Fractie DDO
T.a.v. De heer F. Duijs en de heer L. van Wely

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
27 september 2022		H. van de Moosdijk/ M. van Lieshout	140412

Onderwerp
Artikel 41 vragen van de fractie DDO over Leegstaande woningen/asielopvang

Aantal bijlagen
--

Geachte heer Duijs en Wely,

U hebt het college op 26 augustus artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over leegstaande woningen/asielopvang.
In deze brief beantwoorden wij uw vragen puntsgewijs. Voor de beantwoording van de vragen 1, 4 en 5 hebben wij (mede) gebruik gemaakt van de input van de woningcorporaties Brabant Wonen en Mooiland.

1. De 6 woningen in de Anemoonstraat staan, ondanks de woningnood, maar liefst 2 jaar leeg. Zijn er nog meer woningen die langer dan 6 maanden leeg staan en wat was het aantal op 1 augustus 2022 in de gehele gemeente Oss?
Deze was op 1 januari 2022 1.309 woningen van in totaal 41.138, dus 3,2%. De duur van de leegstand is niet bekend. Ook wordt er in deze cijfers geen onderscheid gemaakt tussen koop- en huurwoningen.

2. Hoeveel woningen staan er op dit moment (peildatum 1 augustus 2022) in totaliteit leeg in de gemeente Oss leeg?
Hiervoor verwijzen we naar het antwoord op vraag 1.

3. Hoeveel woningen dienen er in de gemeente Oss minimaal leeg te staan voor onvoorziene omstandigheden als brand e.d.?
Er zijn geen afspraken over het leeg of beschikbaar houden van (huur-)woningen voor calamiteiten. Als er sprake is van een calamiteit waardoor mensen hun woning moeten verlaten, wordt de eerste noodopvang door de gemeente verzorgd. Wanneer er sprake is van een langere opvangduur wordt eventueel in overleg met partners, waaronder corporaties, gekeken waar mensen terecht kunnen. Er wordt dan gekeken naar het op dat moment beschikbare vastgoed.

4. Wat is de wachttijd voor een sociale huurwoning tot €750 in Oss? En hoe lang voor het duurdere segment?

Allereerst is er geen zicht op de 'wachttijd' voor huurwoningen die niet door de corporaties verhuurd worden.
Bij huurwoningen die door de corporaties verhuurd worden, kijken we naar de zogeheten slaagkans. Dit is het aantal geslaagde woningzoekenden (ofwel de verhuringen) gedeeld door het aantal actieve woningzoekenden in de gemeente. Je bent 'actieve woningzoekende' als je als ingeschreven woningzoekenden in een kalenderjaar minimaal één keer op een woningadvertentie reageert. Een scherp onderscheid tussen de stad en de kernen is daarbij niet te maken. BrabantWonen is namelijk overwegend, maar niet uitsluitend actief in de stad en Mooiland overwegend, maar niet uitsluitend actief in de kernen.

Voor woningen van BrabantWonen geldt dat de actuele slaagkans circa 15% is en dat een woningzoekende gemiddeld circa 8 jaar staat ingeschreven.
Voor woningen van Mooiland geldt dat de actuele slaagkans circa 7% is en dat een woningzoekende gemiddeld circa 9 jaar staat ingeschreven.

Belangrijk om daarbij te vermelden is dat de variatie in inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden groot is. Dit komt door verschillende factoren, zoals het aantal jaren dat een persoon ingeschreven stond bij de corporatie, maar niet woningzoekend was. Veel mensen schrijven zich bijvoorbeeld uit voorzorg in bij woningcorporaties om inschrijfduur op te bouwen.

5. Wat is de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning tot €750 in de kernen? En hoe lang voor het duurdere segment?
Zie hiervoor de beantwoording vraag 4.

6. Hoeveel mensen stonden op 1 augustus 2022 op de wachtlijst voor een sociale huurwoning in Oss?
Mensen staan niet specifiek ingeschreven voor een huurwoning in de gemeente Oss, maar voor een huurwoning. Zo is het mogelijk dat men momenteel woonachtig is in Oss, maar op zoek is naar een woning in een andere gemeente en men dus ook reageert op vrijkomende woningen in die andere gemeente en vice versa.

Woningcorporatie BrabantWonen is voor de inschrijving van woningzoekenden aangesloten bij Woonservice regionaal. Mooiland registreert zelf de inschrijvingen. Het is aannemelijk dat een aantal mensen in beide systemen staan ingeschreven.

In 2021 hebben ca. 1.778 actief woningzoekenden (zie definitie bij vraag 4) bij Mooiland gereageerd op een woning in de gemeente Oss. Bij BrabantWonen hebben via Woonservice in 2021 7.188 actief woningzoekenden gereageerd op woningen in Oss.

7. Hoeveel mensen stonden op 1 augustus 2022 op de wachtlijst voor een sociale huurwoning in de kernen?
Zie hiervoor de beantwoording bij vraag 6.

8. Het COA heeft Oss opgeroepen statushouders versneld een woning te verschaffen in de Anemoonstraat. DDO vindt dat we discriminatie op de woningmarkt zoveel mogelijk moeten tegengaan en is dan ook van mening dat statushouders in Oss niet versneld een woning zouden

moeten krijgen toegewezen. Ziet het college net als DDO dat door deze werkwijze Ossenaren nóg langer op een huurwoning moeten wachten? Waarom niet?
Voor wat betreft de huisvesting van statushouders hebben gemeenten een taakstelling, een wettelijke verplichting tot het bieden van huisvesting. Dit laat onverlet dat de krapte op de woningmarkt ook ons zorgen baart. Daarom is onder meer in de Meerjarige Prestatieafspraken met corporaties ook afgesproken om de sociale voorraad uit te breiden met reguliere- en flexwoningen. Daarnaast zetten we de komende jaren stevig in op realisatie van ons woningbouwprogramma, zodat er zoveel mogelijk betaalbare en passende woningen in Oss worden gebouwd.

9. Er wordt gesteld dat de reden dat de woningen lang leeg staan te maken heeft met het feit dat de woningen dienst doen als gezinsvervangend huis en dat deze woningen dus niet voor 'reguliere' huur konden worden ingezet. Nu zien we dat dat wel gebeurt en statushouders de woningen krijgen toegewezen. Waarom zijn de betreffende woningen in de Anemoonstraat niet eerder aan Ossenaren of bijvoorbeeld jonge Osse woningzoekenden en/of studenten welke ook als groep kunnen wonen toegewezen?
De betreffende woningen zijn geen 6 losse woningen maar vormen samen één zorgcomplex c.q. groepswoning met slaapkamers en gezamenlijke ruimten. In deze specifieke groepswoning zijn de kamers dus onderling verbonden en dienen alle nevenruimten gezamenlijk gebruikt te worden.
Brabant Wonen heeft vanwege deze specifieke kenmerken eerst gekeken of er serieuze gegadigden waren voor dit pand, waaronder zorginitiatieven. Dit bleek niet het geval, waarna voor deze tijdelijke invulling is gekozen. Het is de bedoeling dat statushouders zo spoedig mogelijk naar zelfstandige huisvesting doorstromen.

10. Is het college het met DDO eens dat deze voorrangspositie onwenselijk en discriminatoir is en we daarom niet moeten ingaan op dergelijke oproepen van het COA? Waarom niet?
Zoals eerder aangegeven heeft de gemeente een wettelijke taak in het huisvesten van statushouders.

11. DDO vindt dat de toezegging aan en de afspraak met het COA moet worden ontbonden en dat de 6 woningen in de Anemoonstraat alsnog moeten worden toegewezen aan Ossenaren die al lang op de wachtlijst staan. Is het college van plan om op de toezegging terug te komen? Waarom niet?
Met de huisvesting van statushouders in het pand aan de Anemoonstraat geven wij invulling aan de gemeentelijke taakstelling. Er wordt daarnaast gewerkt aan het snel realiseren van onder meer sociale huurwoningen, waardoor meer mensen een grotere kans hebben op een passende woning in onze gemeente.

Met vriendelijke groet,

De secretaris,

Drs. H. Mensink

De burgemeester,

Drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans