Vught

Aan de leden van de raad

Uw kenmerk		**Datum**	05 november 2019
Ons kenmerk		**Verzonden**	
Behandeld door			
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 42 RvO van de PvdA – GroenLinks fractie inzake Woonservice Regionaal		

Geachte heer, mevrouw,

In haar brief van 16 oktober 2019 stelt de PvdA – Groen Links- fractie vragen over (de gevolgen van) de deelname van woningstichting Woonwijze aan Woonservice Regionaal.

Brief PvdA- GroenLinks- fractie
De fractie van PvdA-GroenLinks heeft kennis genomen van een recent schrijven dat woningzoekenden die staan ingeschreven bij Woonwijze hebben ontvangen. Hierin staat onder andere dat de woningen van Woonwijze vanaf november worden toegewezen via WoonService Regionaal (WSR).

Voor de Vughtse woningzoekenden betekent dit onder andere dat hun inschrijftijd (positief) kan veranderen, maar óók dat woningzoekenden uit de regio met een langere wachttijd voortaan eerder aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning in Vught.

De fractie van PvdA-GroenLinks vindt dat iedereen welkom is in Vught, maar tegelijkertijd is het een kwestie van verdelen van schaarste en mogen Vughtse woningzoekenden niet de dupe worden van dit gewijzigde toewijzingsbeleid.

Jongeren en starters uit Vught en Cromvoirt die hier willen blijven wonen of willen terugkeren na hun studie, omdat ze hier ook actief zijn bij verenigingen of omdat vrienden hier wonen, mogen door dit nieuwe systeem niet op een grotere achterstand worden gezet. Er is al een grote druk op de lokale woningmarkt, en bij veel van de woningzoekenden is er juist behoefte aan een woning in Vught en niet in de regio. De hoge grondprijzen en de gespannen woningmarkt maken het al moeilijk een geschikte woning in Vught te vinden. Zeker voor mensen met een kleinere beurs.

Vught

Vragen en antwoord

Ter kennisname

Op 17 oktober 2019 heeft Woonwijze een persbericht doen laten uitgaan, waarin de woningstichting te kennen geeft deelname aan Woonservice Regionaal op te schorten.

1. Is het college ermee bekend dat Woonwijze gaat deelnemen aan regionale toewijzing van sociale huurwoningen middels WoonService Regionaal (WSR)?

Antwoord:
Ja.

2. Is het college gevraagd om hiermee in te stemmen en zo ja, heeft het college hier akkoord op gegeven?

Antwoord:
Nee, dat was ook niet nodig. De gemeente speelt in een eventuele overstap geen rol, de gemeente heeft formeel geen invloed op deze keuze van Woonwijze. Een eventuele stellingname van het college zou (formeel) geen gevolgen hebben. Gebleken is dat Woonwijze een zorgvuldig traject heeft doorlopen richting betrokken wethouders en richting huurders.

Het mogelijk aansluiten bij WoonService Regionaal is besproken in bestuurlijke overleggen met Woonwijze. Hieruit blijkt dat de intentie was uw raad te informeren over Woonservice Regionaal. Woonwijze en het college overwogen om ná deze ingeplande informatie-overdracht aan de raad een aparte bijeenkomst met de raad te organiseren voor verdere toelichting.

Op 16 oktober – de dag van de raadsvragen – is de gemeente door Woonwijze in kennis gesteld van een brief van Woonwijze aan hun huurders. Uit die brief blijkt dat medio november Woonwijze de overstap zou maken naar Woonservice Regionaal. In die brief worden ook de consequenties voor woningzoekenden en huurders uiteengezet. Deze brief is aanleiding geweest voor deze vragen.

Inmiddels is duidelijk dat Woonwijze een pas op de plaats heeft gemaakt en deelname aan Woonservice Regionaal heeft opgeschort.

3. Waarom is over deze wijziging niets te vinden in de lokale prestatieafspraken 2019 zoals die met Woonwijze en de huurdersbelangenvereniging zijn gemaakt?

Antwoord:
In een passage in het bod voor 2019 geeft Woonwijze aan dat zij in 2019 "actief onderzoeken naar mogelijkheden om te komen tot een andere verdeling van woonruimte zodat iedereen een kans maakt op een voor hem of haar passende woning". Op basis van het bod onderhandelen college en woningstichting over welke onderdelen van het bod prestatie-afspraken gemaakt kunnen worden. In prestatie-afspraken geven woningstichting en gemeente concreet aan wat zij gezamenlijk bijdragen aan de woonvisie. Deze prestatie-afspraken zijn gevormd in de periode van september / november 2018.

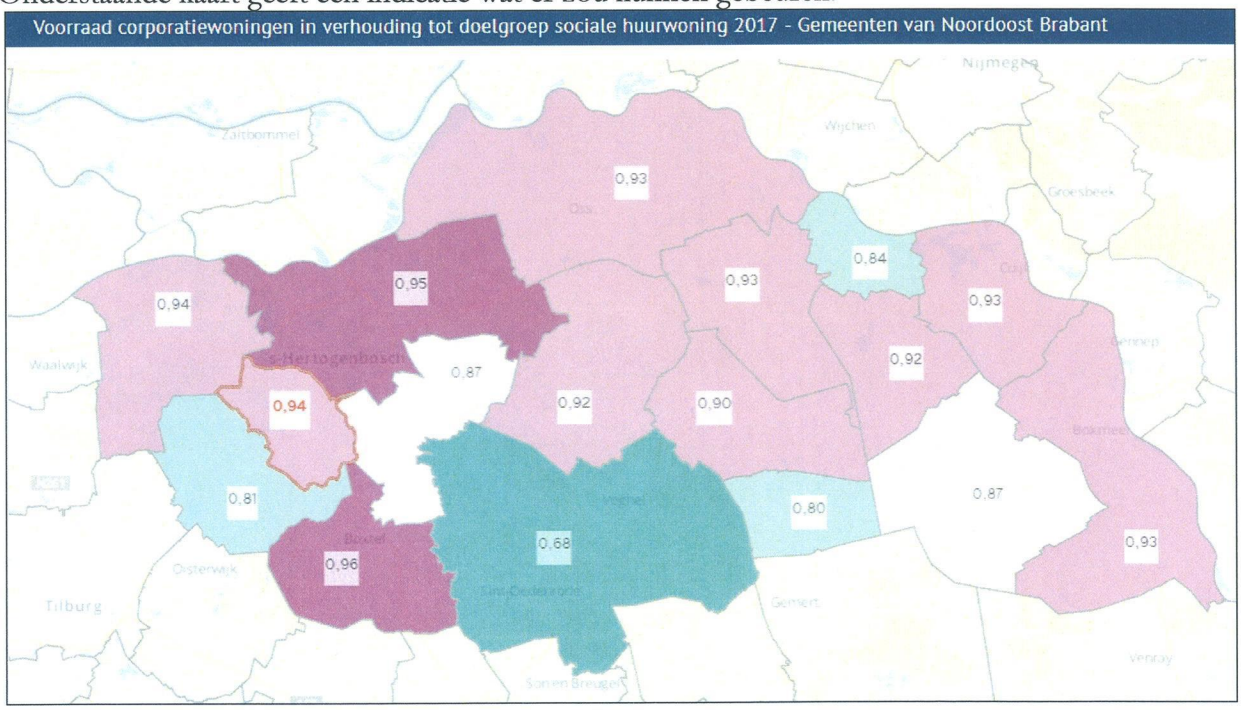
Eind november 2018 zijn de afspraken vastgesteld door het college. Uit dit verloop herleidt het college nu dat het voornemen van Woonwijze om deel te nemen aan Woonsercice Regionaal ten tijde van de vorming en vaststelling van de prestatie-afspraken nog onvoldoende concreet was om daar prestatie-afspraken over te maken.

4. Bij WoonService Regionaal kunnen woningzoekenden reageren op woningen uit o.a. Vught, Haaren, Cromvoirt, Oss, Boxtel, Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch. De inschrijfduur van bestaande wachtlijsten blijft gehanteerd. Wat is het gevolg van deze regionale toewijzing op basis van opgebouwde wachttijden voor de Vughtse woningzoekenden?

