

De heer M.J.M. Wetemans
Susterderpoort 5
6118 BD NIEUWSTADT

Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450, 6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
info@echt-susteren.nl
www.echt-susteren.nl
KvK 51651866
BTW (NL00)19.06.483.B01
NL86 BNGH 0285 1023 70
BIC-code BNGHNL2G

Echt, 10 maart 2020

Verzonden: **10 MAART 2020**

Onderwerp: Beantwoording vragen ex art. 33
inzake lange wachttijd voor sociale
huurwoning


Ons kenmerk: Z20/023814-D - 44815

Team: Kabinet

Bijlage(n): -
Behandeld door: D. Lebens

Geachte heer Wetemans,

Op 5 februari 2020 heeft u ons op grond van artikel 33 van het Reglement van orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Echt-Susteren schriftelijke vragen gesteld over de lange wachttijd voor een sociale huurwoning.

Onderstaand treft u, met opnemng van uw inleiding, onze antwoorden op uw vragen aan.

Raadsleden vragen vaak om meer huurwoningen en dan vooral voor huurwoningen in de sociale sector. Als reactie krijgen we dan wel eens te horen dat er nauwelijks sprake is van enige spanning in dit huursegment aangezien iedereen binnen enkele maanden onder de pannen zou zijn. Ook geeft het college vaak als reactie 'dat een gemeente niet bouwt'. Uit eigen onderzoek en uit gesprekken met inwoners blijken er wel degelijk lange wachttijden te zijn voor mensen die, vanwege een laag inkomen of lage uitkering, aangewezen zijn op de sociale sector.

Urgentie wordt heden ten dage slechts in zeer uitzonderlijke situaties toegekend. Bij scheiding bijvoorbeeld is urgentie niet meer mogelijk tenzij er sprake is van huiselijk geweld. Hierdoor moet iemand - vaak met kinderen - minstens drie tot vier jaar bij bijvoorbeeld ouders inwonen of is men aangewezen op (vaak té) dure particuliere huurwoningen, met het risico om schulden op te bouwen. Ouderen die een koopwoning hebben en kleiner willen gaan wonen (zonder dat er sprake is van medische urgentie waardoor de woning ontoegankelijk zou zijn) wachten soms wel vijf tot zeven (!) jaar op een gepaste huurwoning. Zelfs om na inschrijving voor de eerste keer in aanmerking te komen voor een woning, blijkt de wachttijd al snel drie tot vier jaar te zijn.

Het aanbod aan sociale huurwoningen is gewoonweg te klein in Echt-Susteren, volgens GroenLinks. Ik stel daarom de volgende vragen.

Vraag 1: Is het college op de hoogte van de (soms zeer) lange wachttijd voor een sociale huurwoning? Ik geef twee recente voorbeelden:



Voor Pr. Margrietstraat waren 238 geïnteresseerden en voor Jacobastraat 147! De huurprijs lijkt laag. Dit betekent echter een lage huurtoeslag én hier komen nog eens hoge stookkosten bij gezien de matige tot slechte energielabels. Een lage huurprijs kan zo in de praktijk juist veel duurder uitvallen dan de kale huurprijs in eerste instantie doet vermoeden.

Antwoord: De gestelde vraag is voorgelegd aan de werkzame corporaties WoonGoed 2-Duizend, Wonen Limburg en ZOWonen. Hierop is het volgende antwoord ontvangen:

Woningcorporaties Wonen Limburg en WoonGoed 2-Duizend:
Gemiddelde inschrijfduur + zoektijd per acceptatie voor de afgelopen 5 jaar

Jaar	Aantal acceptaties	Gem. inschrijfduur bij acceptatie	Gem. gecorrigeerde inschrijfduur bij acceptatie
2019	91	3,7 jaar	1,7 jaar
2018	119	3,3 jaar	1,6 jaar
2017	60	3,8 jaar	1,0 jaar
2016	31	3,6 jaar	1,1 jaar
2015	13	2,1 jaar	0,7 jaar
Totaal	314	3,5 jaar	1,4 jaar

Woningcorporatie ZOwonen:

De gemiddelde inschrijftijd in Susteren is 3,8 jaar en de gemiddelde gecorrigeerde wachttijd 1,5 jaar.

De gemiddelde gecorrigeerde wachttijd komt als volgt tot stand. De inschrijfduur is niet de werkelijke wachttijd. Mensen die lang staan ingeschreven zijn meestal geen actief woningzoekenden. Dit houdt in dat ze niet reageren op advertenties. Bijvoorbeeld, iemand staat 10 jaar ingeschreven, maar is pas vanaf 3 maanden geleden actief aan het zoeken. Dat betekent dan niet dat hij/zij 10 jaar heeft moeten wachten. Ook is het aantal reacties op woningen soms hoog, maar in de praktijk zijn dat niet allemaal serieuze reacties. Het komt voor dat bijvoorbeeld kandidaat nummer 20 pas de woning accepteert. Ook kan het zo zijn dat iemand alleen in zijn huidige buurt een woning wenst en accepteert; de wachttijd kan dan enigszins oplopen. De corporaties werken daarom met gecorrigeerde wachttijden. Dat betekent dat de tijd wordt berekend vanaf het moment dat iemand actief is gaan reageren.

Vraag 2: Erkent het college dat drie, vier tot soms wel zeven jaar wachten té lang is? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 1.

Vraag 3: Welke reden(en) voert het college aan als oorzaak van deze (ons inziens) lange wachttijden?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 1.

