

Notulen Themasessie B&W Systematiek (huur)woningen

Datum	09-03-2021
Tijd	20:15 - 21:15 uur
Locatie	Digitaal via MSTeams
Voorzitter	P.T. van den Biggelaar
Aanwezigen	Martien Schoenmakers, Willy vd Wittenboer, Lily Maaref, Fons Peeters, John van Bijsterveldt, Keest Timmermans, Paul den Otter, Koen Timmermans, Hans van de Ven, Jan van Brunschot, Erik Strijbos, Pieter van Loon, Afra Pronk, Joris van de Loo, Claud Leermakers, Saskia van Wezel, Piet Machielsen (wethouder), Danielle Kerkhof (ambtenaar), Yvon van den Braken (beleidsadviseur Wooninc.), Han Struijs (griffier), Leny Vervoort – Dörner (assistent griffier).

1 Systematiek (huur)woningen

Het college informeert de raad over de sociale huurwoningmarkt en kansen voor woningzoekenden. We zoomen dus in op (toekomstige) huurders met een kleine portemonnee. We gaan daarbij in op de wettelijke toewijzingsregels, de woonruimteverdeling en de verhuringen. Wooninc. heeft in de gemeente het grootste huurwoningbezit. Wooninc. is deelnemer van de website Wooniezie.nl, het 'Funda' voor sociale huurwoningen in de Metropoolregio Eindhoven. Nog 15 andere woningcorporaties en instellingen zijn hierbij aangesloten.

De voorzitter Paul van den Biggelaar opent de vergadering en heet iedereen welkom. De voorzitter neemt eerst de presentielijst door.

Raadslid Kim Martens is wegens ziekte afwezig.

Mevrouw Kerkhof heeft een brief ingediend met vragen. Deze vragen zijn schriftelijk door de wethouder beantwoord.

Wethouder Piet Machielsen geeft een korte inleiding, daarna geeft Yvon van den Braken van Wooninc. een presentatie.

Woningwet 2015: woningcorporaties moeten **passend toewijzen**

Huisvestingsweg 2014: biedt gemeenten mogelijkheden om te sturen in de woonruimteverdeling en –voorraad:

- o.b.v. grondrecht van vrije vestiging;
- toewijzingsregels dus alleen mogelijk voor *‘zover noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden;’*
- vast te leggen in gemeentelijke verordening, max 4 jaar, op te stellen in samenwerking met o.a. woningcorporatie;
- schaarste (zoektijd langer dan 2 jaar) moet worden onderbouwd.

Wettelijk toewijzingsregels:

- **Ten minste 80%** van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan inkomens beneden € 40.024 (prijspeil 2021) toegewezen worden.
- Daarnaast mogen corporaties **10%** van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 (prijspeil 2021).
- De overige, maximaal **10%** van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen.

Woonruimteverdeling

Loting (via advertentie)

- Een vrijkomende woning wordt aangeboden aan de kandidaat die als eerste wordt ingeloot.

Inschrijfduur (via advertentie)

- Een vrijkomende woning wordt aangeboden aan de kandidaat die de langste inschrijfduur kent.

Directe bemiddeling

- Een vrijkomende woning wordt direct bemiddeld aan:
 - urgenten (ingevolge de huisvestingsverordening SGE)
 - anderen, namelijk via woningruil, doorstromen, wisselwoning renovatie, tijdelijke verhuur, bevordering leefbaarheid, verhuur aan specifieke doelgroep zorg

Samenvattend

- Meer vraag dan aanbod.
- Vraag neemt toe de afgelopen jaren, bij een nagenoeg gelijkblijvend aanbod.
- Vooral kleine, jongere huishoudens zijn op zoek.
- Ook zonder inschrijfduur heb je kans op een woning.

Sociale huurwoningzoekenden:

- Actieve woningzoekenden:
 - 52.000 (totaal in de regio)
 - 420 inwoners uit Oirschot
- 89 sociale verhuringen

Conclusie:

- Meer vraag, dan aanbod
- Maar druk op sociale woningmarkt in Oirschot valt relatief gezien mee, want:
 - zoektijd korter dan 12 maanden (schaarste: 24 maanden)
 - aantal reacties per woning relatief beperkt
 - hoge weigeringsgraad: kwaliteit vs kwantiteit

Na de presentatie krijgen de (burger)raadsleden de gelegenheid om vragen te stellen.

Enkele gestelde vragen zijn:

- is de urgentiecommissie de Oirschotse Wmo of vanuit het SGE?
- Is de adviesgroep Zorg & Samenleving ook uitgenodigd voor deze sessie?
- Gelden er andere regels voor mensen onder de AOW-leeftijd?
- Er zijn 420 woningzoekende, hoeveel woningen zijn er te huur?
- Er zijn 89 verhuringen in 2019, is dat een jaargemiddelde in Oirschot?
- Komt er meer druk op de huurwoningmarkt omdat jongeren geen huis meer kunnen kopen?
- Bij het bouwen van meer betaalbare koopwoningen, komen er meer huurwoningen beschikbaar?
- Omdat alleenstaande het heel lastig hebben, wordt er gekeken bij verhuringen om twee aparte huishoudens in een woning te laten wonen?
- Het hoog aantal weigeringen valt op; is daar wel benieuwd naar. Kan het aanbod beter aansluiten op de vraag?
- Er is een stijgende vraag van jongeren. Hoe wordt deze info gebruikt in actieplan wonen?
- wat gaan we doen om de Oirschotse inwoners voorrang te verlenen, zowel starters van koopwoningen als sociale huurwoningen?
- Omdat de meesten liever willen kopen, kan er meer ingezet worden op starters koopwoningen?
- Er is ook kans op een woning zonder inschrijfduur, minder dan 1 tot 3 jaar?
- De reacties buiten Oirschot zijn groter dan binnen Oirschot. Zijn niet alle reactie serieus?
- Oirschot reageert slecht op woningen volgens Wooninc, echter dit is wel 31%. Is de inschrijfduur van 2,9 jaar dan geen zoektijd?

- Hoe wordt dit verschil bepaald: wel woningzoekend maar er komt niets fatsoenlijks voorbij?
- Wordt bij uitschrijvingen gevraagd waarom men uitschrijft?
- Hoeveel huizen zijn er met 4 of meer slaapkamers beschikbaar voor gezinnen?

Piet Machielsen begint met het beantwoorden van de vragen. De vragen die hij niet kan beantwoorden, worden door Yvon van Braken van Wooninc. beantwoord.

De vraag *Hoeveel huizen zijn er met 4 of meer slaapkamers beschikbaar voor gezinnen?* kan nu niet beantwoord worden. Deze vraag zal achteraf middels de wethouder worden beantwoord.

Tevens heeft burgerraadslid Afra Pronk nog enkele vragen. Afgesproken wordt dat zij deze vragen schriftelijk indient.