

College van Burgemeester en Wethouders
van gemeente Westland

per email

27 december 2018

**Schriftelijke vragen in het kader van artikel 42 van het Reglement van Orde
gesteld door fractie GemeenteBelang Westland
inzake 'woonruimteverdeling en prestatieafspraken 2019'**

De fractie van GemeenteBelang Westland spreekt uw college met enige regelmaat aan op de uitkomsten van de woonruimteverdeling in Westland. Zo hebben wij naar aanleiding van de teleurstellende resultaten van de woonruimteverdeling in 2017 de wethouder volkshuisvesting verzocht met de bestuurders van de in Westland actieve woningcorporaties om tafel te gaan om met hen (nieuwe) afspraken te maken over het maximaal en optimaal benutten van 'Lokaal Maatwerk' voor het oplossen van lokale knelpunten op de sociale huurwoningmarkt in Westland (rondvraag gemeenteraad 10.7.2018). De wethouder heeft daarop de mededeling gedaan dat hij ons verzoek honoreert, waarbij hij ook aangeeft juist op dat moment met zowel Arcade als Wonen Wateringen in gesprek te zijn over de prestatieafspraken 2019 welke voor 1 december afgerond moeten zijn.

In september 2018 heeft Sociale Verhuurders Haaglanden [SVH] de Halfjaarmonitor 2018 en Aanbodrapportage 2018.1 samengesteld. Met deze rapportages doet SVH verslag over de resultaten van de woonruimteverdeling in het eerste halfjaar 2018. GemeenteBelang Westland is getriggerd door een aantal – wederom teleurstellende! - uitkomsten voor Westland, zoals

- in Westland is in het eerste halfjaar 2018 nauwelijks de helft van de vrijgekomen sociale huurwoningen verhuurd aan woningzoekenden uit Westland,
- in het eerste halfjaar van 2018 is de reële slaagkans van Westlandse woningzoekenden verder afgenomen tot 8,9% (grootweg een kans van minder dan 1 op 11; in 2017 was dat met 14,4% nog een kans van 1 op 7!),
- de Westlandse corporaties hebben in de eerste helft van 2018 hun mogelijkheden van toepassen van Lokaal Maatwerk ('Westlanders hebben een streepje voor') wederom voor slechts een deel benut.

In bijlage de relevante overzichten uit de rapportages van SVH; de markeringen zijn aangebracht door GemeenteBelang Westland.

Deze feitelijke constatering brengt ons tot de volgende vragen:

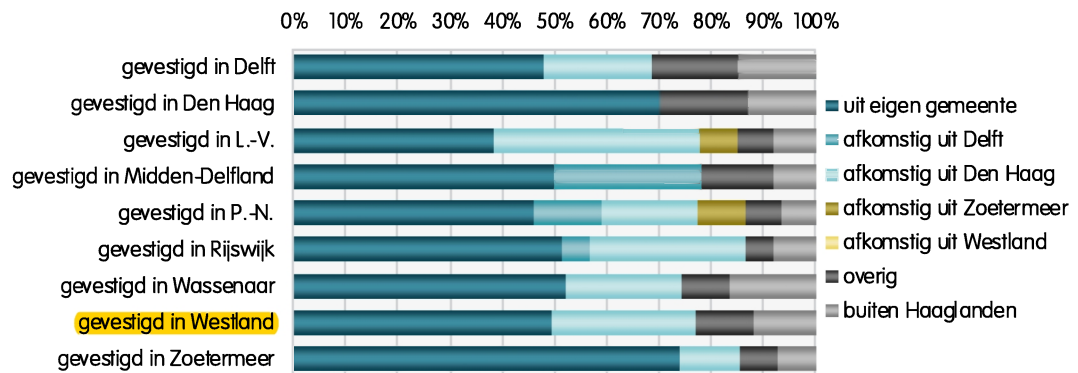
- Waarom deelt uw college de aanbodrapportages van Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) (Halfjaarmonitor 2018 en Aanbodrapportage 2018) niet actief met de gemeenteraad van Westland? (Zie ook ons verzoek van 11 november 2018)?
- Heeft uw wethouder naar aanleiding van ons verzoek in de gemeenteraad van 10 juli 2018 met de Westlandse corporaties gesproken over het feit dat zij de mogelijkheden van Lokaal Maatwerk niet volledig benutten?
- Welke argumenten en motieven zijn door de corporaties genoemd voor het feit dat zij de mogelijkheden van Lokaal Maatwerk niet volledig benutten?
- Heeft uw wethouder de Westlandse corporaties op andere gedachten kunnen brengen en hen ervan overtuigd dat het essentieel is dat zij de mogelijkheden van Lokaal Maatwerk volledig benutten?
- Verwacht uw wethouder dat over geheel 2018 gemeten de mogelijkheden van Lokaal Maatwerk door de Westlandse corporaties volledig benut zijn?
- En als laatste vraag: Zijn inmiddels met de Westlandse corporaties Prestatieafspraken 2019 overeengekomen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wilt u deze aan de gemeenteraad toezenden?

Wij verzoeken u de vragen binnen de daarvoor gestelde termijn schriftelijk te beantwoorden.

Fractie GemeenteBelang Westland
André van den Berg

Figuur 11

Herkomst van huurders van verhuurde woningen (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), eerste helft 2018



De mate waarin de sociale huurmarkt op gemeentelijk niveau voor de inwoners van de eigen gemeente functioneert, is sterk verschillend. In Zoetermeer en Den Haag ligt het aandeel eigen inwoners in het totaal aantal verhuringen in de eerste helft van 2018 rond de 70%. De instroom van buiten deze gemeenten is daarmee naar verhouding beperkt. **In de gemeenten Delft, Wassenaar, Midden-Delfland en Westland is ongeveer de helft van de woningen verhuurd aan eigen inwoners.** In de gemeenten Pijnacker-Nootdorp en Leidschendam-Voorburg ligt het aandeel onder de 50%. Overigens hangt het aandeel binnenverhuizingen logischerwijs samen met de omvang van de gemeente: hoe groter de gemeente des te hoger het aantal binnenverhuizingen in het algemeen zal zijn.

In bijna alle gemeenten binnen de regio Haaglanden zijn in de eerste helft van 2018 veel huishoudens geslaagd die afkomstig zijn uit de gemeente Den Haag. Vooral in Rijswijk en Leidschendam-Voorburg is een relatief groot deel van de geslaagde kandidaten afkomstig uit de buurgemeente Den Haag. In Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is het aandeel huishoudens met een vorig adres in Delft in de verhuringen naar verhouding groot. De categorie 'overig' is een verzameling van geslaagde kandidaten uit verschillende gemeenten binnen de regio Haaglanden. In vrijwel alle gemeenten binnen de regio zien we dat een relatief groot aandeel van de geslaagde kandidaten afkomstig is van buiten de regio. In Wassenaar en Delft is dit aandeel het hoogst.

In figuur 12 is de ontwikkeling van het aandeel van de huishoudens dat binnen de eigen gemeente verhuist in de gemeentelijke verhuringen weergegeven. Het aandeel 'binnenverhuizingen' is niet constant. In een aantal gemeenten zien we een afname van het aandeel, maar er zijn ook gemeenten met een toename. In Midden-Delfland is er al enkele jaren een duidelijke toename. In de eerste helft van 2018 is deze toename nog groter. Ook in Rijswijk en Zoetermeer is al enkele jaren sprake van een toename van het aandeel 'binnenverhuizingen'.

De reële slaagkans verschilt ook per gemeente (figuur 57) en is ook in de eerste helft van 2018 het hoogst in de gemeente Wassenaar (14,3%). Voor vrijwel alle gemeenten geldt dat de slaagkans in de eerste helft van 2018 is afgenomen ten opzichte de slaagkans in de eerste helft van 2017. Alleen in Midden-Delfland en Wassenaar is de slaagkans toegenomen. De reële slaagkans is het laagst in de gemeente Rijswijk (5,3%).

De slaagkans is het hoogst bij de woningen onder de kwaliteitskortingsgrens en bij woningen boven de hoge aftoppingsgrens (rond 9,0%). Dit is qua patroon vergelijkbaar met de situatie in de eerste helft van 2017. De slaagkans is het laagst voor woningen met een huurprijs tussen de lage en de hoge aftoppingsgrens; het huursegment voor de HT-huishoudens bestaande uit minimaal 3 personen. In het algemeen is de slaagkans hoger bij de kleinere woningen. Opvallend is wel dat de slaagkans voor 1-kamerwoningen in de eerste helft van 2018 met 24,7% flink lager is dan de slaagkans in de eerste helft van 2017 (40,4%). Het aantal reacties op advertenties van 1-kamerwoningen is in de eerste helft van 2018 ook verder toegenomen. Ook de slaagkans van woningen met 6 en meer kamers is relatief hoog in de eerste helft van 2018 (15,7%). Het gaat om woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. De doelgroep voor deze woningen zijn grote huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens.

