

Reactie van de drie woningcorporaties Vivare, Woonstichting Valburg en Woningstichting Heteren op evaluatie van de Huisvestingsverordening 2020

Wij hebben kennis genomen van de informatiememo van het college richting de gemeenteraad inzake de evaluatie van de Huisvestingsverordening. En daarmee de overweging om met voorrang woningen toe te wijzen aan specifieke doelgroepen, zoals senioren en inwoners met een binding met Overbetuwe.

Aangezien deze overweging bij meerdere gemeenten in deze regio speelt (en overigens bij andere gemeenten juist helemaal niet), hebben wij dit besproken binnen Woonkr8, het samenwerkingsverband van alle corporaties in deze regio. Samen hebben wij het volgende binnen Woonkr8 besproken:

- Primair zijn de Woonkr8-corporaties niet voor het voorrang geven aan eigen bewoners. Dit lost het schaarste probleem niet op.
- We willen uniformiteit behouden in de Huisvestingsverordening in de verschillende gemeentes binnen onze woonregio.
- Als gemeentes collectief toch kiezen voor een voorrangsregel (voor eigen bewoners), dan is het voorstel om dit alleen bij nieuwbouw te doen voor maximaal 50%.
- Er zal door Woonkr8 een voorstel hieromtrent gemaakt worden, welke wij binnen Woonkr8 zullen bespreken en zullen inbrengen bij de werkgroep Huisvestingsverordening.

Graag hadden wij hierover uitgebreider vooraf gesproken, maar de tijd tot het rondetafelgesprek is nu te krap.

Woonstichting Valburg hanteert wel de huisvestingsverordening, maar niet het systeem Entree, een nadere toelichting door Woonstichting Valburg:

Wij hebben de evaluatie van de Huisvestingsverordening 2020 én de informatiememo van het college aan de raad gelezen. Wij hebben behoefte om op deze stukken te reageren omdat wij nog eens willen uitleggen waarom wij een eigen woningaanbodstelsel inzetten. In een gezamenlijke reactie met Vivare en Woningstichting Heteren hebben wij al een reactie gegeven op het idee om woningen te reserveren voor bewoners uit de eigen gemeente.

Waarom wel de huisvestingsverordening toepassen, maar niet het systeem?

Als Woonstichting (géén woningstichting) is onze opvatting dat wij bewoners/huurders bedienen vanuit een brede maatschappelijke opgave. In de relatie met bewoners en partners willen wij komen tot de maatschappelijke ondersteuning naar Goed Wonen. In de tijd gezien heeft de actief woningzoekende bij ons, gemiddeld, binnen 10 maanden een woning en is daarna gemiddeld 12 jaar bewoner/huurder. De relatie met de dan toekomstige bewoner, begint als hij/zij gaat zoeken bij ons. Vanaf dat moment investeren wij van onze kant in het leren kennen van de bewoner om die goede service/ondersteuning aan te bieden. Systemen zijn daarin helpend, maar niet bepalend. Dus een woningverdeelstelsel mag niet domineren boven de leefwereld van de woningzoekende. In onze organisatie begint het leren kennen van de huurder dus bij het eerste contact (meestal als woningzoekende). ICT, geproduceerde data en analyses zijn ondergeschikt in het matchingsproces naar de geschikte woning en, daarna, in het Goed Wonen.

Bovenstaande vormt voor ons de hoofdreden om een eigen stelsel/platform voor aanbod van woningen te hebben. Het zelf goed aanbieden van woningen en directe contact met woningzoekenden levert ons veel informatie en gevoel op bij de vraag die er is en over de leefwereld van de mens achter de woningzoekende.

Hoewel wij dus een eigen aanbodsysteem hebben volgen wij in onze werkwijze de Huisvestingsverordening, op enkele punten na:

- registratie als woningzoekende is mogelijk vanaf 16 jaar ipv 18 jaar (dat geeft starters een grotere kans);
- “meettijd” begint bij ons bij de datum van inschrijving bij ons (de wens/keuze om in Overbetuwe te willen wonen);
- wij passen geen sancties toe als kandidaten niet op komen bij een aangeboden woning (omdat de afspraak tevoren één op één telefonisch of per mail wordt gemaakt);
- urgentieprocedure: wij hebben een daarvoor beschikbaar onafhankelijk bureau, waarvan de kosten lager zijn en de doorlooptijd kort.

Transparantie.

Bij de aanvang van Entree/Enserve (2007?) was de vindbaarheid van te huur staande woningen nog een ding, internet was voor velen nog een brug te ver. De beschikbaarheid van te huur staande woningen van ons is makkelijk te vinden op internet en natuurlijk ook onze eigen website. Als mensen geen internet hebben, informeren wij hun omgeving over te huur staande woningen. Landelijk wordt gewerkt aan één platform van beschikbare sociale huurwoningen. Daar zullen wij onze woningen ook graag vermelden. Verantwoording over de toewijzing/verhuring van woningen geven wij per woning in ons aanbodsysteem op onze website en in tertaal- en jaarrapportages.

Keuzevrijheid.

Bij schaarste moeten we prioriteiten stellen. Onder verwijzing naar mijn inleiding en gewenste ontwikkeling van de samenleving, hechten wij veel waarde aan gemeenschapsontwikkeling en sociale netwerken voor bewoners. Een woningzoekende kiest niet alleen voor een woning, maar ook voor een buurt/dorp waarin de woning staat. De keuzevrijheid bij het zoeken naar een woning is wat ons betreft ondergeschikt aan de impact gedurende het huren/wonen.

Er is nog een heel andere invalshoek rond keuzevrijheid. Wij hechten veel waarde aan invloed van de huurder op onze keuzes als organisatie. Huurders hebben ook invloed op onze aanpak van verdeling van woningen. De invloed die huurders hebben op een regionaal systeem (verordening plus platform) is nihil.

Nog wat opvallende cijfers

De gemeente Overbetuwe noemt dat 43% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan mensen uit Overbetuwe (exclusief Woonstichting Valburg). Bij ons is dat in 2022 65% (gedaald van 76% in 2019). In de praktijk zal het gemiddelde voor Overbetuwe dus al boven de 50% liggen.

Nog wat opvallende cijfers:

- bij ons accepteren circa 85% van de eerste kandidaten de aangeboden woning;
- de gemiddelde mutatiegraad per jaar (= kans voor woningzoekende) bij ons is 8%. Dat is hoger dan in de regio;
- de slagingskans om een woning te vinden is, mede door onze hogere mutatiegraad, bij ons gemiddeld 14% (Entree 10%).

Kortom: ook als wij kijken naar dit soort indicatoren, presteren wij prima, mede door kennis

van de bewoner én onze woningen en buurten, persoonlijke service en samenhangend beleid gericht op Goed Wonen, waarin een eigen aanbodsysteem helpend is.