

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Nummer DOC-20-267315
Zaaknummer Z-19-083029
Naam commissielid B. Huisman
Fractie GroenLinks
Onderwerp Commissievragen GroenLinks agendapunt 9.1 RKC-rapport:
Doelmatigheid prestatieafspraken wonen
Datum waarop de vraag is gesteld 15 juni 2020
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de raadscommissie.
Portefeuillehouder Andrea van Langen
Afdeling RO

Inleiding

Al jaren hoor je overal om je heen dat er te weinig huurhuizen zijn, en de wachttijden te lang. Toch lazten wij in 2018 in het programma wonen dat het aantal te bouwen woningen “op koers” lag met de doelen uit het STEC rapport. In het STEC rapport wordt echter weer uitgegaan van de wachttijden in de prestatieafspraken, die weer gebaseerd zijn op de lokale en regionale woonvisie, waardoor een vicieuze cirkel lijkt te ontstaan.

“Wachttijden” bestaan echter niet, het is altijd de inschrijvingstermijn of de reactietermijn. Uit de verschillende eerdere beantwoordingen en informatie avonden werd bij ons pas duidelijk dat voor de toewijzing de inschrijvingstermijn leidend is, maar voor de te bouwen woningen de reactietermijn. Naar ons idee kan dit leiden tot een vertekend beeld wanneer mensen pas reageren na een paar jaar ingeschreven te staan omdat ze weten dat ze dan pas kans maken. (Zie <https://medemblik.groenlinks.nl/nieuws/groenlinks-medemblik-ontdekt-groot-verschil-echte-en-gemetten-wachttijden-huurwoningen>)

Vraag aan de RKC:

Wij zien nu voor het eerst op verschillende plekken duidelijk het verschil tussen inschrijvingstermijn en reactietermijn in de stukken opduiken. Dank hiervoor. Ook zien wij het advies aan de raad om hier in de toekomst goede kaders voor neer te leggen.

1.	Wij zien verschillende vragen van ons over deze tijden terugkomen in het rapport, maar wij zien het door ons gelegde verband tussen de reactie- en inschrijvingstermijn in de prestatieafspraken enerzijds en de verwachte aantallen benodigde woningen in de andere rapporten zoals de woonvisie anderzijds, niet terugkomen in het nu voorliggende rapport. Hebben onze bovenstaande inzichten de RKC ook bereikt in dit onderzoek? Is dit ook meegenomen? Zo ja hoe?
----	---

antwoord	Ja, de door u hierboven beschreven inzichten zijn in het rapport meegenomen. De maatschappelijke behoefte aan huurwoningen (van corporaties) is genoemd in het rapport. Dat is ook de essentie van hoofdconclusie A en deelconclusie A2 en we verwijzen naar de daarbij behorende toelichting op blz. 10 van ons rapport. . De essentie: de realisatie van de kernvoorraad baseren op de maatschappelijke behoefte. In tabel 2.2 van de bestuurlijke nota staat dat er een tekort is van 83 woningen t.o.v. het doel tot uitbreiding van 400 woningen tot en met 2030. Dit getal/doel van 400 is gebaseerd op het STEC rapport van juli 2017 (specifiek beschreven in paragraaf 2.2). Hierin staat o.a. dat de maatschappelijke behoefte gebaseerd is op de <i>ontwikkeling van de doelgroepen</i> en de daaruit voortkomende potentiële behoefte aan extra sociale huurwoningen. Genoemd is dat het verschil tussen de omvang van de kansrijke doelgroep voor sociale huurwoningen en het aantal corporatiewoningen ten opzichte van 2016 toeneemt met 405-410 corporatiewoningen tot 2030. Anderzijds zijn er de inschrijftermijnen en de reaktietermijnen. Ook deze zijn beschreven in hoofdconclusie A en de deelconclusies en specifiek op blz. 8 van deel 1 van ons rapport. Zie de verwijzing naar het RIGO rapport (juni 2019; Woonruimteverdeling in West-Friesland en Analyse van wachttijden en zoekgedrag). We hebben dit uitgebreider beschreven in deel 2 van ons rapport (Nota van Bevindingen, specifiek op blz. 24). De inschrijftermijnen en reaktietermijnen zijn gebaseerd op de analyse van RIGO van <i>de gegevens in het woonmatchsysteem</i>. Oftewel de maatschappelijke behoefte is gebaseerd op de ontwikkeling van de doelgroepen (STEC) en de inschrijftermijnen en reaktietermijnen op het woonmatch systeem (RIGO). Het woonmatchsysteem wordt gevoed door de corporaties zodat zij hier ook zicht op hebben. Daarom wordt daar aan gerefereerd in de prestatieafspraken (zie o.a. toelichting hoofdconclusie A en blz. 33 deel 2 van ons rapport). Er is dus wel een verband, maar er is geen sprake van een vicieuze cirkel.
----------	--