Antwoord:
Bij een overstap naar Woonservice Regionaal zou een woningzoekende de langste wachttijd toebedeeld krijgen als blijkt dat een woningzoekende dubbel staat ingeschreven. De aansluiting bij WoonService Regionaal betekent dat vrijkomende sociale huurwoningen via één loket in de regio geadverteerd worden. De inschrijftijd van een woningzoekende blijft doorgaans leidend bij de toewijzing van een woning.

Woningzoekenden uit Vught zouden met toetreding tot Woonservice Regionaal gebruik maken van een groter aanbod van woningen, namelijk niet alleen van de gemeente maar ook van woningen in de regio. Woningzoekenden uit de regio kunnen daarentegen gebruik maken van het aanbod in Vught. Hierdoor zal er naar verwachting sprake zijn van meer verhuisbewegingen op regionale schaal. Er zou dus ook sprake zijn van meer doorstroming in Vught. Dit zou dan rechtstreeks bijdragen aan het hoofddoel van de woonvisie.

Onderstaande kaart geeft een indicatie wat er zou kunnen gebeuren.



Hieruit blijkt dat de gemeente Haaren en de gemeente Meijerijstad het grootste tekort hebben als het gaat om het aantal sociale huurwoningen. Inwoners van deze gemeente zullen naar verwachting –

cijfermatig – het meest profiteren van een regionaal toewijzingssysteem. Cijfermatig hebben Boxtel en Den Bosch het meeste aanbod, deze gemeenten zullen naar verwachting het meest te maken krijgen met extra vraag.

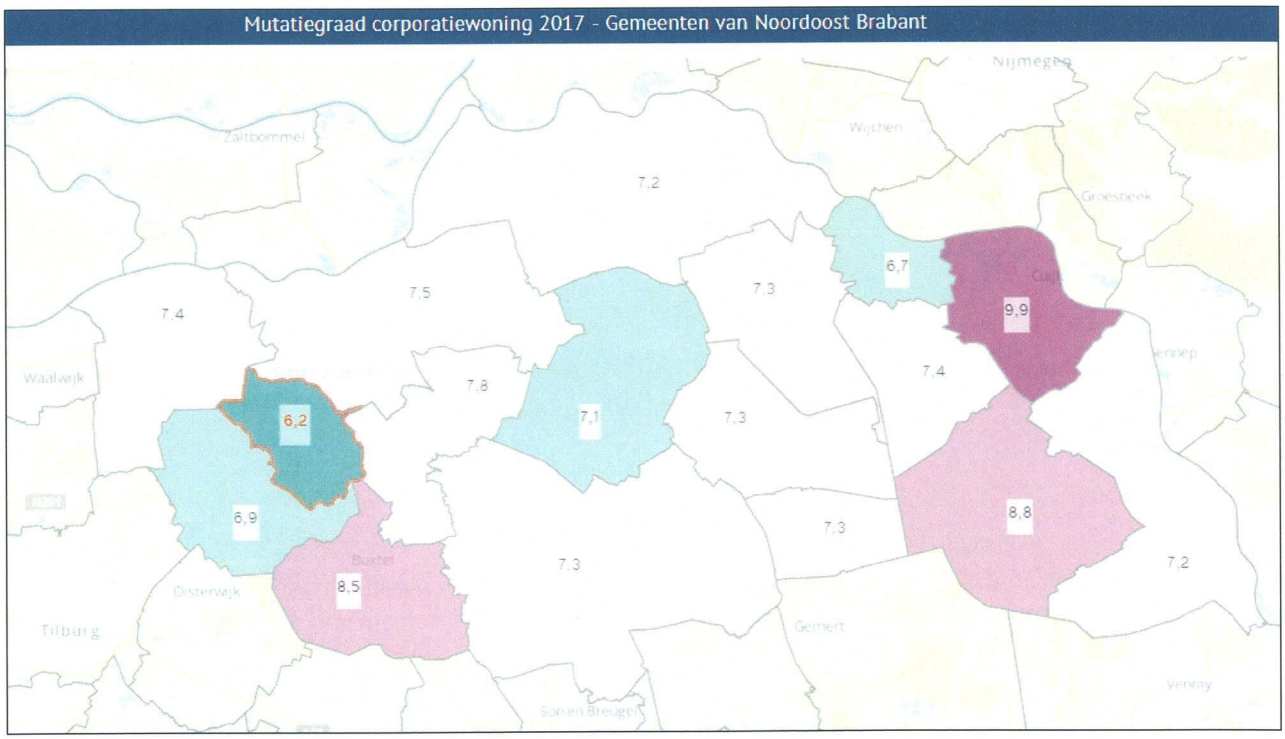
Uiteindelijk blijkt dat verhuizen een persoonlijke keuze is of voortkomt uit een levensveranderende gebeurtenis. Huurders blijken bovendien bovengemiddeld lokaal gebonden te zijn (deels gevoelsmatig, deels vanuit noodzaak). Maar feitelijk is het nog afwachten wat de concrete gevolgen zouden zijn.

Eerdere ervaringen van andere gemeenten die toetraden tot WoonService Regionaal wijzen uit dat in het begin er sprake zal zijn van meer reacties op een woning. Naar verloop van tijd kristalliseert zich dat uit. Woonwijze en het college vinden het nu (d.d. 30 oktober 2019) wenselijk (recente) ervaringen in de regio goed te monitoren.

5. Het percentage sociale huurwoningen is verschillend per gemeente in de regio. Betekent deze nieuwe toewijzing dat woningzoekenden van alle genoemde gemeenten eerder terecht kunnen in gemeenten met meer sociale woningbouw?

Antwoord:
Nee, de wachttijd blijft doorgaans leidend (exclusief loting, urgentie, bemiddeling, lokale toewijzingen etc.). Overigens zou de wachttijd bij WoonService Regionaal gelijk zijn aan de inschrijftijd die Woonwijze nu gebruikt.
Zie ook antwoord onder 4.

Onderstaande kaart laat zien hoeveel mutaties (lees: verhuisbewegingen) er per gemeente plaatsvinden in de voorraad sociale huurwoningen:



Het blijkt dat in Vught de minste mutaties van alle gemeenten in de regio plaatsvinden. Dit terwijl doorstroming een belangrijk thema is binnen de woonvisie. De inschatting is dat een regionaal toewijzingssysteem zorgt voor meer doorstroming. Vooral Vughtenaren met relatief veel wachttijd zullen hiervan profiteren. De kans bestaat dat Vughtenaren met weinig wachttijd het lastiger krijgen met een regionaal model. Deze groep kan echter beschermd worden door aanvullende maatregelen. Dit kan onder andere door lokaal maatwerk (bijvoorbeeld door woningen specifiek te labelen voor doorstroom, zoals is gedaan op het Isabellaveld en straks kan worden gedaan in de Grote Zeeheldenbuurt). Andere mogelijkheden zijn loting en/of (meer) vrijkomende woningen specifiek als 'starterswoning' te labelen. Daar staat tegenover dat urgente zoekers uit de gemeente met minder inschrijftijd mogelijk sneller aan bod komen buiten de gemeente Vught.

6. Maakt dit systeem regionale afspraken over de verdeling van sociale woningbouw of over de taakstelling van statushouders niet noodzakelijk? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:
Nee, de taakstelling van statushouders is sec gekoppeld aan het aantal inwoners van de gemeente. Bepaalde koppelingen door het COA van vergunninghouders aan een gemeente worden soms 'uitgewisseld' met andere gemeenten uit de regio als blijkt dat de woningvoorraad niet is toegesneden op die koppeling. Dit staat los van Woonservice Regionaal.

Ten aanzien van verdeling van sociale woningbouw over de regio: vooralsnog maakt iedere gemeente zijn eigen keuze via de (door de raad vastgestelde) woonvisie als het gaat om het aandeel sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad. Deze keuzes zijn doorgaans gebaseerd op woningmarktonderzoeken. Het toewijzingssysteem heeft hier geen invloed op. Er is in de regio nog geen ambitie om een regionaal woonbeleid op te stellen.

