Wil de wethouder volkshuisvesting op korte termijn met de bestuurders van de in Westland actieve woningcorporaties om tafel te gaan om de teleurstellende uitkomsten van de benutting van 'Lokaal Maatwerk' in 2016 en in 2017 te bespreken en met hen nieuwe (SMART-geformuleerde) afspraken te maken over het maximaal en optimaal benutten van 'Lokaal Maatwerk' voor het oplossen van lokale knelpunten op de sociale huurwoningmarkt in Westland;
- ◆ Wil de wethouder vervolgens de gemeenteraad uiterlijk in de vergadering van 18 september 2018 informeren over de resultaten van het bestuurlijk overleg met de corporaties en de nieuwe afspraken over de maximale en optimale inzet van 'Lokaal Maatwerk'.

Fractie GemeenteBelang Westland

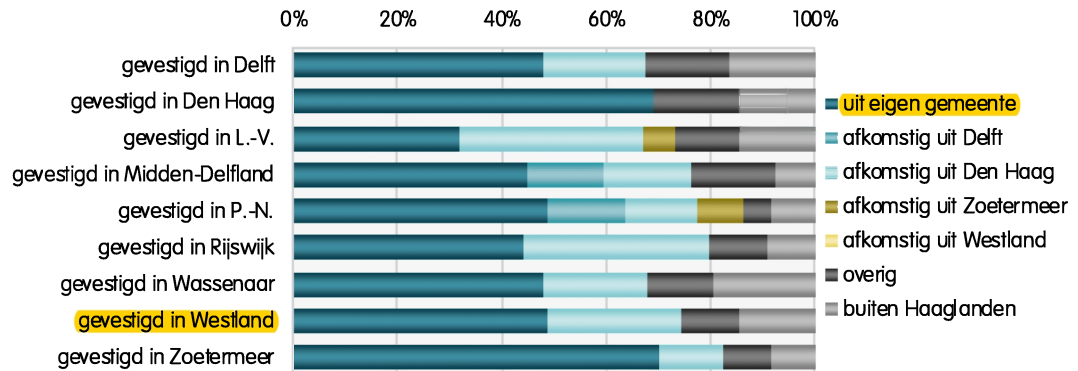
André van den Berg

Bijlagen

Pagina 24 en pagina 60 uit de publicatie 'Aanbodrapportage 2017' (SVH, maart 2017)

Pagina 24 uit de publicatie 'Jaarmonitor 2017' (SVH, maart 2017)

Figuur 11 Herkomst van huurders van verhuurde woningen (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), 2017



De mate waarin de sociale huurmarkt op gemeentelijk niveau voor de inwoners van de eigen gemeente functioneert, is sterk verschillend. In Den Haag en Zoetermeer ligt het aandeel eigen inwoners in het totaal aantal verhuringen in 2017 op zo'n 70%. De instroom van buiten deze gemeenten is daarmee naar verhouding beperkt. In de gemeenten Delft, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar, Midden-Delfland en Westland is ongeveer de helft van de woningen verhuurd aan eigen inwoners. In de gemeente Leidschendam-Voorburg is het aandeel relatief laag met minder dan 35%. Overigens hangt het aandeel binnenverhuizingen logischerwijs samen met de omvang van de gemeente: hoe groter de gemeente des te hoger het aantal binnenverhuizingen in het algemeen zal zijn.

In alle gemeenten binnen de regio Haaglanden zijn in 2017 veel huishoudens geslaagd die afkomstig zijn uit de gemeente Den Haag. Vooral in Rijswijk en Leidschendam-Voorburg is een relatief groot deel van de geslaagde kandidaten afkomstig uit de buurgemeente Den Haag. In Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is het aandeel huishoudens met een vorig adres in Delft in de verhuringen naar verhouding groot. De categorie 'overig' is een verzameling van geslaagde kandidaten uit verschillende gemeenten binnen de regio Haaglanden. In vrijwel alle gemeenten binnen de regio zien we dat een relatief groot aandeel van de geslaagde kandidaten afkomstig is van buiten de regio. In Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer en Rijswijk is dit aandeel het laagst en in Wassenaar het hoogst.

In figuur 12 is de ontwikkeling van het aandeel van de huishoudens dat binnen de eigen gemeente verhuist in de gemeentelijke verhuringen weergegeven. Het aandeel 'binnenverhuizingen' is niet constant. In een aantal gemeenten zien we een afname van het aandeel, maar er zijn ook gemeenten met een toename. In Wassenaar is de afname het grootst ten opzichte van 2016 en ligt daarmee weer op het niveau van 2015. De dalende trend in Delft en Westland in 2016 ten opzichte van 2015 heeft zich ook in 2017 voortgezet. In Rijswijk is juist een stijgende trend te zien.

De reële slaagkans verschilt ook per gemeente (figuur 57) en is het hoogst in de gemeenten Wassenaar (15,4%), Delft (14,8%) en Westland (14,4%). Voor vrijwel alle gemeenten geldt dat de slaagkans in 2017 is afgenomen ten opzichte van 2016. Alleen in Den Haag is de slaagkans vrijwel gelijk gebleven. Opvallend was de lage slaagkans in Midden-Delfland in 2016 ten opzichte van voorgaande jaren. In 2017 heeft deze ontwikkeling zich verder doorgezet. Een belangrijke verklaring voor deze ontwikkeling is het feit dat in Midden-Delfland in 2017 relatief veel woningen zijn verhuurd met een huurprijs onder de relevante aftoppingsgrens. Veel woningzoekenden hebben op deze woningen gereageerd, zo blijkt uit het gemiddeld aantal reacties in 2017. Dit betekent ook een afname van de slaagkans.

De slaagkans is het hoogst bij de woningen boven de hoge aftoppingsgrens (17,0%). In 2017 ligt de slaagkans voor woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (16,0%) ook boven het regionale gemiddelde. De slaagkans is het laagst voor woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens. In het algemeen is de slaagkans hoger bij de kleinere woningen, met name de 1-kamerwoningen (43,8%), maar ook bij de 2-kamerwoningen ligt de slaagkans boven het gemiddelde (14,8%). Het verschil in slaagkansen tussen 1-kamerwoningen en grotere woningen is relatief groot.

Figuur 57 Reële slaagkans naar kenmerken van de woning, 2013 - 2017

aantal kamers	2013	2014	2015	2016	2017
1 kamer	48,1%	37,4%	34,6%	40,4%	43,8%
2 kamers	21,5%	19,1%	17,3%	15,1%	14,8%
3 kamers	16,3%	14,3%	13,8%	10,5%	10,3%
4 kamers	11,7%	11,1%	11,5%	10,6%	10,4%
5 kamers	11,3%	7,5%	10,1%	11,2%	9,9%
6 kamers of meer	8,9%	9,4%	10,1%	11,0%	9,1%
huurprijs					
onder kwaliteitskortingsgrens	17,9%	15,9%	15,5%	13,2%	16,0%
onder lage aftoppingsgrens	15,4%	14,0%	12,7%	11,7%	10,9%
onder hoge aftoppingsgrens	14,6%	12,4%	12,1%	11,6%	10,8%
onder vrijesectorgrens	20,0%	17,5%	22,5%	17,9%	17,0%
oppervlakte					
tot 50 m ²	19,3%	17,2%	16,0%	13,9%	15,2%
50-65 m ²	16,5%	15,2%	14,4%	12,0%	10,7%
65-80 m ²	13,4%	11,8%	12,5%	11,1%	11,4%
vanaf 80 m ²	13,9%	9,3%	12,4%	13,2%	10,7%
gemeente verhuuring					
Delft	17,9%	15,8%	18,4%	16,9%	14,8%
Den Haag	17,0%	14,5%	13,5%	11,3%	12,4%
Leidschendam-Voorburg	16,7%	15,7%	14,0%	14,4%	12,2%
Midden-Delfland	14,9%	25,9%	21,4%	11,9%	9,4%
Pijnacker-Nootdorp	25,9%	18,5%	15,2%	14,1%	11,0%
Rijswijk	14,9%	14,0%	14,7%	10,3%	9,7%
Wassenaar	22,1%	16,0%	17,6%	16,3%	15,4%
Westland	16,9%	17,2%	18,9%	17,1%	14,4%
Zoetermeer	13,8%	13,2%	12,8%	14,3%	11,8%
totaal	16,7%	14,8%	14,5%	12,6%	12,4%

- Voor een uitsplitsing per gemeente, zie rapport B04 in DWEX.

Tabel 3.6 Verhuringen via lokaal maatwerk, per gemeente, 2017

regel lokaal maatwerk	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp*	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	relatief (%)
1. doorstroming uit goedkope woningen				1						1	0%
2. doorstroming uit goedkoop -> VS of niet-egw<VS						33			72	105	16%
3. doorstroming uit corporatiewoning				6						6	1%
4/5. doorstr. uit grote won. -> VS of niet-EGW <VS <80m2	7	35	5			5			20	72	11%
6. doorstr. Uit betaalbare corporatiewoning -> duurder					6					6	1%
7. voorrang binnen eigen wijk/kern			5				2	12		19	3%
8. voorrang voor minima -> goedkoop						62				62	9%
9. doorstroming 55+ uit eengezinswoning -> sen.won.	1						6			7	1%
10. doorstroming 65+ uit corp.won. -> niet-EGW			15					2		17	3%
11. voorrang voor starters				17			18	31		66	10%
12. voorrang tot 23 jaar -> goedkoop			6						62	68	10%
13/14. voorrang voor 3+/4+ kinderen	10	39				12				61	9%
15. voorrang voor HT-doelgroep					43					43	6%
... voorrang Midden-Delfland op nieuwbouw				6						6	1%
... voorrang tot 27 jaar					2			16		18	3%
subtotaal via advertentie	18	74	31	30	51	112	26	61	154	557	83%
leefbaarheid/sociale cohesie		13	3			1			3	20	3%
maatwerk	3		2	1		4			6	16	2%
subtotaal volgens toewijzing	21	87	36	31	51	117	26	61	163	593	88%
doorstroming/seniorenmakelaar	2	1	3	1		1		2		10	1%
doorschuiven	9	4	3	2				1	11	30	4%
groepswonon & coöptatie						2			3	5	1%
directiebesluit & hardheidsclausule B&W		16						5	13	34	5%
totaal lokaal maatwerk	32	108	42	34	51	120	26	69	190	672	100%
- niet meetellend voor HVO		3						3		6	1%
verhuringen HVO 2017	1.147	4.419	500	134	168	504	133	533	1.087	8.625	
percentage lokaal maatwerk	3%	2%	8%	25%	30%	24%	20%	12%	17%	7,7%	
verhuringen HVO vorig jaar (2016)	1.109	4.062	506	113	162	604	104	473	1.292	8.425	
percentage lokaal maatwerk o.b.v. vorig jaar	3%	3%	8%	30%	31%	20%	25%	14%	15%	7,9%	

* In Pijnacker-Nootdorp is er onderscheid tussen woningen tot de betreffende aftoppingsgrens en de woningen daarboven; zie DWEX-rapport B02 blad-d voor een uitsplitsing in deze categorieën.

- Vrijesectorwoningen, onzelfstandige woningen, studentenwoningen zijn buiten beschouwing gelaten, evenals tijdelijke verhuringen in Delft Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Westland en Zoetermeer.
- Bij de per oktober 2015 vervallen categorieën zijn de aantallen tussen rechte haken weergegeven.
- 'VS' betekent vrije sector.
- 'EGW' betekent eengezinswoning.
- De categorie 'voorrang tot 27 jaar' is in het eerste kwartaal van 2017 per abuis verleend door een fout in de programmatuur.
- De categorieën lokaal maatwerk staan toegelicht in de Begrippenlijst, onder het kopje 'Lokaal maatwerk'.