Vragen aan de portefeuillehouder:

Uit het RKC rapport blijkt dat we op achter lopen op het aantal te bouwen huurwoningen volgens de huidige prognoses, maar ook blijkt dat de inschrijvings- en reaktietermijnen zo enorm zijn opgelopen dat er ons inziens nog wel meer dan de huidige geplande aantallen nodig zijn om de huidige problemen met de lange inschrijvings- en reaktietermijnen op te lossen.

Uit al eerdere ontvangen informatie blijkt dat het vaststellen van het aantal te bouwen sociale huurwoningen aan de hand van de reaktietermijn vooral bij Senioren woningen logisch lijkt, maar bij andere woningen niet.

2.	De huidige prestatieafspraken zijn niet vooraf aan de raad voorgelegd. In het RKC rapport staat “Wettelijk is het vaststellen van de prestatieafspraken een bevoegdheid van het college. Dit is niet conform de Handreiking
----	---

	Prestatieafspraken.”. Is het mogelijk de prestatieafspraken tussentijds aan te scherpen m.b.t. de inschrijvings- en reactietermijnen? Zo nee, waarom niet, en wanneer legt u de volgende prestatieafspraken aan ons voor?
Antwoord	Prestatieafspraken kunnen met wederzijds goedvinden tussentijds worden aangepast. In de praktijk gebruiken we daarvoor de jaarschijven. De nieuwe prestatieafspraken voor het tijdvak 2021 t/m 2024 worden in het najaar getekend. Daarna gaan ze ter kennisname naar de raad. Vaststelling van prestatieafspraken door de raad is niet toegestaan. Ter verduidelijking: op grond van het wettelijk kader is de raad bevoegd voor het beleid. De raad legt het beleid vast in de woonvisie. De prestatieafspraken zijn het uitvoeringsinstrument van de woonvisie. Hiervoor is het college bevoegd. Bij eerdere prestatieafspraken hebben wij, conform de wet, geacteerd op basis van de woonvisie (c.q. het programma wonen). Zodoende hebben wij de raad niet om extra input gevraagd. Het rapport van de rekenkamer is aanleiding het proces aan te scherpen. Voortaan stellen wij de raad in de gelegenheid vooraf een “boodschap” aan ons mee te geven. Die proberen wij vervolgens te realiseren in de bespreking met de corporaties. Prestatieafspraken zijn afspraken tussen gelijkwaardige partijen. De gemeente kan dus niet iets voorschrijven of opleggen aan de corporaties. De opzet is dat we samen oplossingen realiseren.
3.	Denkt u dat het zinvol is om voortaan (bij tussentijdse herziening of bij de volgende vaststelling) de inschrijvingstermijn te hanteren bij het bepalen van de woningbouwbehoefte en alleen voor seniorenwoningen de reactietermijn te hanteren? Waarom wel of niet?
Antwoord	Wij zijn van mening dat de reactietijd van actief woningzoekenden een beter beeld geeft. De inschrijftijd bepaalt wanneer je in aanmerking komt, als je gaat reageren op woningen. Veel mensen staan uit voorzorg ingeschreven om bij de toewijzing sneller aan de beurt te zijn. Op het moment van inschrijving zijn zij vaak (nog) niet woningzoekend. Het kan dus voorkomen dat iemand gedurende vele jaren staat ingeschreven, zonder echt woningzoekend te zijn. Bovendien is het bestand niet actueel, omdat mensen zich meestal niet uitschrijven. Om deze redenen is inschrijftijd niet bruikbaar als indicator voor de woningbehoefte. Een betere indicator is de zoektijd van mensen die actief reageren op het woningaanbod. Ter info: in de 7 Westfriese gemeenten staan ca. 100.000 woningzoekenden ingeschreven. Hiervan zoekt 17,5 % actief naar een woning. Dat zijn 17.500 personen, waarvan 2.500 uit de gemeente Medemblik.
4.	In eerdere beantwoording (DOC-19-188112) gaf u aan dat de woonvisie niet herzien hoeft te worden om grotere aantallen sociale huurwoningen mogelijk te maken. Denkt u dat het nog steeds niet nodig is om de woonvisie regionaal te herzien om zodoende de

	aantallen voor alle gemeenten hoger te leggen?
Antwoord	Herziening van onze lokale woonvisie is hiervoor niet nodig. In het concept van de nieuwe prestatieafspraken zetten we (voorlopig) in op 300 huurwoningen tot 2030. Dat aantal laten we toetsen door extern onderzoek. Afhankelijk van de uitkomst passen we het aantal woningen aan. Herziening van de regionale woonvisie is ook niet nodig. Zoals vermeld in de eerdere beantwoording (zie DOC-19-188112) stemmen gemeenten de woningbouwplannen op elkaar af in de VVRE. Een van de criteria is of een plan bijdraagt aan betaalbaar wonen in koop of huur. Iedere gemeente neemt zijn verantwoordelijkheid.
5.	Ziet u naast de huidige geplande projecten nog andere inbreidingsmogelijkheden in de kernen waar de inschrijvings- en reactietermijnen het hoogste zijn? (Medemblik, Nibbixwoud, Wognum en Zwaagdijk-West sprongen er in de “placemat” bovenuit)
Antwoord	Buiten de bekende locaties zijn er weinig mogelijkheden. In de lentenota hebben we een krediet aangevraagd voor een stedenbouwkundige verkenning naar nieuwe uitbreidingslocaties. Daarnaast willen we (samen met de 18 gemeenten in NHN) een woondeal sluiten met het rijk en (samen met de 7 gemeenten in WF) een woonakkoord met de provincie.
6.	U gaf in die eerdere beantwoording (DOC-19-188112) ook aan “We spelen flexibel in op de behoefte.”. Is een ophoging van de huidige geplande aantallen sociale huurwoningen per project nodig? Zo nee, waarom niet en hoe denkt u de tekorten in sociale huurwoningen op dit moment dan wel op te lossen?
Antwoord	Ophoging is op dit moment niet nodig. We werken conform het behoefteonderzoek van STEC uit 2017. De aantallen worden later eventueel bijgesteld, afhankelijk van de uitslag van het vervolgonderzoek (zie vraag 4). Hoeveel huurwoningen realiseren we nu? In de nieuwbouwplannen hanteren we de norm 25 % sociale huur (en 25 % sociale koop). Hiermee komen we op 400 huurwoningen in de periode 2017 - 2030 (conform het rapport van STEC uit 2017). Inmiddels zijn 171 woningen klaar. Blijft te realiseren: 229 woningen (te verhogen met onttrekkingen door sloop en verkoop). Zoals vermeld bij vraag 4 zetten we voorlopig in op 300 woningen. Hiervan staan er circa 180 in planning; 120 woningen worden ingevuld in toekomstige plannen tot 2030. De kleine plannen toetsen we programmatisch aan het door u vastgestelde afwegingskader voor kleine plannen en de grote plannen leggen we met een kaderstellende notitie voor aan de raad. Bij die gelegenheid kan de raad zich (naast andere zaken) uitspreken over het aantal te realiseren huurwoningen.