7. In het coalitieakkoord 2018-2020 wordt ingezet op doorstroming van sociale huurwoningen naar betaalbare koop en middeldure huur. Hiervoor zijn maatregelen opgenomen om juist lokale woningzoekenden uit Vught en Cromvoirt met voorrang te helpen. Omdat is ingezet op deze maatregelen, worden nu geen nieuwe bouwprojecten voor extra sociale huurwoningen opgestart. Er zouden afspraken gemaakt worden over 'met voorrang aanbieden van woningen aan woningzoekenden uit Vught en Cromvoirt of met een historische band met de gemeente'. Hoe kan deze afspraak nu worden nagekomen? Is daarbij een uitzondering voor lokale woningzoekenden bij bestaande of nieuwbouwprojecten mogelijk? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:
Ja, het is juridisch mogelijk tot op zekere hoogte lokale woningzoekenden voorrang te verlenen. In principe geldt het recht op vrije vestiging. Tegelijk staat de nu geldende Huisvestingswet toe dat maximaal 50% van het jaarlijks aanbod actief wordt aangeboden aan inwoners van de woningmarktregio. Maximaal de helft daarvan mag aan woningzoekenden uit de eigen gemeente via lokaal maatwerk worden aangeboden. De wet verplicht om regionaal af te stemmen welk deel van de jaarlijks vrijkomende woningen op regionaal niveau aan bewoners uit de eigen regio mag worden toegekend. Hiermee is wettelijk de weg vrijgemaakt om maximaal de helft daarvan, dus 25% van het jaarlijks aanbod aan huurwoningen in de gemeente, met voorrang toe te wijzen aan de eigen inwoners. Dit is het zogenaamde lokaal maatwerk (zie Grote Zeeheldenbuurt en Isabellaveld).

8. Kan iedereen op de regionale lijst met wachttijden hier nu gebruik van maken?

Antwoord:
Nee, niet iedereen. Het blijft onder voorwaarden mogelijk woningen voor lokale inwoners te reserveren. Verder zijn wachttijden niet altijd leidend: onder voorwaarden kan men in aanmerking komen voor urgentie of voorrang. Verder is het goed rekenschap te geven dat Vughtenaren makkelijker elders voor een woning in aanmerking komen. Zie ook antwoord onder 4, 5 en 7.

9. Er zou een beperkt aantal sociale huurwoningen worden verkocht om inwoners de stap naar een eigen woning te kunnen laten maken. Deze verkoop zou overigens ruimschoots gecompenseerd worden door realisatie van o.a. De Zeeheldenbuurt.
a) Hoe kan deze afspraak worden nagekomen?

Antwoord:
In de prestatieafspraken met Woonwijze is vastgelegd dat zij een groot deel van de sociale huurwoningen met een verkooplabel beschikbaar stelt voor de taakstelling huisvesting statushouders. Dit is om verdere druk op de wachtlijsten zoveel mogelijk te voorkomen. De kerntaak van een corporatie is het verhuren van sociale woningen is (en niet het verkopen).

b) Kunnen deze woningen nu aan iedereen op de regionale lijst verkocht worden?

Antwoord:
Nee. WoonService Regionaal ziet enkel op de verhuur van sociale woningen. De regels voor de 'Kopen naar Wens-regeling' wijzigen niet. Dit blijft primair betrekking houden op (zittende) huurders en woningzoekenden van Woonwijze.

10. Wat betekent een regionale wachtlijst voor sociale huurwoningen voor jaarlijks te maken lokale prestatieafspraken met Woonwijze?

Antwoord:
Een regionaal in plaats van een lokaal wachtlijst-model heeft geen gevolgen voor het maken van prestatie-afspraken. De prestatie-afspraken blijven – conform de Woningwet – een jaarlijks terugkerende cyclus waarin de gemeente afspraken maakt met de woningstichtingen die in onze gemeente woningen in bezit hebben. De afspraken gaan over wat gemeente en woningstichtingen dat jaar bijdragen aan de ambities van de vastgestelde woonvisie. In de prestatieafspraken kunnen ook afspraken worden gemaakt over woningtoewijzing.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught

de secretaris, de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel