

REKENKAMER
COMMISSIE
WOERDEN

Blekerijlaan 14, Woerden
Postbus 45, 3440 AA Woerden
Telefoon 0348 428513, Fax 0348 424108
rekenkamer@woerden.nl

Onderwerp: Verkenning huisvestingsbeleid
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: RKC-2016-008-U
Datum: 20 september 2016

Aan de raad,

In het voorjaarsoverleg, dat u op 7 april met de rekenkamercommissie had, zijn vragen gesteld over het huisvestingsbeleid en over de rol van de gemeente bij de wachtlijsten voor de toewijzing van sociale huurwoningen. De rekenkamercommissie heeft een verkenning uitgevoerd en concludeert dat dit vooralsnog geen onderwerp is voor een onderzoek.

Om tegemoet te komen aan de vragen, die tijdens het voorjaarsoverleg zijn gesteld, ontvangt u in deze brief de uitkomsten van onze verkenning. De rol van de gemeente bij de wachtlijsten voor de toewijzing van sociale huurwoningen is benaderd vanuit de vraag: *"Welke invloed heeft de gemeente op de wachtlijsten in de sociale sector?"* Vervolgens heeft de rekenkamercommissie onderzocht hoe de raad betrokken wordt bij dit beleid en welke kritische kanttekeningen er te zetten zijn bij de wijze waarop dit beleid wordt uitgevoerd. Daarna gaan wij in op de aanknopingspunten voor een mogelijk onderzoek in de toekomst.

Algemene informatievoorziening aan de raad

De raad wordt eenmaal per jaar door het college geïnformeerd over de stand van zaken op het gebied van wonen in Woerden via de Jaarbrief Wonen. De laatste keer was in februari 2016. Daarnaast heeft de raad de mogelijkheid om art. 40 vragen te stellen. Hier maakt de raad ook regelmatig gebruik van, waarbij in de beantwoording meestal wordt verwezen naar de Jaarbrief, de Woonvisie, de Strategische Woningbouwplanning of de prestatieafspraken.

A Hoe stuurt de gemeente op het aantal beschikbare sociale woningen?

De gemeente maakt al jaren prestatieafspraken met de twee woningbouwcorporaties en sinds 2015 ook met de huurders. Het gaat om de woningbouwcorporatie Groen West (circa 10.000 woningen, waarvan 4.348 in Woerden) en Woningbouwstichting Kamerik met 328 woningen. Er worden afspraken gemaakt over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad. Met de komst van de vernieuwde Woningwet in 2015 zijn de prestatieafspraken aan een wettelijk verplichte jaarlijkse verantwoordingscyclus onderworpen. Deze nieuwe wettelijke verplichting brengt voor de praktijk in Woerden geen verandering, want er werd al op deze manier samengewerkt. Tijdens de verkenning is vanuit de beleidsambtenaar aangegeven dat deze werkwijze naar haar mening prima verloopt. De nieuwe verantwoordingscyclus is per 1-1-2016 gestart. Met ingang van 2017 zal de raad jaarlijks in januari/februari geïnformeerd worden over de stand van zaken betreft de prestatieafspraken.

Aanpak

In de beleidsdocumenten de Woonvisie, de Strategische Woningbouwplanning en de Huisvestingsverordening 2015 is het beleid vastgelegd. Zo worden de woningen door de corporaties verdeeld op basis van de regelgeving in de Huisvestingsverordening 2015.

In 2014 is in U-10 verband een schaarsteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek toonde aan dat er in de Randstad sprake is van een grote schaarste aan sociale huurwoningen en dat de wachtlijsten lang zijn omdat er weinig doorstroming is en er een grote vraag naar woningen is.

Onderwerp: Verkenning huisvestingsbeleid

Datum: 20 september 2016

De gemeente stuurt direct en indirect op het probleem van de schaarste in het aanbod van betaalbare sociale huurwoningen en het probleem van te weinig doorstroming in de huursector.

Zo is bijvoorbeeld vastgelegd dat:

1. bij nieuwbouwprojecten er sprake moet zijn van 25% sociale koop- of huurwoningen;
2. de gemeente open staat voor initiatieven om de doorstroming op gang te brengen. Doorstroming om de bestaande sociale huurwoningen vrij te krijgen, wordt ook op gang gebracht door toevoeging van middeldure huur, sociale koop- en middeldure koopwoningen;
3. er is een prestatieafspraken met GroenWest en WBS Kamerik dat er voorlopig geen sociale huurwoningen worden verkocht.

Het college geeft als volgt invulling aan het woningbouwbeleid:

1. De gemeente formuleert en toetst de kaders zoals vastgesteld in de woonvisie. Hierbij wordt gekeken naar de ligging van de locatie, de overige woningbouwontwikkelingen, de bestaande woningvoorraad en of er woningen worden toegevoegd waaraan een tekort is. Uitgangspunten hierbij zijn: 25% sociale woningbouw (huur/koopwoningen) realiseren die geschikt is voor senioren (in diverse prijssegmenten) en in alle kleine kernen de realisatie van gelijkvloerse woningen.
2. Woningbouwprojecten worden vraaggericht en locatiegericht ontwikkeld, zo mogelijk met de toekomstige bewoners.
3. Het woningbouwprogramma wordt uitgewerkt door de ontwikkelende partij in afstemming met de gemeente.
4. Op grotere woningbouwlocaties stuurt het college nadrukkelijker op de differentiatie naar typen woningen/ doelgroepen en prijzen.
5. Het college kiest voor toevoeging van kwaliteit en niet alleen voor kwantiteit, waarbij het woningtype moet aansluiten bij de schaal van de woonbuurt/kern en de woonwensen.
6. Tot slot moet er gefaseerd gebouwd worden in de kernen. Door een beperkte hoeveelheid woningen tegelijk aan te bieden en de communicatie in eerste instantie te richten op de inwoners van de kern, krijgen allereerst de inwoners de gelegenheid om te verhuizen.

Overigens heeft de gemeente invloed op de bestemmingsplannen (onder andere via het Woningbouwprogramma) en de uitgifte van bouwgrond en worden er met projectontwikkelaars afspraken gemaakt. Tevens wordt per locatie, per wijk gewogen welke behoefte er is aan sociale woningbouw.

Uit de jaarlijkse evaluatie (Jaarbrief wonen 2015) blijkt dat er ook daadwerkelijk gemiddeld 25% aan sociale nieuwbouw opgeleverd wordt en dat blijft ook de inzet bij het opstellen van woningbouwprogramma's voor toekomstige locaties. Over de afgelopen vijf jaar is er zelfs een percentage van 37% sociaal (huur en koop) gerealiseerd. Dit percentage is te verklaren doordat er ook vervangende nieuwbouwwoningen in zitten van sociale huurwoningen die gesloopt zijn. Daarnaast is in de cijfers de economische teruggang te zien, waardoor ontwikkelaars veel meer woningen bouwden onder de sociale kooprijsgrens van € 200.000. Het percentage valt ook hoog uit, doordat er weinig andere koopwoningen op de markt kwamen in verband met de crisis.

Hoe stuurt de gemeente direct op het aanbod van seniorenwoningen?

De gemeente stuurt vooral via nieuwbouw. Daarin zit de toevoeging van voor senioren geschikte woningen en is er tevens veel aandacht voor aanpasbaar bouwen. Er wordt op de doorstroming in het algemeen gestuurd doordat de woningbouwcorporaties (landelijk) wettelijk de mogelijkheid hebben om op basis van de huurprijs en het inkomen van de huurders de doorstroming te bevorderen. De corporaties hebben door middel van een inkomensafhankelijke huurverhoging in de praktijk bewerkstelligd dat er nu gemiddeld een afname van 18% te zien is in het aantal huurders met een inkomen van boven de € 43.786 (cijfers uit Jaarbrief Wonen 2015).

GroenWest is betrokken bij meerdere doorstroomexperimenten gericht op de doelgroep met een leeftijd boven de 65 jaar. Afhankelijk van de uitkomst van deze experimenten starten de corporaties hiermee ook in Woerden, met als doelstelling dat ouderen in een passende woning komen te wonen en er eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen. Dit verbetert de doorstroming en bevordert het langer zelfstandig wonen. Als dit experiment wordt opgestart, zal de gemeente een financiële bijdrage leveren aan het stimuleren van doorstroming door het meebetalen aan een verhuismakelaar of de inhuur van externe expertise.

Onderwerp: Verkenning huisvestingsbeleid

Datum: 20 september 2016

Wat wordt er aan beleidsmogelijkheden (nog) niet ingezet?

Het college heeft de mogelijkheid om in de aan de Huisvestingsverordening 2015 verbonden beleidsregels een nadere uitwerking te geven van de woonruimteverdeling, toegesneden op de Woerdense sociale huurwoningmarkt. Deze beleidsregels heeft het college opgesteld. Hierin is het lokale maatwerk opgenomen, zoals de kernbinding voor Kamerik en Zegveld. Dat betekent dat sociale huurwoningen in deze kernen eerst aangeboden worden aan mensen met een binding met deze kernen.

In de door Woerden opgestelde beleidsregels wordt van de speciale mogelijkheden van voorrangregels gemeentelijk woonbeleid C1 (Doorstroming) en F (Experimenten) nog geen gebruik gemaakt. Het gaat dan om de mogelijkheden van de doorstroomregel dat senioren naar een kleinere of beter passende woning mogen doorstromen. De verklaring waarom deze regel in Woerden (nog) niet wordt toegepast is dat Groen West eerst via een pilot ervaring met deze regel wil opdoen in de buurgemeente.

Overigens is er in VNG-verband een handleiding opgesteld om ruimte te zoeken binnen de Huisvestingsverordening om de positie van kwetsbare groepen op de woningmarkt te beschermen. Dit kan alleen onder de strikte voorwaarde dat er aantoonbare schaarste is aan specifieke woningen geschikt voor inwoners met een specifieke zorgvraag en er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de huidige woonruimteverdeling voor deze doelgroep.

In de beantwoording van de art. 40 vragen van Inwonersbelangen over seniorenwoningen (16R.00285) is aangegeven dat het college momenteel nog voldoende ruimte ziet om binnen het huidige beleid seniorenwoningen te realiseren. Met name via de nieuwbouw. In specifieke gevallen, wanneer er bijvoorbeeld kangoeroewoningen of mantelzorgwoningen gerealiseerd moeten worden, is er binnen bestaande bestemmingsplannen een afwijkingsprocedure mogelijk, het zogenaamde "postzegelplan".

B Sturingsmogelijkheden raad / Kritische kanttekeningen RKC

Het schaarsteonderzoek in U-10 verband is van eind 2014. Het is niet bekend of de cijfers nu al anders zijn. Aannemelijk is dat het landelijk beleid waarbij senioren gedwongen worden om langer thuis te blijven wonen (wegens sluiting bejaardentehuizen) nu al meer in de praktijk wordt gevoeld.

Feit is dat van de doorstroming van senioren geen cijfers worden bijgehouden. Wellicht is het raadzaam om structureel cijfers bij te houden van de woningtoewijzing aan senioren en van het via de woonruimteverdeling sturen op doorstroming? Bijvoorbeeld in 2015 is in het project Berberis/Hazelaarstraat afgesproken om 38 woningen met voorrang te verhuren aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder die een eengezinswoning in de sociale sector achterlaten. Momenteel is dit het enige project in Woerden waarin dit zo is aangepakt, omdat dit bij uitstek een geschikt complex ervoor was. De vraag is of er meer van dit soort locaties voorhanden zijn.

De woningbouwcorporaties geven aan dat ze meer sociale woningbouw willen gaan bouwen dan voorheen afgesproken¹. Kan de gemeente hieraan ook meer bijdragen dan reeds afgesproken? Bijvoorbeeld in de prijs die de gemeente rekent voor bouwgrond²? Wellicht is dit ook een aandachtspunt in de rapportages naar de raad. Nu wordt dit gerapporteerd via de jaarlijkse Grondprijsbrief.

C Mogelijkheden onderzoek

Als uitkomst van dit verkennende onderzoek concludeert de rekenkamercommissie dat dit voorsnog geen onderwerp voor een onderzoek is. De rekenkamercommissie is van mening dat de gemeente haar invloed wel degelijk gebruikt en dat afspraken onderling ook worden nagekomen. Het effect van de invloed is op korte termijn beperkt, omdat er jaarlijks 200 woningen worden gebouwd en er jaarlijks circa 250 tot 300 sociale huurwoningen vrijkomen op een totale woningvoorraad van 20.000 woningen in de gemeente Woerden.

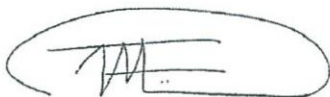
Wel wordt er aandacht gevraagd voor meer specifieke rapportages (speciale projecten voor senioren/doorstroming, faciliteren van meer nieuwbouw in de sociale sector) om sneller te komen tot aanpassing en vernieuwing van het beleid.

Onderwerp: Verkenning huisvestingsbeleid

Datum: 20 september 2016

De mogelijkheden waarop de gemeente indirect stuurt op het aanbod van sociale woningen blijft voornamelijk onder de aandacht van de rekenkamercommissie. Wellicht dat er in de toekomst behoefte is aan een dergelijk onderzoek op dit punt.

Met vriendelijke groet,
Namens de Rekenkamercommissie Woerden



M.A. (Marcel) Fränzel MSc
voorzitter

Noot 1

In een persbericht van 22 juni 2016 geven de 23 corporaties aangesloten bij de RWU (Regioplatform Woningcorporaties Utrecht) aan dat zij tot en met 2020 circa 2.500 extra sociale huurwoningen willen bouwen (50% extra). Dit is hard nodig om de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen op te vangen. Maar er zijn door het strikte ruimtelijke ordening beleid (rode contouren/ provincie) te weinig locaties. Bovendien vragen gemeenten nogal eens de marktprijs voor de grond, waardoor de bouw van sociale huurwoningen niet van de grond komt.

Noot 2

In Woerden wordt een sociale grondprijs gerekend voor sociale woningbouw.