Vraag 4: Welke maatregelen treffen andere gemeenten - uiteraard samen met woningcorporaties - om succesvol de wachttijden terug te dringen, m.a.w. zijn er *best practices* om af te kijken? Is het bijvoorbeeld mogelijk goedkoper te bouwen met prefab huizen, zeecontainers of woningen à la tiny houses? Wij weten het niet maar u heeft vast de contacten om daar snel achter te komen.

Antwoord: Door het college wordt gericht gekeken naar mogelijkheden voor starterswoningen. In bestuurlijke en ambtelijke overleggen worden volkshuisvestelijke aspecten besproken, zoals het versnellen van woningbouw en de mogelijkheden daartoe. Deze gesprekken vinden plaats met alle betreffende actoren in gemeentelijk, regionaal en provinciaal verband.

Vraag 5a: Voelt het college enige verantwoordelijkheid om de wachttijden terug te dringen? Indien dit geenszins het geval is, waarom niet? Zo ja, dan graag 5b en 5c beantwoorden.

Antwoord: Zie ook het antwoord op vraag 1. Als bestuur van de gemeente Echt-Susteren gaan wij niet over het toewijzingsbeleid van de woningcorporaties. In de reguliere afstemmingsoverleggen inzake de prestatieafspraken staat dit onderwerp wel op de agenda en worden wachttijden gemonitord.

Vraag 5b: Welke maatregelen voert het college op dit moment uit om wachttijden terug te dringen?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 5a.

Vraag 5c: Welke maatregelen kan en wil het college in Echt-Susteren daarnaast nog extra in gang zetten, of - indien nodig - voorleggen aan de raad?

Antwoord: Vooralsnog is dit niet aan de orde.

Vraag 6a: In de media (o.a. in dagblad De Limburger van 1-2-2020: *Waar blijven de plannen, sloopkogels en bouwkranen?*) lezen we dat gemeenten maximale winst willen maken op bouw kavels en dus kennelijk niet graag onder de boekwaarde verkopen. Is voor het college het verkopen van bouw kavels onder de boekwaarde een mogelijkheid om corporaties te verleiden tot het bouwen van sociale huurwoningen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Een corporatie baseert de mogelijkheid tot het uitbreiden van haar woningvoorraad niet alleen op grondprijzen. Behoeftte aan woningen, de locatie en de nabijheid van voorzieningen zijn onder meer ook afwegingen.

Vraag 6b: Is voor het college het in erfpacht geven van bouw kavels aan corporaties een mogelijkheid om ze te verleiden tot de bouw van sociale huurwoningen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 6a.

Vraag 7: Welke woningbouwcorporaties met sociale huurwoningen zijn actief in Echt-Susteren?

Antwoord: Binnen de gemeente Echt-Susteren zijn actief: WoonGoed 2-Duizend (1544 woningen), ZOwonen (1001 woningen) en Wonen Limburg (177 woningen).

Vraag 8: Kan het college de trend aangeven van het aantal sociale huurwoningen over de afgelopen vijf jaar die in elk jaar op 1 januari aanwezig waren in onze gemeente? Welke bron(nen) hanteert het college om tot deze aantallen te komen? Wij willen inzicht krijgen of dit aantal afneemt, ongeveer gelijk blijft of toeneemt in Echt-Susteren en in welke mate.

Antwoord: Elk jaar worden met de corporaties prestatieafspraken vastgesteld. In deze afspraken wordt een overzicht gegeven van de aantallen woningen die de corporatie in eigendom heeft. Het aantal woningen blijft in aantallen ongeveer gelijk.

Vraag 9: Hoe verwacht het college dat de trend in de komende vijf jaar zal zijn? Neemt het aantal sociale huurwoningen in Echt-Susteren af, blijft het ongeveer gelijk of neemt het aantal toe? Op basis van welke cijfers of inzichten baseert het college zich?

Antwoord: Prognoses van Etil en het CBS geven aan dat het aantal huishoudens binnen de gemeente Echt-Susteren zal afnemen. Daarbij verandert wel de bevolkingsamenstelling, in die zin dat het aantal ouderen toeneemt. Deze doen in toenemende mate een beroep op de woningcorporaties voor hun huisvesting gezien hun woonwens: een grondgebonden seniorenwoning of levensloopbestendige woning of een appartement met lift. Aangezien corporaties deze trend ook waarnemen, herijken zij hun woningvoorraad om aan deze toekomstige vraag te kunnen voldoen. Naar verwachting zal het aantal sociale huurwoningen in ieder geval gelijk blijven en/of groeien.

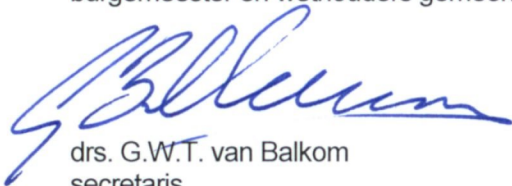
Vraag 10: Welke concrete bouwplannen voor de sociale huursector worden op dit moment uitgevoerd of zijn bekend om op korte termijn (2020 – 2021) in Echt-Susteren te worden uitgevoerd?


Antwoord: WoonGoed 2-Duizend is bezig met plannen aan de Mussenstraat en de Heerweg binnen de kern Echt. Met ZOWonen zijn wij in onderhandeling over het realiseren van een aantal huurwoningen binnen de kern Nieuwstadt. Wonen Limburg heeft op dit moment geen concrete bouwplannen.

Op grond van artikel 33 van het Reglement van orde zullen de vragen en antwoorden op de lijst van ingekomen stukken van de volgende raadsvergadering worden geplaatst.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders gemeente Echt- Susteren,


drs. G.W.T. van Balkom
secretaris


LOCO
dr. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester