

Wachttijd sociale huurwoningen in Lansingerland

Auteur: Jitske van Dijk

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum: 21 november 2019

Corsanummer: T19.14424

Inhoudsopgave

Inhoud

1	Voorwoord	3
2	Inleiding	4
2.1	Aanleiding.....	4
2.2	Inleiding.....	4
3	Wachttijd (sociale) huurwoningen	5
3.1	Wachttijd woningzoekenden sociale huurwoningen	5
3.2	Woningzoekenden middeldure huurwoningen.....	6
4	Instrumenten om wachttijden te beïnvloeden	7
4.1	Beschikbaarheid vergroten door doorstroming	7
4.2	Het aantal aanwezige woningen vergroten.....	10
4.3	De wijze van toewijzing	12
4.4	Effecten op wachttijd sociale huurwoning	15
5	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	17
5.1	Samenvatting en conclusies.....	17
5.2	Aanbevelingen.....	19
	Bijlage 1 Huisvestingswet en Huisvestingsvergunning:	20
	Bijlage 2 Inschrijfduur	21
	Bijlage 3 Berekening wachttijd	22

1 Voorwoord

Al een geruim aantal jaren is er in Lansingerland sprake van een min of meer gelijklopende wachttijd voor sociale huurwoningen. Voor actief woningzoekenden bedraagt deze, afhankelijk van het gewenste type woning, circa 50 maanden.

In samenwerking met woningcorporatie 3B Wonen spant de gemeente zich al jaren in om deze wachttijd niet verder te laten oplopen en bij voorkeur te verkorten.

De gemeenteraad heeft het college verzocht inzichtelijk te maken op welke wijze en met welke sturingsinstrumenten het mogelijk is om de wachttijd voor een sociale huurwoning significant terug te brengen. Tevens is verzocht om inzichtelijk te maken hoe groot in Lansingerland de groep woningzoekenden is, die is aangewezen op een huur tussen € 720,- en € 1.000,-. Deze notitie geeft antwoord op de gestelde vragen.

Duidelijk wordt dat er reeds een veelvoud aan handelingen wordt toegepast die doorstroming in de sociale huurvoorraad bevordert. Voorbeelden zijn de doorstroommakelaar bij 3B Wonen, de voorrang van scheefwoners bij de realisatie van starterskoopwoningen en de afspraak met 3B Wonen om jaarlijks een zeer beperkt aantal woningen door verkoop aan de sociale voorraad te onttrekken. Het effect van deze maatregelen op de wachttijd is echter beperkt. In deze notitie beschrijven we naast de reeds toegepaste maatregelen ook nieuw inzetbare instrumenten. Zoals het aangaan van tijdelijke huisvesting om doorstroming te stimuleren en de starterslening (waarmee sociale huurders de koopwoningmarkt kunnen betreden).

Deze instrumenten dragen in meer of mindere mate bij aan de verkorting van de wachttijd voor een sociale huurwoning. Kanttekening bij de beïnvloedbaarheid van de wachttijd is het feit dat we op een aantal factoren niet of nauwelijks kunnen sturen. Zoals het nieuwe aantal inschrijvingen en actief zoekenden voor een sociale huurwoning en het aantal sociale woningen dat door huuropzeggingen jaarlijks vrij komt.

Met deze notitie krijgt u een totaalbeeld gepresenteerd.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Tijdens de behandeling van de Kaderbrief 2020 op 11 juli 2019 nam de raad de motie Wachttijd sociale huurwoningen in Lansingerland aan.

Met deze motie verzoekt de raad het college onder andere inzichtelijk te maken op welke wijze het mogelijk is om de wachttijd voor een sociale huurwoning significant terug te brengen en welke sturingsinstrumenten de gemeente daarbij heeft.

2.2 Inleiding

Gelegen in het hart van de Metropoolregio tussen Rotterdam en Den Haag biedt Lansingerland volop kansen om te wonen, te werken en te recreëren. Met een gedifferentieerd woningaanbod in een rustig, aantrekkelijk woonmilieu met veel voorzieningen, werk- en recreatie-Mogelijk-heden bieden wij kansen aan een brede doelgroep uit de hele regio.

In de gehele regio Rotterdam, maar ook in de regio Den Haag, is er krapte op de woningmarkt. Dit geldt zowel voor koopwoningen als voor (sociale) huurwoningen. We staan de komende jaren dan ook voor een forse woningbouwopgave. Voor de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam ligt er een opgave van 230.000 woningen tot 2040 waarvan ruim 100.000 tot 2025.

In de huidige prestatieafspraken met de woningcorporaties is opgenomen dat we streven naar een gemiddelde wachttijd voor sociale huurwoningen in Lansingerland van maximaal 50 maanden. De laatste jaren halen we deze gemiddelde wachttijd. De raad heeft met de motie 'Wachttijd sociale huurwoning in Lansingerland' gevraagd om:

1. Inzichtelijk te maken hoe groot de groep woningzoekenden is die aangewezen is op huurwoningen tussen € 720,- en € 1.000,- p/m;
2. Hoe de wachttijd voor sociale huurwoningen significant teruggebracht kan worden;
3. Welke sturingsinstrumenten er zijn om de wachttijd voor Lansingerlandse woning-zoekenden terug te brengen en de mate waarin de sturingsinstrumenten beïnvloed kunnen worden.

Deze notitie gaat dieper in op de vraag hoe groot de groep woningzoekenden is en hoe lang de wachttijd voor sociale huurwoningen in Lansingerland is (hoofdstuk 3). Als gemeente zijn we daarbij gehouden aan de Huisvestingswet. Een nadere uitleg van de Huisvestingswet en de daarin opgenomen huisvestingsverordening en huisvestingsvergunning staat in bijlage 1.

De tijd die het woningenzoekenden kost om een sociale huurwoning te vinden is mede afhankelijk van het aantal woningzoekenden. Als gemeente hebben we daar beperkt invloed op.

Daarnaast is de wachttijd afhankelijk van:

- Het aantal woningen dat beschikbaar komt door doorstroming;
- Het totale aantal aanwezige woningen;
- De wijze van toewijzing.

De instrumenten en maatregelen die we beschrijven (hoofdstuk 4) komen voort uit deze aspecten. In hoofdstuk 5 zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven.

3 Wachtijd (sociale) huurwoningen

3.1 Wachtijd woningzoekenden sociale huurwoningen

In 2018 was de gemiddelde inschrijfduur voor een woning in Lansingerland 34 maanden. Dit is inclusief de wachtijd van urgenten en directe bemiddeling. Zonder deze groepen bedroeg de wachtijd voor sociale huurwoningen binnen Lansingerland gemiddeld 50 maanden. In 2016 en 2017 was de inschrijfduur voor de regulier woningzoekende gemiddeld 53 maanden. Voor de totale regio was in 2018 de wachtijd 31 maanden en zonder urgentie en directe bemiddeling was deze wachtijd 40 maanden.

Bij de genoemde wachtijden is geen onderscheid gemaakt tussen actief en passief woningzoekenden en woningzoekenden die al beschikken over een zelfstandige woning (koop of huur).

Een actief woningzoekende reageert op advertenties voor woningen. Maaskoepel definieert de actief woningzoekende als iemand die tenminste één keer in een jaar reageert op een woning. Dit is erg ruim gedefinieerd. Reëler lijkt ons een definitie van een blijvend actief woningzoekende. Daarvan is sprake als iemand acht keer of meer reageert op een woning in twee jaar tijd.

Veel mensen staan wel ingeschreven maar zijn niet actief op zoek naar een woning. Dit zijn de passief woningzoekenden.

