

# Vragen Rekenkamerrapport “Wel of niet thuis geven”

*Naar aanleiding van de beeldvormende ronde dd. 28 januari 2021*

## Pro3

Dank voor het uitgebreide rapport van de Rekenkamer. Naar aanleiding hiervan de volgende vragen die, vanwege tijdsgebrek, niet meer aan de orde zijn gekomen tijdens de presentatie.

1. In tabel 3.1 lezen we dat in LOZ **39%** van de woningen toegewezen wordt aan ‘eigen inwoners’. Op blz.18 staat dat ruim **43%** van alle vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente toegewezen worden aan iemand uit de gemeente LOZ. Hoe verhouden beide percentages zich tot elkaar?

Tabel 3.1 gaat alleen over het jaar 2019. Het percentage van 43% op p. 18 is het gemiddelde van de afgelopen 3 jaar (en is overgenomen van de 1<sup>e</sup> zin uit de 2<sup>e</sup> alinea van hoofdstuk 4 uit de Nota van Bevindingen). Conclusie is dus dat in de jaren 2018 en 2020 het % toewijzingen aan mensen uit Loon op Zand iets hoger lag, want anders kom je niet uit op een gemiddelde van 43%. En dat klopt ook: in 2018 was het 48%, in 2020 43%.

2. Woningvoorraad: voor de gemeente LOZ is het informatief om de voorraad per kern weer te geven. Naar onze inschatting heeft de toename van aantal beschikbare sociale huurwoningen in de kern LOZ de afgelopen jaren vrijwel stilgelegen. Het aanbod bleef hetzelfde terwijl de vraag groeide? Klopt deze waarneming? De beschikbare woonvoorraad is toch een belangrijke variabele om dat mee te wegen bij de toewijzing per kern/gemeente?

Van Casade hebben we geen exacte cijfers van de sociale huurvoorraad per kern ontvangen. Op basis van CBS-gegevens kunnen we wel een grove bandering van de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad maken. Maar om de exacte ontwikkeling te weten, raad ik aan om onderstaande trend bij Casade te checken.

Via het CBS kunnen we achterhalen de totale woningvoorraad in de kern Loon op Zand zich heeft ontwikkeld en hoe het aandeel sociale huur zich heeft ontwikkeld:

- De totale woningvoorraad in de kern LoZ is gegroeid van 2.728 woningen in 2016 naar 2.796 in 2019.
- Het aandeel sociale huur is toegenomen van 18% in 2016 naar 19% in 2019.
- Op basis van deze grove analyse zou de sociale huurvoorraad in de kern LoZ dus toegenomen zijn van 490 woningen in 2016 (18% van 2.728) naar 530 woningen (19% van 2.796). De sociale huurvoorraad is dus wel toegenomen.

Maar de vraag is of deze woningen ook beschikbaar waren. Nieuwbouw komt beschikbaar, maar bestaande sociale huurwoningen komen alleen beschikbaar bij mutatie. We zagen in de kern LoZ dat het aantal mutaties de afgelopen 3 jaar iets is afgenomen. Maar dat heeft vooral te maken met de beperkte verhuiscapaciteit van zittende huurders. Als corporatie of gemeente kun je daar weinig aan doen, anders dan wat men nu gedaan heeft: woningen bouwen.

3. Op blz. 57 van het rapport lezen we in de gearceerde tekst:

*“Daarnaast heeft de kern Loon op Zand (meer dan de andere kernen in de gemeente) te maken met woningzoekenden uit Tilburg die zich op deze kern oriënteren.”*

Deze constatering sluit naadloos aan bij datgene wat ik in deze kern hoor van inwoners: "We komen minder gemakkelijk aan een woning in een kern waar ik na tig-jaar heb gewoond en waar ik graag wil blijven wonen. De beschikbare woningen gaan naar inwoners uit Tilburg, zeker als je te weinig inschrijffaren hebt." Het beeld wordt bevestigd zoals op pag. 26 in de eerste 2 alinea's wordt weergegeven.

Volgens mij is dit precies een reden om onderzoek te doen naar de wenselijkheid van een huisvestingsverordening. Dit verklaart ook deels het relatieve lage percentage van toewijzing van woningen zoals onder punt 1 beschreven.

Inderdaad kunnen deze constatering aanleiding zijn om nader te verkennen of er een huisvestingsverordening gewenst is. Daarvoor is het wel belangrijk om meer te weten te komen achter de motivering van verhuizingen. Onder de mensen die vanuit Tilburg in loon op Zand komen wonen kan best een deel terugkeerders zitten (mensen die in het verleden uit Loon op Zand zijn vertrokken en nu weer terug willen keren waar men vandaan komt). Daarnaast zijn er ook mensen die vanuit Loon op Zand juist verhuizen naar Tilburg: is dat uit noodzaak (vanwege gebrek aan huuraanbod in de eigen kern) of is dat hun wens. Dat kunnen belangrijke zaken zijn om te weten alvorens een huisvestingsverordening in te stellen.

Hiervoor is overigens wel verdiepend onderzoek nodig. Verhuismotieven worden niet in een woonruimteverdeelsysteem geregistreerd.

4. Doorstroming komt op meerdere plekken in het onderzoeksverslag aan de orde. Volgens mij wordt doorstroming ook bevorderd als er beschikbare sociale huurwoningen zijn die afgestemd zijn op de behoeften van de oudere inwoners. Oudere inwoners laten vaak een groot huis achter. In de koopsector zie je dat ook gebeuren. Voor de huursector is dit zeker gewenst in kleine kernen waar behoefte bestaat aan voldoende woningen voor jongeren én ouderen.

Levensloopgeschikte nieuwbouw kan zeker een bijdrage leveren in het creëren van doorstroming. Er zijn corporaties in den lande die daarbij ook meteen een voorrangregeling koppelen: oudere huurders die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte nieuwbouwwoning (en daarmee een ruime eengezinswoning vrijmaken), krijgen voorrang op zo'n nieuwbouwwoning ten opzichte van andere leeftijdsklassen. Dit kan de doorstroming verder versterken. Zo'n regeling is overigens vrijwel uitsluitend te organiseren als het gaat om een verhuizing binnen de sociale huursector (van de ene naar de andere huurwoning).

5. Vraag n.a.v. tabel 4 op blz. 43: Betekent een lage mutatiegraad eengezinswoningen dat deze woningen nauwelijks van eigenaar-huurder veranderen? Uit de tabel trek ik de conclusie dat een lage mutatiegraad in de kern Loon op Zand aangeeft dat er weinig eengezinswoningen van eigenaar-huurder veranderen in vergelijking met de kern Kaatsheuvel. Is dat een juiste conclusie?

Een lage mutatiegraad betekent inderdaad weinig verandering van huurder. In absolute zin klopt het dat er minder mutaties in Loon op Zand zijn dan in Kaatsheuvel. Maar het is ook goed om te kijken naar het % mutaties op de totale huurvoorraad. Een exact beeld ontbreekt helaas omdat we zoals gezegd geen exacte gegevens van Casade hebben over hun huurvoorraad per kern. Als ik de grove benadering van het CBS (m.b.t. sociale huurvoorraad hanteer), zou de mutatiegraad in 2019 in Kaatsheuvel op 4,5% liggen en in LoZ op 6%. Relatief gezien is de mutatiegraad in Loon op Zand hoger dan in Kaatsheuvel. Het absolute aantal mutaties in Kaatsheuvel is weliswaar hoger dan in LoZ, maar er staan ook aanzienlijk meer sociale huurwoningen in Kaatsheuvel (ongeveer 2.000).

6. Op blz. 51 wordt onder tabel 12 o.a. gesteld dat oudere huishoudens bij voorkeur een appartement met lift verkiezen. Dat is een keuzecategorie zoals deze nu van toepassing is. Mochten er andere keuzecategorieën zijn waarbij woonvormen aangeboden zouden

worden die er nog niet zijn dan is de huidige stelling niet zo absoluut te interpreteren. Dit is dus een nuancering.

Uiteraard speelt hierin het beschikbare aanbod een rol. Tegelijkertijd moet je om belangrijke trends weer te kunnen geven ook categorieën samenvoegen. Anders gezegd, als hofjeswoningen vanaf nu als aparte categorie in de cijfers worden genoemd, zul je er eerst veel van in je voorraad moeten hebben, wil je hierin goede constatering kunnen doen. Een bepaalde reactiegraad bij 10 woningen zegt nog niet zoveel.

7. N.a.v. blz. 71: Wat is het verschil tussen een huisvestingsverordening en een doelgroepenverordening? Zijn deze onverbrekkelijk met elkaar verbonden?

