

Memo

Datum:
8 april 2016

Onderwerp: Wachttijden sociale huur WSB

Ter attentie van: Gemeenteraad Barneveld

Afzender: Marianne van Vliet/Mimi Stevens

Tijdens de commissievergadering 31 maart jongstleden is door de VVD tijdens de behandeling van de kaderstellende nota huisvesting statushouders in Barneveld het onderwerp wachttijden aangekaart, waarbij op basis van een telefonisch contact met Woningstichting Barneveld zou blijken dat de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in vijf maanden tijd is opgelopen van 4,5 tot 5 jaar naar 7 jaar.

Directeur Jongstra heeft dit getal inmiddels sterk via een persbericht in de Barneveldse Krant genuanceerd. De gemiddelde wachttijd verschilt per woning, waarbij type, straat, locatie en het aantal reacties een grote rol spelen.

Verhuringen in 2015 en prognose 2016

Uit het verdringingsonderzoek van vorig jaar valt af te lezen (pag.10) dat de prognose voor 2015 zo'n 307 verhuringen zou opleveren. Dit blijkt nu totaal 313 verhuringen te zijn geweest (inclusief 31 verhuringen als gevolg van nieuwbouw), waarvan 22 voor de taakstelling statushouders, ofwel 7% van het totaal aantal mutaties.

Op basis van de eerste verhuringen in 2016 verwacht de woningstichting voor dit jaar wederom een soortgelijk aantal in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast zal met de oplevering van een aantal complexen van de woningstichting (Lijsterhof, Nieuwe Kampstraat, Boomgaard, van den Berglaan) er 48 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd alsmede 12 vrije sector huurwoningen (ten behoeve doorstroming). Totaal zal het aantal verhuringen in 2016 daarmee naar verwachting wederom boven de 300 uitkomen.

Gerelateerd aan het aantal bestaande sociale huurwoningen dat de woningstichting dit jaar te beschikking stelt om statushouders te huisvesten (20 woningen), zal dit wederom zo'n 6-7% zijn van het aantal mutaties. Inclusief de 22 nieuwbouwwoningen die aan de Lijsterhof worden gebouwd, zal dit oplopen naar zo'n 13% van het totaal aantal mutaties.

Wachttijden, zoektijden, reacties en woningzoekenden

Zoals directeur Jongstra al aangaf is een gemiddelde wachttijd moeilijk te meten en van meerdere factoren afhankelijk. Wanneer iemand al 20 jaar op hetzelfde adres in een huurwoning van de woningstichting woont en bijvoorbeeld in 2015 reageert op vrijkomende woning, wat is dan de wachttijd? 20 jaar? En ook de inschrijfdatum zegt

op zich niet veel aangezien een groep woningzoekenden (zowel starters als doorstromers) zich uit voorzorg inschrijft en pas na loop van jaren actief op de markt wordt.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woningstichting Barneveld is verder gedaald van ruim 5.500 per 31 december 2013, naar 4.280 per 31 december 2015. Het gegeven dat voor deze inschrijving vanaf 2014 (met overgangsregeling) betaald moet worden (€ 10,-), speelt hierbij een rol maar vooral ook het gegeven dat er nadrukkelijk ook in de koopsector voor een deel van deze doelgroep wordt gebouwd en verder het gegeven dat inkomensgroepen vanaf € 35.000 niet meer tot de doelgroep voor sociale verhuurders horen.

Van de 4.280 ingeschreven woningzoekenden (bron: gegevens Woningnet) zijn er:

- 1.680 doorstromers (40%); hiervan heeft 14% de afgelopen jaren gereageerd op aanbod (9% in 2015, zo'n 150 personen) en 86% nog niet sinds de laatste bewoning;
- 2.600 starters (60%); hiervan heeft 20% (536 personen) de afgelopen jaren (waarvan 14% in 2015, zo'n 350 personen) gereageerd en 80% nog nooit gereageerd op vrijkomend aanbod.

In 2015 hebben dus totaal zo'n 500 geregistreerde woningzoekenden gereageerd op vrijkomend aanbod terwijl er 313 verhuringen hebben plaatsgevonden, waarvan 22 aan statushouders. Dit betekent dat circa de helft van de ingeschreven woningzoekenden die gereageerd hebben op vrijkomend aanbod in woonruimte is voorzien.

Uit deze informatie blijkt verder dat een grote groep woningzoekenden (totaal ruim 82%) niet actief op zoek is naar (andere) woonruimte.

Beter is dan ook te kijken naar de zoektijd die iemand kwijt is, wanneer hij actief naar een (andere) woning uitkijkt en dus ook reageert op vrijkomend aanbod.

Gezien het aantal verhuringen aan statushouders en overige huurders in heel 2015, kan de gemiddelde wachttijd niet in 5 maanden tijd met gemiddeld 2 jaar oplopen. De eerder afgegeven indicatie van gemiddeld zo'n 4 tot 5 jaar lijkt nog steeds te gelden.

Wel ziet Woningstichting Barneveld het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen toenemen. Dit heeft te maken met het feit dat de woningstichting 95% passend moet toewijzen en derhalve mensen met inkomen waarmee men voor huurtoeslag in aanmerking komt voor 95% in woningen moet plaatsen met een huur beneden de aftoppingsgrenzen (€ 586 en € 628).

Verder zal de woningstichting in 2016 verder gaan met de uitplaatsing van de 28 huishoudens aan het Julianaplein in verband met de herstructurering van dit gebied en de terugbouw van zo'n 40 sociale huurwoningen. Al deze ontwikkelingen zullen naar verwachting inderdaad leiden tot een stijging van de zoektijd in bepaalde segmenten. Uitbreiding van de sociale huursector is dan ook gewenst. In de nieuwe Woonvisie die dit jaar wordt opgesteld is dit één van de onderwerpen die prioriteit heeft.

Tot slot

Woningstichting Barneveld blijft de ontwikkelingen m.b.t. slaagkansen, verhuringen aan woningzoekenden e.d. monitoren en blijft daarnaast volop investeren om het aanbod aan (passende) sociale huurwoningen verder uit te breiden.

Daarnaast zijn ook andere partijen actief in de realisatie van sociale huurwoningen om zo het aanbod te vergroten. Zo zullen er in 2016 naast de eerder genoemde 48 sociale huurwoningen nog 36 sociale huurwoningen (appartementen) door derden worden gebouwd.

Ook andere partijen behalve de woningstichting nemen in toenemende mate hun maatschappelijke verantwoordelijkheid in het huisvesten van statushouders (waaronder woningcorporatie Mooland en verschillende marktpartijen), waarmee het woningbezit van de woningstichting niet extra wordt belast.