Figuur 57 Reële slaagkans naar kenmerken van de woning, 2014 – eerste helft 2018

aantal kamers	2014	2015	2016	2017	2017-1	2018-1
1 kamer	37,4%	34,6%	40,4%	43,8%	40,4%	24,7%
2 kamers	19,1%	17,3%	15,1%	14,8%	10,0%	9,4%
3 kamers	14,3%	13,8%	10,5%	10,3%	6,8%	6,0%
4 kamers	11,1%	11,5%	10,6%	10,4%	7,3%	5,8%
5 kamers	7,5%	10,1%	11,2%	9,9%	6,8%	4,7%
6 kamers of meer	9,4%	10,1%	11,0%	9,1%	7,0%	15,7%
huurprijs						
onder kwaliteitskortingsgrens	15,9%	15,5%	13,2%	16,0%	11,6%	9,0%
onder lage aftoppingsgrens	14,0%	12,7%	11,7%	10,9%	7,4%	6,5%
onder hoge aftoppingsgrens	12,4%	12,1%	11,6%	10,8%	6,6%	6,0%
onder vrijesectorgrens	17,5%	22,5%	17,9%	17,0%	11,9%	9,1%
oppervlakte						
tot 50 m2	17,2%	16,0%	13,9%	15,2%	10,6%	8,8%
50-65 m2	15,2%	14,4%	12,0%	10,7%	7,3%	5,9%
65-80 m2	11,8%	12,5%	11,1%	11,4%	7,3%	7,6%
vanaf 80 m2	9,3%	12,4%	13,2%	10,7%	7,8%	5,7%
gemeente verhuring						
Delft	15,8%	18,4%	16,9%	14,8%	10,8%	9,7%
Den Haag	14,5%	13,5%	11,3%	12,4%	7,8%	6,4%
Leidschendam-Voorburg	15,7%	14,0%	14,4%	12,2%	8,5%	6,7%
Midden-Delfland	25,9%	21,4%	11,9%	9,4%	6,7%	8,1%
Pijnacker-Nootdorp	18,5%	15,2%	14,1%	11,0%	8,2%	6,1%
Rijswijk	14,0%	14,7%	10,3%	9,7%	7,6%	5,3%
Wassenaar	16,0%	17,6%	16,3%	15,4%	10,9%	14,3%
Westland	17,2%	18,9%	17,1%	14,4%	11,1%	8,9%
Zoetermeer	13,2%	12,8%	14,3%	11,8%	9,0%	7,8%
totaal	14,8%	14,5%	12,6%	12,4%	8,4%	7,1%

- Voor een uitsplitsing per gemeente, zie rapport B04 in DWEX.

Tabel 3.6 Verhuringen via lokaal maatwerk, per gemeente, eerste helft 2018

regel lokaal maatwerk	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp*	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	relatief (%)
1. doorstroming uit goedkope woningen				1						1	0%
2. doorstroming uit goedkoop -> VS of niet-egw<VS						16			36	52	17%
3. doorstroming uit corporatiewoning				12						12	4%
4/5. doorstr. uit grote won. -> VS of niet-EGW <VS <80m2	4	18	1			3			8	34	11%
6. doorstr. Uit betaalbare corporatiewoning -> duurder					1					1	0%
7. voorrang binnen eigen wijk/kern			4				3	7		14	5%
8. voorrang voor minima -> goedkoop						31				31	10%
9. doorstroming 55+ uit eengezinswoning -> sen.won.							7			7	2%
10. doorstroming 65+ uit corp.won. -> niet-EGW			2							2	1%
11. voorrang voor starters				5			5	28		38	13%
13/14. voorrang voor 3+/4+ kinderen	2	9				3				14	5%
15. voorrang voor HT-doelgroep					14			1		15	5%
16. voorrang eigen inwoners (excl. seniorenwoningen)					5					5	2%
subtotaal via advertentie	6	27	7	18	20	53	15	36	44	226	76%
leefbaarheid/sociale cohesie		2				1		1	2	6	2%
maatwerk	1					4	5	19		29	10%
subtotaal volgens toewijzing	7	29	7	18	20	58	20	56	46	261	88%
doorstroming/seniorenmakelaar			3						2	5	2%
doorschuiven		5	4	2				1	7	19	6%
groepswonen & coöptatie									1	1	0%
directiebesluit & hardheidsclausule B&W		5						1	6	12	4%
totaal lokaal maatwerk	7	39	14	20	20	58	20	58	62	298	100%
- niet meetellend voor HVO										0	0%
verhuringen HVO 2018-1	524	1.827	246	71	69	222	93	300	522	3.874	
percentage lokaal maatwerk	1%	2%	6%	28%	29%	26%	22%	19%	12%	7,7%	
verhuringen HVO vorig jaar (2017-1)	603	2.144	251	90	94	277	76	301	612	4.448	
percentage lokaal maatwerk o.b.v. vorig jaar	1%	2%	6%	22%	21%	21%	26%	19%	10%	6,7%	

- * In Pijnacker-Nootdorp is er onderscheid tussen woningen tot de betreffende aftoppingsgrens en de woningen daarboven; zie DWEX-rapport B02 blad-d voor een uitsplitsing in deze categorieën.
- Vrijesectorwoningen, onzelfstandige woningen, studentenwoningen zijn buiten beschouwing gelaten, evenals tijdelijke verhuringen in Delft Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Westland en Zoetermeer.
 - 'VS' betekent vrije sector.
 - 'EGW' betekent eengezinswoning.
 - De categorieën lokaal maatwerk staan toegelicht in de Begrippenlijst, onder het kopje 'Lokaal maatwerk'.