Nee. Het zijn twee verschillende verordeningen. Met de huisvestingsverordening kan de gemeente sturen geven aan de toewijzing van sociale huurwoningen (nieuwe en bestaande sociale huurwoningen). Daarbij kan de gemeente bijvoorbeeld aangeven welke categorieën in aanmerking komen voor urgentie en welke toewijzingssystemen gehanteerd worden (inschrijfmodel, loting, etc.). Ook is het mogelijk dat er voorrang gegeven kan worden aan mensen met maatschappelijke of economische binding. Let op: maximaal 50% van de vrijkomende voorraad kan met voorrang worden toegekend aan iemand uit de regio, waarvan maximaal 50% aan iemand uit de gemeente. Zo'n huisvestingsverordening kan alleen worden opgesteld als er sprake is van schaarste aan sociale huur en als je dat als gemeente afstemt met de betrokken corporaties. Bovendien geldt zo'n verordening in principe voor 4 jaar (waarin je als gemeente de schaarste moet aanpakken). Want het uitgangspunt is het principe van vrije vestiging: iedereen heeft de vrijheid om zich te vestigen waar hij/zij dat wil.

De doelgroepenverordening kun je als gemeente vastleggen dat goedkope en middeldure nieuwbouwwoningen (vooral huur maar koop is ook mogelijk) voor een bepaalde termijn voorbehouden zijn voor de lagere- en/ of middeninkomens. Een doelgroepverordening is dus niet bedoeld om voorrang te geven aan mensen met een binding aan een gemeente. Via een instandhoudingstermijn kan de gemeente aangeven hoelang sociale huur, middeldure huur of sociale koopwoningen voor een bepaalde inkomensgroep behouden moeten blijven. De doelgroepenverordening gaat in de praktijk pas werken als de koppeling is gemaakt met het bestemmingsplan. Hiervoor moet in het bestemmingsplan een gebied worden aangeduid waarbij in de bestemmingsplanregels wordt bepaald welk percentage voor welke woningbouwcategorie geldt in het betreffende gebied. Op die manier wordt gewaarborgd dat een bepaald percentage van een woningbouwcategorie (bijvoorbeeld 30% sociaal in nieuwbouwplannen) moet worden gebouwd.

=====

## VVD

N.a.v. deze samenvattende onderzoeksresultaten zouden wij graag willen weten aan welke 'zoekgroep' dit gerelateerd kan worden voor wat betreft gemeente Loon op Zand: 1. aan de mensen die met spoed een woning zoeken vanwege problemen; 2. mensen die met enige spoed een woning zoeken omdat zij eenvoudige woonruimte zoeken of aan 3. mensen die een betere huurwoning zoeken:

Raadsvoorstel pag 1: "De rekenkamercommissie constateert dat de inschrijfduur voor woningzoekenden in Dongen, Goirleen Loop op Zand ligt tussen de 6 en 10 jaar. De gemiddelde actieve zoektijd bedraagt circa 9 maanden, maar er bestaan wel individuele uitschieters in zoektijd."

Als de RKC deze relatie niet kan leggen dan stellen wij een inschatting op prijs. Belangrijk voor onze fractie is daarmee de urgentie van dit probleem vast te kunnen stellen wat uiteraard hoog ligt als het met name de eerste zoekgroep zou betreffen en in mindere mate de derde zoekgroep.

De gemiddelde inschrijfduur en gemiddelde actieve zoektijd heeft betrekking op de mensen die zich bij Woning in zicht inschrijven voor een sociale huurwoning in (in dit geval) de gemeente Loon op Zand. Zij krijgen daarbij geen vragenlijst met de reden voor hun inschrijving. Strikt genomen kun je dus niet aangeven of de cijfers gaan over mensen die wel of niet met spoed zoeken. Je kunt over het algemeen wel stellen dat de cijfers over inschrijftijd en zoektijd geen betrekking hebben op de bovengenoemde categorie 1. Want dat zijn de spoedzoekers, uitstroom vanuit maatschappelijke opvang etc. (m.a.w. 'overige' categorie zoekers) en die worden z.s.m. aan een woning geholpen. Die mensen schrijven zich niet in en komen dus niet in de cijfers over inschrijfduur voor.

Categorie 3 schrijft zich wel in bij WiZ, dus de cijfers over inschrijfduur en zoektijd hebben zeker betrekking op deze doelgroep. Categorie 2 kun je niet of nauwelijks indelen. Dat kunnen mensen zijn die wel in aanmerking komen voor urgentie, maar vaak ook niet. Daarvoor zul je echt nader onderzoek moeten doen naar de motieven. Niettemin is onze inschatting dat categorie 2 en 3 wel in de inschrijfcijfers zitten, categorie 1 niet.