- Veel senioren schrijven zich uit voorzorg in en hebben op papier lange wachtijden op het moment dat ze gaan reageren op een woning. Ze wachten op hun ultieme wenswoning of reageren pas op een woning wanneer dit door hun persoonlijke situatie noodzakelijk wordt (bijvoorbeeld i.v.m. met fysieke beperkingen);
- Veel jongeren schrijven zich vanaf hun 18e jaar in als woningzoekende. Dit wordt hen geadviseerd door de gemeente in de informatiebrief die zij ontvangen over een aantal rechten en plichten. Deze jongeren gedragen zich de eerste jaren van hun wachtijd als passief woningzoekende. Veelal na afronding van hun studie en het vinden van een baan worden zij actief woningzoekend. De tijd dat een jongere daadwerkelijk zoekt en een woning vindt, is dus korter dan het aantal ingeschreven jaren.
- Daarnaast blijft bij tijdelijke huurcontracten, zoals voor een jongerenwoning, de inschrijftijd doorlopen. Hierdoor wordt de wachtijd langer terwijl de jongere geschikte woonruimte heeft en niet meer actief zoekt.

Het aantal woningzoekenden voor een sociale huurwoning in Lansingerland op 1 januari 2019 bedraagt 3.928. Hiervan zijn 2.722 personen actief op zoek naar een sociale huurwoning in Lansingerland.

Er zijn vrij veel mensen die zich maar een jaar inschrijven als woningzoekende. Van diegenen die zich uitschrijven als woningzoekende heeft meer dan de helft maar een jaar ingeschreven staan.

De gemiddelde wachtijd voor een starter in Lansingerland bedroeg in 2018 38 maanden en voor een doorstromer 58 maanden. De gemiddelde inschrijfduur voor een Lansingerlandse jongerenwoning was 17 maanden.

In bijlage 2 is een tabel opgenomen met de gemiddelde wachtijden van de verschillende huishoudens zowel voor Lansingerland als voor de overige gemeenten binnen de regio.

Een nuance bij de wachttijd die gemaakt moet worden is de acceptatiegraad. De acceptatiegraad van geadverteerde sociale huurwoningen in Lansingerland blijkt 1 op 3 te zijn. Dat wil zeggen dat pas aan kandidaat nummer drie de woning verhuurd wordt. Flatwoningen, bovenwoningen en maisonnettes worden gemiddeld aan de tweede kandidaat verhuurd, benedenwoningen aan de derde kandidaat en eengezinswoningen en studio's aan de vierde kandidaat.

3.2 Woningzoekenden middeldure huurwoningen

De raad heeft gevraagd naar het aantal woningzoekenden voor huurwoningen tussen € 720,- en € 1.000,- p/m. Net als zoekende kopers staan deze woningzoekenden niet in een bepaald systeem geregistreerd. We hebben makelaars benaderd die woningen in dit segment verhuren om te achterhalen wat de vraag is naar de middeldure huurwoningen. Zij konden daar geen cijfers van geven.

Doordat mensen vanuit een sociale huurwoning kunnen doorstromen naar dit segment kan het wel een bijdrage leveren aan het terugdringen van de wachttijd voor een sociale huurwoning. Deze vraag hebben we daarom ook vanuit dat perspectief benaderd. We hebben gekeken hoeveel mensen er nu in een sociale huurwoning wonen die voor wat betreft het inkomen door zouden kunnen stromen naar een middeldure huurwoning.

In Lansingerland wonen 380 ¹huishoudens in een sociale huurwoning met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning. Als deze groep doorverhuist naar een middeldure huurwoning, dan zorgt dat voor meer vrijkomende sociale huurwoningen en dus een kortere wachttijd. Overigens blijkt uit de praktijk dat deze mensen niet erg geneigd zijn te verhuizen naar een dergelijke woning (zie ook het volgende hoofdstuk).

Het woonbehoefte onderzoek dat we in het kader van de woonvisie uitvoeren zal een completer beeld van de vraag naar de woningen binnen het middeldure segment geven.

¹ In totaal wordt er 20% scheef gewoond. Dit zijn zowel de huishoudens die wat betreft inkomen als huishoudensgrootte scheef wonen.

4 Instrumenten om wachttijden te beïnvloeden

De raad heeft gevraagd inzichtelijk te maken welke instrumenten er zijn om de wachttijd voor sociale huurwoningen te bekorten. De instrumenten kunnen alleen ingezet worden binnen het kader van de Huisvestingswet en de daarin opgenomen huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen. Dit kader wordt in Bijlage 1 geschetst.

Hieronder komen de verschillende instrumenten aan bod, de wijze waarop we deze kunnen inzetten en in hoeverre deze bijdragen aan het bekorten van de wachttijd voor een sociale huurwoning. Aan het eind van het hoofdstuk wordt een indicatie gegeven wat het effect van meer beschikbare woningen op de wachttijd is.

De tijd die het woningenzoekenden kost om een sociale huurwoning te vinden is afhankelijk van:

- Het aantal woningen dat beschikbaar komt door doorstroming;
- Het totale aantal aanwezige woningen;
- De wijze van toewijzing.

4.1 Beschikbaarheid vergroten door doorstroming

Indien er meer woningen vrij komen, kunnen er meer mensen aan een huis geholpen worden en kan de wachttijd voor het in aanmerking komen voor een woning bekort worden.

In Lansingerland komen per jaar ongeveer 240 sociale huurwoningen beschikbaar. Als er meer mensen doorstromen naar een andere woning (huur of koop) dan komen er ook meer woningen beschikbaar. Hieronder gaan we in op de instrumenten die het aantal woningen dat beschikbaar komt vergroot door doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar een meer passende woning.

4.1.1 De inzet van een doorstroommakelaar voor ouderen en 'emptynesters' in een sociale eengezinswoning

Sinds eind 2017 is er een doorstroommakelaar bij 3B Wonen actief die probeert senioren en emptynesters te verleiden om door te stromen van hun grote sociale eengezinswoning naar een gelijkvloerse (kleinere) sociale woning. Door één op één gesprekken te voeren met mensen, probeert de corporatie hen te interesseren voor een andere woning. Het huurprijsverschil is vaak een drempel. 3B Wonen maakt daarom gebruik van de mogelijkheid om de bewoners hun huidige huurprijs mee te laten nemen naar de nieuwe woning. Op deze wijze komt er een sociale eengezinswoning vrij, die ingezet kan worden voor een gezin. Na bemiddeling van de doorstroommakelaar verhuisden in 2018 ongeveer 20 huishoudens. Er was nog meer belangstelling om door te stromen, maar er waren op dat moment onvoldoende geschikte woningen vrij voor senioren/emptynesters.

Wellicht kan 3B Wonen de doorstroommakelaar ook inzetten bij huurders die wat betreft huishoudgrootte te klein wonen.

De voordelen van de inzet van de doorstroommakelaar zijn:

- het bezit van de corporatie wordt beter benut;
- er komen meer eengezinswoningen vrij;
- senioren/emptynesters kunnen soms sneller doorstromen naar een meer passende woning dan via de reguliere weg.

Conclusie: met de inzet van de doorstroommakelaar worden de sociale huurwoningen beter benut. Er komen meer eengezinswoningen vrij die aangeboden kunnen worden en senioren en emptynesters kunnen sneller doorstromen. Dit levert een positieve bijdrage aan de wachttijd

voor zowel gezinnen als senioren/emptynesters. Dit instrument wordt nu al ingezet. Alleen indien er meer woningen beschikbaar zijn voor senioren/emptynesters kan dit instrument meer resultaat opleveren. Daarnaast kan dit instrument ook ingezet worden voor andere doelgroepen.

4.1.2 *Doorstroming vanuit sociale huurwoning naar nieuwbouw starterswoning*

Het blijkt effectief om mensen die een sociale huurwoning achterlaten in Lansingerland voorrang te geven bij koopwoningprojecten in het sociale en/of starterssegment en vrije sector huurwoningen. De afgelopen jaren heeft 3B Wonen aan twee projecten meegewerkt (met een MGE-constructie²) waardoor er 20 sociale huurders een woning hebben gekocht en een sociale huurwoning in Lansingerland vrij maakten voor nieuwe woningzoekenden. De komende jaren zal - waar mogelijk - weer gebruik worden gemaakt van deze voorrangsregeling bij nieuwbouw koopwoningen (sociaal- + starterssegment) en vrije sector huurwoningen. Deels wordt deze regeling ook gebruikt voor thuiswonende jongeren uit Lansingerland.

Door sociale huurwoningen vrij te maken kunnen deze weer toegewezen worden aan mensen op de wachtlijst. De thuiswonende jongeren die op bovengenoemde wijze aan een woning komen zullen bovendien geen aanspraak meer maken op een sociale huurwoning en daardoor niet (meer) op de wachtlijst staan.

Conclusie: Het blijkt dat dit middel effectief is geweest en daarom gecontinueerd wordt. Met ontwikkelende partijen worden afspraken gemaakt over het toewijzen van de woningen.

4.1.3 *Stimuleren van scheefwoners om te verhuizen door Inkomensafhankelijke huurverhoging*

Bijna 10% van de woningen in Lansingerland wordt bewoond door huurders die 'scheefwonen'³ op basis van een te hoog inkomen (380 huishoudens in 2019).

De corporatie mag op basis van de wet de huur van deze huishoudens extra verhogen. 3B Wonen zet dit instrument ook in. Hiermee stimuleert 3B Wonen dat een huurder een woning in de vrije huursector of koopsector zoekt. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging die sinds een aantal jaren toegepast wordt, laat nauwelijks of geen extra verhuizingen zien. Deels doordat het aanbod voor middeldure huurwoningen beperkt is en deels omdat die huishoudens nog steeds relatief goedkoop en goed wonen en de koopmarkt vaak (te) duur is. Met het toevoegen van middeldure (huur of koop) woningen kan deze doorstroming mogelijk beter op gang komen.

Conclusie: Dit instrument wordt nu al ingezet maar leidt nog niet tot doorstroming. Potentieel betreft het momenteel 380 huishoudens.

4.1.4 *Verhuiskostenvergoeding voor scheefwoners of emptynesters*

De gemeente kan eventueel samen met 3B Wonen personen die 'te duur wonen' verleiden om te verhuizen vanuit een sociale huurwoning naar een vrije sector woning door een verhuiskostenvergoeding toe te kennen. Het nadeel is dat het lastig te bepalen is of deze mensen de stap tot verhuizen ook zouden nemen zonder een vergoeding.

² Corporaties mogen niet meer gebruik maken van een MGE-constructie (waaronder Koopgarant), maar er zijn wel mogelijkheden voor vergelijkbare constructie als Koopgarant zoals toegepast door de ontwikkelaar in Parkzoom. 50% van de woningen was voor kopers die een sociale huurwoning in Lansingerland achterlaten en 50% van de woningen was voor starters.

³ In totaal wordt er 20% scheef gewoond. Dit zijn zowel de huishoudens die zowel wat betref inkomen als huishoudensgrootte scheef wonen.

Conclusie: Zie ook onder inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit instrument wordt nu nog niet ingezet en kan mensen mogelijk over de streep trekken om door te stromen. Potentieel betreft het momenteel 380 huishoudens.

4.1.5 Starterslening

Een starterslening kan een gemeente inzetten om een starter op de koopwoningmarkt net iets meer armslag te geven waardoor een koopwoning bereikbaar wordt voor een groep die daar anders niet voor in aanmerking komt. Lansingerland heeft eerder van dit systeem gebruik gemaakt, maar vanwege de crisis is het afgeven van deze leningen stop gezet. Dit instrument zetten we opnieuw in. Hiermee kunnen starters uit Lansingerland iets makkelijker een koopwoning kopen. Indien zij nu in een sociale huurwoning in Lansingerland wonen, zal dit een positief effect hebben op de doorstroming. In andere gevallen voorkomt het dat er een beroep op een sociale huurwoning gedaan wordt. Op basis van ervaringen in andere gemeenten is de verwachting dat er ongeveer 7 à 10 leningen per jaar verstrekt zullen worden.

Conclusie: Dit instrument kan een positieve bijdrage leveren omdat mensen geen aanspraak (meer) maken op een sociale huurwoning en of een sociale huurwoning achterlaten. Gezien de eerdere ervaringen en ervaringen van andere gemeenten zal het om ongeveer 7 à 10 huishoudens per jaar gaan.

4.1.6 Tijdelijke huurcontracten afsluiten voor bestaande woningen (druk van de ketel)

Door tijdelijke huurcontracten af te sluiten moeten personen bij het aflopen van het huurcontract de woning verlaten en komt de woning opnieuw vrij. Op grond van de Wet Doorstroming Huurmarkt is het voor woningcorporaties toegestaan om alleen in specifieke gevallen woningen tijdelijke te verhuren, zoals bij noodopvang, te renoveren woningen, begeleid wonen en jongerenwoningen. Bij de tijdelijke verhuur blijft de inschrijfduur doorlopen. Nadat het huurcontract eindigt heeft diegene dan extra inschrijftijd opgebouwd.

Jongerenwoningen zijn bestemd voor jongeren (tot 28 jaar). Tijdelijke huurcontracten worden ingezet bij jongeren tot 23 jaar voor een periode van 5 jaar. In Lansingerland zijn er verspreid over de drie kernen ruim 100 jongerenwoningen in bezit van 3B Wonen.

Daarnaast worden tijdelijke huurcontracten afgesloten voor woningen die gesloopt gaan worden. Hiervan wordt gebruik gemaakt door jongeren en urgenten (zonder kinderen).

Een deel van de mensen zal nadat het tijdelijke huurcontract afloopt een woning in de vrije sector kunnen huren of kopen waardoor ze geen beroep meer doen op sociale huurwoningen.

Dit instrument kan alleen vaker ingezet worden als de sociale woningvoorraad uitgebreid wordt met jongerenwoningen of andere woningen waarvoor tijdelijke huurcontracten afgesloten mogen worden.

Conclusie: Na afloop van het huurcontract voor een jongerenwoning komt de woning beschikbaar voor een nieuwe jongere. Het tijdelijk verhuren van te renoveren of te slopen woningen kan voor urgent woningzoekenden een tijdelijke oplossing bieden. Met de tijdelijke contracten ontstaat er minder druk op de reguliere markt. Dit instrument wordt waar mogelijk al ingezet en kan alleen uitgebreid worden als we het aantal woningen uitbreiden waarvoor tijdelijke huurcontracten afgesloten mogen worden.

4.1.7 Woningruil

Woningruil kan ertoe bijdragen dat woningen beter aansluiten op de leefsituatie en de woonwensen van huurders. Hierdoor kunnen mensen sneller doorstromen naar een woning die beter

aansluit op hun behoeften. Dit kan zijn omdat de woning niet meer past bij de huishoudgrootte, het inkomen of de gewenste woonlocatie. Op deze wijze kan bijvoorbeeld een jong stel dat in een appartement woont maar liever in een grondgebonden woning woont vanwege gezinsuitbreiding ruilen met een oudere huurder die liever kleiner en gelijkvloers wil wonen. Bij woningruil moet wel voldaan worden aan de voorwaarden die gelden voor passendheid (huishoudgrootte en inkomen). Corporaties zoals ook 3B Wonen bieden de mogelijkheid om een woning te ruilen. Op de website van 3B Wonen staat een overzicht van de woningen die te ruil worden aangeboden. Om woningruil verder te bevorderen kan regionaal voorgesteld worden om via WoonnetRijnmond een platform te bieden aan mensen die hun woning willen ruilen. Het ruilen van woningen valt buiten het reguliere woningaanbodstelsel. Op deze wijze kunnen mensen sneller aan een woning komen, is hun wachttijd korter en zijn zij niet meer woningzoekend. Een nadeel is dat iemand die geen of een minder geschikte woning te ruilen heeft, niet of minder snel aan bod komt. Daarnaast moeten de corporaties die bij WoonnetRijnmond aangesloten zijn mee willen doen. Volgens Maaskoepel wordt dit thema wel regelmatig besproken maar zijn er (vooralsnog) geen concrete plannen om woningruil via WoonnetRijnmond te faciliteren.

Conclusie: Door woningen te ruilen kunnen mensen sneller verhuizen naar een passende woning en hoeven dan niet (meer) ingeschreven te staan. Dit instrument kan daardoor een positieve effect hebben op de wachttijd. Nu biedt 3B Wonen een platform voor mensen die een woning willen ruilen. Dit kan mogelijk ook regionaal ingezet worden.

4.2 Het aantal aanwezige woningen vergroten

Indien er meer (sociale huur) woningen zijn, kunnen er ook meer mensen gehuisvest worden en zal de gemiddelde wachttijd voor een woning afnemen. Hieronder komen de instrumenten aan bod waarmee het aantal woningen vergroot kan worden.

4.2.1 Nieuwbouw sociale huur en lage middenhuur of -koop

Zoals in de brief van 19 juli jl. (U19.05737) is aangegeven hebben we een woningbouwopgave van 4.000 tot 7.000 woningen tot 2030. We gaan hierbij uit van een gemiddelde woningbouwproductie van 400 à 500 woningen per jaar. In ons bod aan de regio gaan we uit van het toevoegen van 770 tot 1.020 woningen binnen het sociale segment. Tot 2030 zullen ongeveer 720⁴ woningen in het starterssegment toegevoegd worden.

Het realiseren van extra woningen in zowel de sociale huursector, de goedkope koopsector als de middeldure sector (koop en huur) zal naar verwachting de wachttijd voor sociale huurwoningen bekorten.

Met een toename van middeldure huur en -koopwoningen kunnen mensen doorstromen uit een sociale huurwoning. Zoals eerder is aangegeven, is bekend dat er ongeveer 380 huishoudens scheefwonen omdat hun inkomen te hoog is voor de sociale huurwoning waarin ze nu wonen. Dit zijn huishoudens die potentieel door kunnen verhuizen naar een middeldure huur- of koopwoning. De ervaring leert dat, op dit moment, deze huishoudens niet snel geneigd zijn om door te stromen naar een middeldure huurwoning. Wel is de verwachting dat (startende) woningzoekenden gebruik zullen maken van starters koopwoningen, al dan niet ondersteund met een starterslening.

Het effect van wachttijdverkorting zal vooral ontstaan bij de oplevering van nieuwe woningen.

⁴ Zie verder ook de brief (U19.05737) en memo over woningbouw van 19 juli 2019 (T19.11383)

Als er meer sociale huurwoningen in Lansingerland zijn dan nu het geval is (door bijbouwen) en eenzelfde percentage woningen vrijkomt door verhuizingen, dan komen er kwantitatief gezien meer woningen vrij. Hierdoor zal de wachttijd voor sociale huurwoningen in Lansingerland afnemen.

Conclusie: Met het toevoegen van woningen in Lansingerland in zowel het sociale als het middeldure segment zal de druk op de sociale huurvoorraad en daarmee de wachttijd, vooral op het moment van oplevering, afnemen.

4.2.2 *Transformatie*

Een optie om snel meer woningen te realiseren, is het omzetten van niet-woningen (bijvoorbeeld kantoorpanden) in woningen. In het kader van de huisvesting van asielgerechtigden is deze optie in 2016 onderzocht (T15.16559). In andere gemeenten worden bijvoorbeeld leegstaande kantoorpanden omgezet in woningen. In Lansingerland zijn niet veel kantoorpanden aanwezig die langdurig leegstaan en daardoor in aanmerking komen voor omzetting in woningbouw. Toch zijn er wel initiatieven zoals het (tijdelijk) ombouwen van een voormalig verzorgingshuis of woningbouw op locaties van bijvoorbeeld voormalige gemeentehuizen, brandweerkazerne of bibliotheek. Per initiatief bekijken we of het wenselijk is mee te werken aan een functiewijziging. Bij dergelijke ontwikkelingen hangt beïnvloeding van de wachttijd af van het segment waarin de woningen worden gerealiseerd.

Conclusie: Net als bij het regulier toevoegen van woningen zal door het toevoegen van woningen in Lansingerland in zowel het sociale als het middeldure segment de druk op de sociale huurvoorraad en daarmee de wachttijd afnemen.

4.2.3 *Toevoegen nieuwe tijdelijke woningen of flexwoningen*

Om het aanbod van sociale woningen tijdelijk snel te laten toenemen kan overwogen worden tijdelijke woningen/wooncontainers/flexwoningen te plaatsen. Deze zijn snel neer te zetten en kunnen dus op korte termijn de druk op de woningmarkt verlichten. Ook deze optie is in het kader van de huisvesting van asielgerechtigden in 2016 uitgebreid onderzocht (T15.16559). Hieruit bleek dat deze optie niet veel oplevert. Er moeten veel kosten gemaakt worden voor o.a. de aanleg van nutsvoorzieningen met in verhouding een geringe woonkwaliteit en matige uitstraling. Om de units rendabel te laten zijn moeten ze 10 à 15 jaar staan. In die periode is de locatie niet bruikbaar voor bijvoorbeeld definitieve woningbouw.

De Minister van BZK heeft de Kamer een brief gestuurd met de stimuleringsaanpak flexwonen. Hierbij wordt de periode dat de flexwoningen gebruikt kunnen worden verruimd. Op basis van de Crisis- en Herstelwet wordt het mogelijk om voor flexwoningen 15 jaar af te wijken van het bestemmingsplan als de locatie geen woonbestemming heeft. Normaal gesproken is dat maximaal 10 jaar. Daarnaast bekijkt de minister de mogelijkheden voor een tijdelijke vrijstelling van de huurdersheffing voor flexwoningen. Dit geldt dan alleen voor locaties waar geen woonbestemming is. Dit om te voorkomen dat het gebruiken van een locatie voor flexwoningen ten koste gaat van de bouw van permanente woningen. Op het moment zijn de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten zeer beperkt en sluiten die niet altijd aan bij de exploitatieperiode van de flexwoningen. Dit is een punt dat bij het rijk ligt om op te lossen.

In het kader van het beleid voor arbeidsmigranten heeft wethouder Arends (Wonen) in de vergadering van de Commissie Ruimte van 17 september jl. toegezegd het onderwerp flexwonen mee te nemen in het beleidsproces van de Woonvisie Lansingerland 2020-2025.

Conclusie: Het realiseren van tijdelijke woonunits kan de druk op de woningmarkt verlichten maar blijkt alleen rendabel te zijn als de units er langer dan 10 jaar staan.

De mogelijkheden voor flexwonen worden meegenomen in de Woonvisie Lansingerland 2020-2025.

4.2.4 *Beperken afname sociale huurvoorraad*

Om wachtlijsten niet verder te laten toenemen is het van belang dat de huidige sociale huurvoorraad niet afneemt door verkoop, liberalisatie⁵ of sloop van sociale huurwoningen. De jaarlijkse verkoop van sociale huurwoningen door de corporatie is daarom in de prestatieafspraken gemaximeerd tot gemiddeld 6 woningen. In geval van sloop voegt de corporatie minimaal hetzelfde aantal sociale woningen in de nieuwbouw weer toe.

In de Grondnota van 2019 is opgenomen dat nieuwbouw sociale huurwoningen minimaal 20 jaar in dit segment moeten blijven. Voor de starterswoningen (middenhuur of starterskoop) geldt minimaal 15 jaar.

Conclusie: Er is al flink ingezet op het beperken van de afname van de sociale huurvoorraad. Er worden nauwelijks woningen door verkoop of huur-liberalisatie onttrokken aan de sociale huurvoorraad. Er is dus geen mogelijkheid meer om hiermee de wachttijd te verlagen. Wel is het van belang dit beleid vast te houden.

4.3 *De wijze van toewijzing*

Er is een regionale huisvestingsverordening. Deze wordt in 2020 geactualiseerd. In de huisvestingsverordening zijn de mogelijkheden en spelregels voor de toewijzing van sociale huurwoningen vastgesteld. De verordening is voor de hele regio Rotterdam identiek opgesteld en is beschreven op hoofdlijnen waardoor de gemeente ruimte heeft om te sturen en gebruik te maken van lokaal maatwerk. Bijvoorbeeld wanneer specifieke doelgroepen in de knel zitten voor wat betreft het verkrijgen van een voor hen passende woning binnen een acceptabele tijd. Ook biedt deze verordening, onder voorwaarden, mogelijkheden om woonexperimenten te doen. Hieronder wordt ingegaan op de sturingsmogelijkheden die we binnen de huisvestingsverordening hebben.

4.3.1 *Lokaal maatwerk*

De gemeente mag maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen specifiek toewijzen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente of plaats. Dit is bepaald in de Huisvestingswet. Van de mogelijkheid om woningen specifiek te adverteren voor Lansingerlanders wordt vrijwel geen gebruik gemaakt. Dit zou bij huidige aantal woningen dat vrijkomt ongeveer 60 woningen zijn. Wel wijst 3B Wonen relatief veel woningen via directe bemiddeling woningen toe aan Lansingerlanders, bijvoorbeeld via de doorstroommakelaar (zie hiervoor).

In 2018 is ruim de helft van de woningen toegewezen aan Lansingerlanders. Dit geldt zowel voor woningen die via urgentie/directe bemiddeling zijn toegewezen als voor woningen die via de reguliere weg zijn toegewezen.

Er kan meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om woningen specifiek voor Lansingerlanders te labelen. Aangezien nu ruim de helft van de vrijkomende sociale huurwoningen naar Lansingerlanders gaat, is het maar de vraag of de wachttijd voor woningen voor Lansingerlanders door labeling zal afnemen.

⁵ de huur ligt dan boven de liberalisatiegrens van € 720,42 (prijspeil 2019)

Conclusie: Lansingerland mag maximaal 25% met voorrang aan Lansingerlanders toewijzen. We kunnen meer gebruik maken van deze mogelijkheid. Het is onzeker in hoeverre de wachttijd voor woningen in Lansingerland voor Lansingerlanders afneemt door labeling, omdat nu ook al 50% van de woningen naar Lansingerlanders gaat.

4.2.2 *Verschillende aanbiedermodellen via WoonnetRijnmond*

De sociale huurwoningen in Lansingerland en die van de andere gemeenten in de regio Rotterdam worden geadverteerd via WoonnetRijnmond.

De woningen worden op verschillende wijzen aangeboden:

Inschrijfduur-model: een eventuele woningaanbieding vindt plaats op basis van opgebouwde inschrijfduur. Hoe langer iemand staat ingeschreven, hoe eerder diegene in aanmerking komt voor een woning. Mensen met urgentie krijgen voorrang.

WoningLoting-model: De corporatie verzamelt alle reacties tot de reactieperiode is afgelopen. Door loting wordt bepaald wie de woning toegewezen krijgt. Mensen met urgentie krijgen voorrang.

DirectKans-model: Diegene die als eerste op een advertentie binnen het DirectKans-model reageert én aan de voorwaarden voldoet, krijgt de woning als eerste aangeboden. Elke dag staan de nieuwe beschikbare woningen vanaf 20.00 uur online.

Wens&Wacht-model: indien iemand weet wat hij/zij zoekt en de tijd heeft om te wachten dan kan iemand zich op een wachtlijst inschrijven. De corporatie benadert de eerst wachtende op de lijst als er een woning vrij komt. Deze persoon moet wel aan de voorwaarden voldoen.

De afgelopen drie jaar is in Lansingerland ongeveer 40% via inschrijfduur aangeboden, ruim 5% via loting en 15% via DirectKans. Van Wens en Wacht wordt nauwelijks gebruik gemaakt (2 woningen in 2018). Ongeveer 40% van de vrijgekomen woningen is via directe bemiddeling toegewezen (o.a. reguliere urgenten, via doorstroommakelaar, statushouders en herhuisvesters uit Lansingerland). In eerste instantie werden alleen die woningen in Lansingerland aangeboden via DirectKans die lastig te verhuren waren. Nu worden er ook andere woningen via DirectKans aangeboden.

Om de gemiddelde wachttijd te bekorten kunnen er meer woningen via DirectKans of Loting aangeboden worden. Met deze twee systemen maken mensen met een kortere wachttijd meer kans. Het gevolg is dan wel dat de mensen die via het Inschrijfduur-model aan een woning willen komen langer moeten wachten. Direct Kans en Loting wordt vaak als een oneerlijk systeem gezien. Het geeft bij mensen die al vrij lang ingeschreven staan het gevoel van voordringen. Het is dus belangrijk om dit model met name te gebruiken voor minder populaire woningen.

Conclusie: De gemiddelde wachttijd kan bekort worden door meer woningen via DirectKans en Loting te verdelen. Het gevolg is echter dat de wachttijd voor mensen die op basis van Inschrijfduur aan een woning willen komen, langer wordt. Dit wordt vaak als oneerlijk ervaren.

4.3.2 *Directe bemiddeling terugbrengen*

Een aanzienlijk deel (ongeveer 40%) van de woningen wordt in Lansingerland via directe bemiddeling aangeboden.

Dit zijn onder andere urgenten. In 2018 kregen huishoudens met onderstaande urgentiegronden een woning:

- Medische noodzaak (12)
- Woonlasten (het inkomen is gedaald) (27)

- Doorstroom vanuit opvanginstelling (3)
- Herhuisvesting i.v.m. sloop (26): o.a. uit Wethouder Schipperstraat
- Statushouders (33)
- Overig (4) zoals mantelzorg, situaties met geweld en bedreiging
- Hardheidsclausule (3): schrijnende gevallen die bij strikte naleving van de urgentieregels niet voor urgentie in aanmerking komen.

Sinds 2017 verlenen we als gemeente zelf de urgenties. In het begin werden er meer urgentieverklaringen verleend dan nu (zie ook te tabel hieronder). Er wordt nu strenger gekeken of mensen een andere mogelijkheid hebben om in hun huisvesting te voorzien zonder dat daarvoor urgentie verleend wordt. Door het aantal urgenten terug te dringen blijven er meer woningen beschikbaar voor de regulier woningzoekenden.

Met de mensen die zich melden voor urgentie wordt eerst een adviesgesprek gevoerd. Tijdens dit gesprek wordt gekeken of mensen een alternatieve mogelijkheid hebben en/of een urgentieaanvraag kans van slagen heeft.

	2017	2018	2019 tot 30 juni
Verzoek om hulp/Adviesgesprek	204	189	161
Urgentieaanvraag	49	56	15
Urgentie toegekend	33	31	9

Zoals hierboven te zien is vinden de meeste directe bemiddelingen plaats vanwege te hoge woonlasten (27), herhuisvesting (26) en het huisvesten van statushouders (33). Hieronder wordt op deze groepen en de mogelijkheden om deze te beperken nader ingegaan.

Woonlasten

Mensen die hun woonlasten niet meer kunnen opbrengen, bijvoorbeeld omdat hun inkomen sterk gedaald is, kunnen in aanmerking komen voor urgentie. Eén van de redenen kan een scheiding zijn, waarbij kinderen betrokken zijn die anders op straat komen te staan. Hierbij wordt gekeken of één van de ouders in eigen woonruimte kan voorzien waar de kinderen kunnen verblijven. Als bijvoorbeeld ouders gedeeld ouderschap willen maar één van de twee (nog) geen geschikte woonruimte heeft, dan is dat geen reden voor het verkrijgen van urgentie. Mensen worden steeds meer gewezen op de eigen verantwoordelijkheid om zelf een oplossing te zoeken voor huisvesting. Zo kunnen mensen bijvoorbeeld overwaarde uit een (gedeeltelijke) eigen woning inzetten om (tijdelijk) particulier te huren.

Herhuisvestingsurgenten

Als sociale huurwoningen gesloopt of grondig gerenoveerd worden, zal er vervangende woonruimte voor de bewoners moeten komen. Binnen Lansingerland gaat 3B Wonen de komende jaren in de Berkel Dorp (Julianastraat -Prins Bernhardlaan) woningen vervangen. De bewoners hiervan worden aangemerkt als herhuisvestingsurgenten.

Daarnaast vervangt de gemeente Rotterdam op basis van regionale woningmarktafspraken een deel van de sociale huurwoningen voor woningen in een ander segment. Als gevolg hiervan worden er sociale huurwoningen gesloopt en komen de huidige bewoners in aanmerking voor herhuisvesting. Een deel daarvan zal zich, in het kader van meer spreiding van de sociale huurwoningen, in Lansingerland huisvesten.

In principe komt een herhuisvester in aanmerking voor een woning die gelijkwaardig is aan de huidige woning.

Statushouder

Het is nu niet meer verplicht om statushouders een urgentiestatus te geven. Wel is een gemeente verplicht het aantal toegewezen statushouders (elk half jaar wordt dit bepaald op basis van het aantal inwoners van een gemeente) te huisvesten. Indien een statushouder aan een gemeente gekoppeld is, is de gemeente verplicht deze binnen 10 weken te huisvesten. Indien een gemeente niet aan de taakstelling voldoet, kan op basis van de interventieladder uiteindelijk de provincie woningen vorderen voor de huisvesting van statushouders.

Indien statushouders niet direct bemiddeld worden of aangemerkt worden als urgenten is het niet mogelijk om aan de gemeentelijke taakstelling te voldoen. In Lansingerland vestigen we vooral gezinnen. Doordat de taakstelling is gebaseerd op het aantal personen en niet op het aantal huishoudens is het aantal woningen dat we zo beschikbaar moeten stellen voor statushouders beperkter dan wanneer we alleenstaanden of stellen zouden huisvesten.

Het afgelopen jaar is overigens het aantal statushouders dat de gemeente is toegewezen gedaald ten opzichte van de voorgaande jaren.

Conclusie: Een aanzienlijk deel van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan urgenten. Afgelopen jaren is terughoudender omgegaan met het afgeven van urgentieverklaringen. Het lijkt niet reëel dat we het aantal personen dat een urgentieverklaring krijgt terug kunnen brengen. De categorieën herhuisvesters en statushouders zijn niet door de gemeente te beïnvloeden. Het afgelopen jaar is het aantal statushouders afgenomen, maar het aantal herhuisvesters vanwege ingrijpende renovatie of sloop neemt toe.

Het is niet te verwachten dat het aantal woningen dat toegewezen wordt aan urgenten of via directe bemiddeling zal afnemen.

4.3.3 Alternatieve huisvesting van urgente doelgroepen

Om de druk op de huidige beschikbare sociale huurvoorraad te verlichten, kan tijdelijke huisvesting van asielgerechtigden of andere urgenten of doelgroepen een oplossing zijn (zie ook paragraaf 4.2.3 Toevoegen nieuwe tijdelijke woningen of flexwoningen). Het voormalig verzorgingstehuis Hergerborch in Berkel en Rodenrijs biedt plaats aan circa 50 statushouders. Vanuit Hergerborch kunnen ze, nadat nareizende familieleden komen, gehuisvest worden in een reguliere woning. Het is niet wenselijk om voor statushouders permanent een specifieke voorziening te creëren. Dit bevordert de integratie en acceptatie niet. Zoals in paragraaf 4.2.3 is aangegeven, is eerder onderzoek verricht naar de alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor asielgerechtigden. Dit heeft niet geleid tot geschikte alternatieve opties.

De gemeente had bij 3B Wonen twee woningen gehuurd voor zowel een vrouwen- als een mannen-Parentshome. Dit waren woningen waarin meerdere individuele ouders tijdelijk terecht konden na een scheiding en waar ook kinderen te ontvangen waren. Omdat deze voorziening niet voldeed aan een behoefte, is dit stopgezet.

Conclusie: Incidenteel zijn er al dan niet tijdelijk beperkte alternatieve mogelijkheden. Bij de opstartfase haalt dit de druk van de ketel

4.4 Effecten op wachttijd sociale huurwoning

Om een beeld te krijgen wat het effect op de wachttijd is, indien er meer woningen beschikbaar komen voor de sociale huursector, is een eenvoudige rekenexercitie uitgevoerd. De cijfers zijn

indicatief. Daarbij zijn aannames gedaan die in de praktijk anders kunnen uitpakken. Daarnaast kunnen andere factoren een rol spelen op de woningmarkt die nu niet te voorzien zijn, zoals een nieuwe crisis of nieuwe wet- en regelgeving.

In werkelijkheid wisselt de mutatiegraad en het aantal beschikbare woningen en weten we dat het aantal woningzoekenden (op basis van de definitie van Maaskoepel) flink is toegenomen in 2019.

Aannames en uitgangspunten:

1. Het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is naar een woning in Lansingerland bedroeg in 2018 1.695⁶[1]
2. Uitgaande dat er vanaf 2020 100 sociale huurwoningen per jaar opgeleverd worden.⁷ Dit is meer dan wat er de afgelopen jaren gerealiseerd is. Het is een indicatief getal en sluit niet een op een aan op het bod behorend bij de regionale woningmarktafspraken.
3. 3B Wonen heeft een mutatiegraad van 5,5% waardoor er in de huidige situatie jaarlijks 240 woningen beschikbaar zijn.
4. Het aantal actief woningzoekenden blijft gelijk. Echter de verwachting is dat het aantal de komende paar jaar zal groeien. Mede omdat in de grote steden de sociale voorraad daalt en we onderdeel uitmaken van een regionale woningmarkt.

De huidige wachttijd gebaseerd op deze gegevens bedraagt zonder woningen toe te voegen 48 maanden. De wachttijd in 2025 zal 41 maanden zijn indien er jaarlijks 100 woningen toegevoegd worden (totaal 500)/ extra beschikbaar zijn.⁸

Indien we uitgaan van het toevoegen van 200 sociale huurwoningen per jaar en de overige uitgangspunten blijven gelijk, dan zal de wachttijd met ruim een jaar afnemen in 5 jaar tijd tot 35 maanden. Het toevoegen van 200 sociale huurwoningen per jaar zien we, gelet op bouw-mogelijkheden en productietempo, niet als een realistische optie.

Het aantal beschikbare sociale huurwoningen is één van de factoren die de wachttijd bepaalt. Aangezien er nog vele andere factoren een rol spelen kan niet zondermeer gesteld worden met hoeveel maanden de wachttijd afneemt met het toevoegen van een bepaald aantal woningen.

⁶ Maaskoepel hanteert als definitie: actief woningzoekende als je 1 x in een jaar reageert.

⁷ Dit is niet hetzelfde als het bod. Het bod betreft 770 tot 1.020 woningen binnen het sociale segment tot 2030

⁸ De berekening is in bijlage 3 opgenomen

5 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

5.1 Samenvatting en conclusies

Als Lansingerland bieden we een gedifferentieerd woningaanbod in een rustig, aantrekkelijk woonmilieu met veel voorzieningen, werk- en recreatiemogelijkheden. In de gehele regio Rotterdam maar ook in de regio Den Haag is er krapte op de woningmarkt. Dit geldt zowel voor koopwoningen als voor (sociale) huurwoningen. Als gevolg van deze krapte op de woningmarkt kunnen mensen niet gelijk in hun woonbehoefte voorzien. We staan de komende jaren dan ook voor een forse woningbouwopgave. Voor de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam ligt er een opgave van 230.000 woningen tot 2040 waarvan ruim 100.000 tot 2025.

In de huidige prestatieafspraken met de woningcorporaties is opgenomen dat we streven naar een gemiddelde wachttijd voor sociale huurwoningen in Lansingerland van maximaal 50 maanden. De laatste jaren halen we deze gemiddelde wachttijd.

De onderstaande instrumenten leveren een positieve bijdrage aan het bekorten van de wachttijd voor een sociale huurwoning in Lansingerland. Voor een deel zijn dit instrumenten die nu ook al ingezet worden maar die we moeten blijven inzetten en zo mogelijk intensiveren om de wachttijd te bekorten of niet verder te laten oplopen.

- De inzet van de doorstroommakelaar in geval er meer geschikte woningen voor senioren/emptynesters vrijkomende: Er komen meer eengezinswoningen vrij die aangeboden kunnen worden aan bijvoorbeeld gezinnen en senioren en emptyners kunnen sneller doorstromen. Dit levert een positieve bijdrage aan de wachttijd voor zowel gezinnen als senioren/emptynesters. Dit middel wordt nu al ingezet en leidt tot ongeveer 20 bemiddelingen per jaar. Alleen indien er meer woningen beschikbaar zijn voor senioren/emptynesters kan dit instrument meer resultaat opleveren.
- Nieuwbouw (starters) koopwoningen en vrije sector huurwoningen toewijzen aan personen die een sociale huurwoning achterlaten: Het blijkt dat dit instrument effectief is. Dit instrument kunnen we ook in toekomst blijven inzetten.
- Verhuiskostenvergoeding voor scheefwoners of emptynesters in sociale eengezins-huurwoningen: dit instrument wordt nog niet door gemeente en/of corporatie ingezet. Het kan mensen mogelijk over de streep trekken om te verhuizen waardoor een woning vrijkomt.
- Starterslening: Dit instrument kan een positieve bijdrage leveren omdat mensen dan geen aanspraak (meer) maken op een sociale huurwoning. Gezien de eerdere ervaringen en ervaringen van andere gemeenten zal het om ongeveer 7 à 10 huishoudens per jaar gaan.
- Tijdelijke huurcontracten afsluiten: Dit middel mag maar alleen in zeer specifieke situaties ingezet worden en wordt waar mogelijk al ingezet zoals bij jongerenwoningen. Na afloop van het huurcontact bij een jongerenwoning komt de woning beschikbaar voor een nieuwe jongere. Het tijdelijk verhuren van te renoveren/te slopen woningen kan voor urgenten een tijdelijke oplossing bieden. Met de tijdelijke contacten ontstaat er minder druk op de reguliere markt. De inschrijftijd blijft staan.
- Woningruilmogelijkheden uitbreiden: Door woningen te ruilen kunnen mensen sneller verhuizen naar een passende woning en hoeven dan niet (meer) ingeschreven te staan als woningzoekende. Dit middel kan daardoor een positief effect hebben op de wachttijd. 3B Wonen biedt nu al een platform voor mensen die een woning willen ruilen. Er kan bekeken worden of er via WoonnetRijnmond een regionaal platform geboden kan worden.

- Het aantal (sociale huur) woningen verhogen: Met het toevoegen van woningen in Lansingerland in zowel het sociale als het middeldure segment zal de druk op de sociale huurvoorraad en daarmee de wachttijd, vooral op het moment van oplevering, afnemen.
- Toevoegen nieuwe tijdelijke woningen/flexwoningen, al dan niet voor specifieke doelgroepen: Het realiseren van tijdelijke woonunits kan de druk op de woningmarkt (tijdelijk) verlichten maar bleek in het verleden niet rendabel te zijn. Het incidenteel tijdelijk gebruiken van een pand voor woningbouw is wel een mogelijkheid. In het kader van de woonvisie wordt deze mogelijkheid nog nader onderzocht.
- Beperken afname sociale huurvoorraad: Hier is al flink op ingezet. Er worden nauwelijks woningen door verkoop of huurliberalisatie onttrokken aan de sociale huurvoorraad. Er is dus geen mogelijkheid meer om hiermee de wachttijd te verlagen. Wel is het van belang dit beleid vast te houden.
- Lokaal maatwerk: Lansingerland mag woningen met voorrang aan Lansingerlanders toewijzen tot maximaal 25%. Van dit instrument wordt nu vrijwel geen gebruik gemaakt. Er kan meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om woningen specifiek voor Lansingerlanders te labelen. Het is onzeker of dit ook effect heeft op de wachttijd voor Landsingerlandse woningzoekenden. Nu gaat ook al ongeveer 50% van de woningen naar Lansingerlanders. Maar om alle mogelijke instrumenten maximaal in te zetten kan dit instrument, meer dan nu het geval is, ingezet worden.
- Meer DirectKans en Loting op basis van de regionale verordening via WoonnetRijnmond: De gemiddelde wachttijd kan bekort worden door meer woningen via DirectKans en Loting te verdelen. Het gevolg is echter dat de wachttijd voor mensen die op basis van Inschrijfduur aan een woning willen komen, langer wordt. Dit wordt vaak als oneerlijk ervaren. Daarom is het van belang dit alleen toe te passen bij minder populaire/ courante woningen.

De volgende instrumenten leveren vrijwel geen (extra) effect op:

- Stimuleren van scheefwoners om te verhuizen door Inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit middel wordt nu al ingezet maar leidt, vooralsnog, nog niet tot doorstroming. Het is wel wenselijk dit instrument te blijven inzetten.
- Directe bemiddeling terugbrengen: Een aanzienlijk deel van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan urgenten. Afgelopen jaren is terughoudender omgegaan met het afgeven van urgentieverklaringen. De categorieën herhuisvesters vanwege ingrijpende renovatie of sloop en statushouders zijn niet door de gemeente te beïnvloeden. Het afgelopen jaar is het aantal statushouders afgenomen, maar het aantal herhuisvesters neemt zowel in Lansingerland als in Rotterdam toe. Het lijkt niet reëel dat het aantal personen dat een urgentieverklaring krijgt verder teruggebracht kan worden. Het is niet te verwachten dat het aantal woningen dat toegewezen wordt aan urgenten of via directe bemiddeling zal afnemen.

Effecten toevoegen van woningen

Om een beeld te krijgen wat het effect op de wachttijd kan zijn indien er meer woningen beschikbaar komen voor de sociale huursector hebben we een eenvoudige rekenexercitie uitgevoerd. Daarbij is ervan uitgegaan dat er niet meer woningzoekenden bijkomen en er verder geen invloeden van buitenaf zijn zoals veranderingen in de woningmarkt in de regio, economische crises, nieuwe wet- en regelgeving. Aangezien we deel uitmaken van een regionale woningmarkt en het aantal woningzoekenden de komende jaren waarschijnlijk toeneemt is de berekening een globale indicatie.

Met het toevoegen van 100 sociale woningen per jaar kan de gemiddelde wachttijd op basis van de gehanteerde uitgangspunten (o.a. het aantal woningzoekenden voor een woning in Lansingerland in 2018) 7 maanden afnemen in 5 jaar tijd.

Gezien de veelheid aan factoren die medebepalend zijn voor de wachttijd kan niet zondermeer bepaald worden met hoeveel maanden de wachttijd vermindert door het toevoegen van een bepaald aantal woningen.

Het verkorten van de wachttijd is complexe materie waarbij vele variabelen een rol spelen. De gemeente heeft niet op alle variabelen invloed. Zo is de verwachting is dat het aantal woningzoekenden de komende jaren toeneemt En het aantal sociale huurwoningen in de grote steden zal afnemen. Omdat we onderdeel uitmaken van een regionale woningmarkt kan dit ook effect hebben op de wachttijd voor woningen in Lansingerland.

Het toevoegen van woningen heeft een positief effect op de wachttijd. Uitgaande van het toevoegen van een realistische aantal woningen is het effect beperkt. We stellen een aantal maatregelen voor (zie hierna) om te (blijven) uitvoeren om de wachttijd te beperken. Het is een complex maatregelenpakket dat ook op elkaar ingrijpt. Het bestaat deels uit het voortzetten van succesvolle maatregelen die we al doen en we voegen aanvullende maatregelen toe om de wachttijd zoveel mogelijk te beperken.

De wachttijd voor sociale huurwoningen blijft een punt van aandacht voor het college. Het thema komt daarom ook terug in de te actualiseren Woonvisie Lansingerland.

5.2 Aanbevelingen

Om de wachttijd zo veel mogelijk te beperken zal het college de volgende instrumenten hanteren en acties uitvoeren.

- Doorstroming vanuit een sociale huurwoning naar een nieuwbouw starterswoning continueren (zowel koop als vrije sector huur). Hiervoor zullen we ook bij toekomstige projecten afspraken maken met ontwikkelende partijen
- De mogelijkheden en wenselijkheid van een verhuiskostenvergoeding bij doorstromers in een sociale huurwoning nader onderzoeken.
- Starterslening herinvoeren.
- In de prestatieafspraken opnemen dat voor jongerenwoningen tijdelijke huurcontracten worden afgesloten.
- MaasKoepel verzoeken de mogelijkheden voor woningruil te faciliteren.
- Conform het gemeentelijk bod aan de regio het aantal sociale huurwoningen en overige woningen uitbreiden.
- Voorkomen dat de sociale huurvoorraad afneemt door verkoop of huurliberalisatie. In de prestatieafspraken worden hier afspraken over gemaakt.
- In het kader van de woonvisie de mogelijkheden van tijdelijke/flexwoningen nader onderzoeken.
- Met 3B Wonen afspraken maken om lokaal maatwerk waar mogelijk maximaal (25% van de woningen specifiek labelen voor Lansingerlanders) in te zetten.
- Woningen aanbieden via Loting en DirektKans vooral inzetten bij minder populaire/courante woningen.
- Bij Maaskoepel er op aandringen tot een realistischer definitie van actief woningzoekende te komen: een blijvend woningzoekende is iemand die in 2 jaar tijd minimaal 8 keer op een woning reageert.

Bijlage 1 Huisvestingswet en Huisvestingsvergunning:

Het hoofddoel van de Huisvestingswet is de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te verbeteren en de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden. Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten een huisvestingsverordening vaststellen. Met een huisvestingsverordening leggen we o.a. vast hoe de sociale huurwoningen toegewezen worden.

In de Huisvestingswet is bepaald wat er wel en niet geregeld mag worden in een huisvestingsverordening. Een uitgangspunt in de wet is de vrijheid van vestiging (dat iedereen kan gaan wonen waar hij of zij dat wil). De huisvestingsverordening mag niet tot gevolg hebben dat woningzoekenden met een huishoudinkomen onder een gestelde ondergrens⁹ geheel uitgesloten worden van toegang tot de woningvoorraad binnen de gemeente.

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad categorieën woonruimte aanwijzen waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is en onder welke voorwaarden deze vergunning verkregen wordt.

De huisvestingsverordening (Huisvestingsverordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015) en huisvestingsvergunning kunnen alleen ingezet worden voor sociale huurwoningen. Dit kan alleen indien de sociale huurwoningen in een regio schaars zijn. Dan mogen op basis van de huisvestingsverordening en huisvestingsvergunning de woningen verdeeld worden. Het is niet toegestaan de huisvestingsverordening of een huisvestingsvergunning in te zetten voor de koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen.

In de Huisvestingswet is bepaald dat de gemeente bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent, voorrang mag geven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Voor ten hoogste de helft van dat percentage (is 25 %) mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern.

Dit houdt dus in dat we als Lansingerland niet meer dan 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen reserveren voor eigen inwoners (lokaal maatwerk).

⁹ een inkomen tot € 38.035 prijspeil 2019

Bijlage 2 Inschrijfduur

	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne	Totaal
Doorstromer	35	72	90	53	58	23	73	63	49	55	46	58	33	29	43
Starter	32	50	64	39	38	24	55	39	38	49	43	45	34	20	36
Primaire doelgroep	31	59	85	36	45	23	63	47	41	49	41	52	46	33	37
Secundaire doelgroep	39	77	83	58	63	26	72	66	55	51	50	52	30	12	45
Niet-EC-doelgroep	42	44	60	65	48	23	86	41	38	63	57	63	18	15	47
1 persoon	31	54	78	39	48	21	55	50	38	52	41	47	36	26	35
2 personen	40	67	96	65	56	27	78	54	56	47	52	63	29	25	48
3 personen	34	75	57	31	40	29	82	50	51	62	46	63	42	26	42
4 personen	45	66	88			31		41	48	67	44	73			49
5 of meer personen	54	102				51	71	85	60		63				60
Tot en met 22 jaar	16	22		29	17	15	33	26	24	31	31	27	24		21
23 tm 34 jaar	38	59	61	41	48	29	42	47	49	54	52	59	36	21	42
35 tm 44 jaar	42	83	70	59	58	42	93	63	52	61	53	72	47		50
45 tm 54 jaar	37	68	82	44	22	17	44	68	55	63	50	69	32	17	42
55 tm 64 jaar	24	42	57	51	43	15	119	59	29	40	34	41	24	26	29
65 tm 74 jaar	36	65	96	63	72	14	95	89	53	50	37	54		34	45
75 jaar en ouder	31	90	130	52	72	18	82	90	33	45	41	61		37	45
Eenoudergezin	40	69	69	38	36	32	76	50	62	49	56	66	30	22	47
Eenpersoonshuishouden	30	55	80	40	46	21	55	50	37	54	41	46	36	19	35
Gezin zonder kinderen	41	73	104	62	61	24	90	63	51	48	51	65	33	33	50
Gezin met kinderen	37	74	74	66	74	29	68	49	48	61	41	50	21		43
Meerpersoonshuishouden	44		40			30		44	53	58	47				47
Inschrijfduur	52	73	104	69	83	49	90	58	60	57	50	62	34	23	56
Direct kans	11	12	7	8	11	8	12	13	11						11
Loting	12		13	13	12	13	9								13
Wens & Wacht	16					15			22		10	20			16
Directe bemiddeling	15	69	59	34	50	10	8	67	17	20	19	27		43	19
Geen lokale wozo	29	57	79	52	37	20	63	46	35	57	47	47	39	20	37
Lokale wozo	35	67	87	42	59	33	72	54	51	49	43	56	29	30	41
Totaal	34	62	82	47	50	24	66	52	44	52	45	53	34	25	40

Gemiddelde inschrijfduur in maanden van geslaagde reguliere woningzoekenden naar kenmerken van het huishouden in **2018**. Bron Monitor Woonruimtebemiddeling 2018 Regio Rotterdam.

Bijlage 3 Berekening wachttijd

Om enig gevoel te krijgen wat het effect op de wachttijd kan zijn indien er meer woningen beschikbaar komen voor de sociale huursector hebben we een eenvoudige rekenexercitie uitgevoerd. Daarbij is ervan uitgegaan dat er niet meer woningzoekenden bijkomen en er verder geen invloeden van buitenaf zijn zoals veranderingen in de woningmarkt in de regio, economische crisissen, nieuwe wet- en regelgeving. Aangezien we deel uitmaken van een regionale woningmarkt, het aantal woningzoekenden waarschijnlijk de komende paar jaar wel zal toenemen is de berekening niet meer dan globale indicatie.

Aannames en uitgangspunten:

1. Aantal woningzoekenden dat actief op zoek is naar een woning binnen Lansingerland in 2018 1.695¹⁰[1])
2. We bouwen per jaar 100 of 200 sociale huurwoningen.
3. 3B Wonen heeft een mutatiegraad van 5,5%.

Het aantal actief woningzoekenden zoals geformuleerd door Maaskoepel blijft gelijk (er komen geen nieuwe woningzoekenden meer bij), echter de verwachting is dat deze in de praktijk zal groeien.

Huidige wachttijd gebaseerd op deze gegevens bedraagt 48 maanden.

In 2020 start de bouw van jaarlijks 100 woningen.

In 2020 conform de huidige situatie zijn daardoor 240 woningen beschikbaar.

Vanaf 2021 jaarlijks 340(240+100) woningen. Zonder nieuwe actief woningzoekenden kost het 3,5 jaar om alle huidige actief woningzoekenden(1.695) te huisvesten. Dit leidt tot een gemiddelde wachttijd van 41 maanden.

Indien er 200 sociale huurwoningen per jaar worden opgeleverd zal de wachttijd bij een gelijkblijvend aantal woningzoekenden ongeveer 35 maanden zijn. Deze rekenexercitie staat los van de vraag of het praktisch mogelijk is 200 sociale huurwoningen per jaar toe te voegen. Gezien bouw mogelijkheden en productietempo achten we het niet realistisch dat er 200 sociale huurwoningen per jaar gerealiseerd worden.

Aantal toe te voegen woningen per jaar	Aantal actief woningzoekenden	Te verwachten wachttijd in 2025
0	1695	48
100	1695	41
200	1695	35

¹⁰ Maaskoepel hanteert als definitie: actief woningzoekende als je 1 x in een jaar reageert.