

“Wel of niet thuis geven?”



**Een rekenkameronderzoek naar de
inschrijftijd en zoekduur voor sociale-huurwoningen
in Dongen, Goirle en Loon op Zand**

Rapport Dongen

18 december 2020

INHOUDSOPGAVE

Deel A: Bestuurlijke nota

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Onderzoeksvragen
- 1.3. Aanpak
- 1.4. Wederhoor
- 1.5. Leeswijzer

2. Wettelijk kader van lokaal woonbeleid

- 2.1. Wettelijk kader
- 2.2. Bestuurlijk instrumentarium gemeente(raden)
- 2.3. Wie zoeken sociale-huurwoningen?
- 2.4. Wettelijke eisen aan de toewijzing door woningcorporaties
- 2.5. Hart van Brabant: woonruimteverdeelsysteem 'Woning in Zicht
- 2.6. Directe bemiddeling van bijzondere doelgroepen en urgentieverklaringen

3. Samenvatting nota's van bevindingen

- 3.1. Dongen, Goirle en Loon op Zand: beeld in cijfers
- 3.2. Dongen
- 3.3. Goirle
- 3.4. Loon op Zand

4. Conclusies en beantwoording van de onderzoeksvragen

5. Aanbevelingen

Deel B: Bestuurlijke reactie college van B&W van gemeente Dongen

Deel C: Nawoord rekenkamercommissie

Deel D: Nota van bevindingen gemeente Dongen

Bijlagen

- 1. Woningwet 2015
- 2. Bestuurlijk instrumentarium gemeente(raden) bij het woonbeleid
- 3. Samenvatting geïnterviewden woningzoekenden (met lange wachttijd)
- 4. Geïnterviewden bij gemeenten en woningcorporaties

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Goirle heeft de rekenkamercommissie eind 2019 gevraagd om vanuit zijn onafhankelijke positie onderzoek te doen naar de zoektijden voor een sociale-huurwoning in de gemeente Goirle. Daarbij werd de wens uitgesproken om bij het onderzoek ook te kijken naar de zoekduren in vergelijkbare gemeenten in de regio. In februari 2020 heeft de rekenkamercommissie de onderzoekopzet aan de raad van Goirle toegezonden.

Mede omdat het verdelingsvraagstuk van woningen aan actualiteit en maatschappelijke relevantie de afgelopen periode verder is toegenomen, en ook vanwege mogelijke, onderlinge leereffecten tussen gemeenten uit dezelfde regio en van vergelijkbare omvang, heeft de rekenkamercommissie eind maart 2020 besloten om het onderzoek te verbreden naar Dongen en Loon op Zand. Over dit besluit heeft afstemming plaatsgevonden met het presidium respectievelijk audit comité van Dongen en Loon op Zand.

1.2 Onderzoeksvragen

De hoofdvraag voor het onderzoek luidt:

Wat is de gemiddelde zoektijd voor een sociale-huurwoning en wat zijn de verschillen in de zoektijd per doelgroep (leeftijd, inkomen, huishoudenssamenstelling) en per woonvoorkeur (type woning, prijsklasse, buurt)?

Om deze hoofdvraag te beantwoorden, stellen we zes onderzoeksvragen:

1. Wat zijn de definities voor de inschrijftijd en zoektijd?
2. Welk(e) syste(m)en passen de corporaties Casade en Leystromen toe om huurwoningen toe te wijzen?
3. Hoe is de huidige wachtlijst voor een sociale-huurwoning samengesteld? Wat zijn de kenmerken van woningzoekenden en wie reageren op het vrijkomende aanbod?
4. Welke woonvoorkeuren hebben de verschillende groepen woningzoekenden voor een sociale-huurwoning?
5. Hoe ervaren ingeschreven woningzoekenden de zoektijd voor een sociale-huurwoning en wat zijn hun overwegingen bij hun zoek- en reactiegedrag?
6. Wat is, onder meer op basis van de verwachte demografische ontwikkeling van de doelgroepen voor sociale huur, de toekomstige behoefte aan sociale-huurwoningen?

1.3 Aanpak van het onderzoek

Begeleiding onderzoek door extern bureau

Om specifieke kennis met betrekking tot de sociale huurwoningmarkt te borgen heeft de rekenkamercommissie besloten externe expertise te betrekken in dit onderzoek. Wij hebben het externe onderzoeksbureau Companen aangetrokken om delen van het

onderzoek uit te voeren en op te treden als deskundig klankbord bij het opstellen van de bestuurlijke nota van de rekenkamercommissie.

Deskresearch & Interviews

Via deskresearch zijn de kwantitatieve gegevens in beeld gebracht. De cijfers over zoekduren en wachttijden zijn door Companen betrokken van Woning in Zicht (april-augustus 2020). Dit is het regionale woonruimteverdeelsysteem binnen de regio Hart van Brabant waarbinnen de corporaties TBV Wonen, Tiwos, WonenBreburg, Casade en Leystromen zich verenigd hebben.

De rekenkamercommissie heeft vervolgens de kwantitatieve bevindingen in context geplaatst door interviews te houden met beleidsambtenaren van de gemeenten en met negen woningzoekenden uit Dongen, Goirle en Loon op Zand.

Betrokkenheid Casade en Leystromen

De woningcorporaties Casade en Leystromen hebben op verzoek van de rekenkamercommissie - op basis van vrijwilligheid - deelgenomen aan het onderzoek. De concept nota's van bevindingen zijn op 2 oktober 2020 aan beide corporaties voorgelegd.

1.4 Hoor en wederhoor

Het ambtelijk wederhoor met de gemeentesecretarissen van Dongen, Goirle en Loon op Zand heeft in oktober 2020 plaatsgevonden, op basis van de nota's van bevindingen. Bij het ambtelijk wederhoor wordt gelet op de feitelijke juistheid van de bevindingen. Het bestuurlijk wederhoor met de colleges van B&W van Dongen, Goirle en Loon op Zand heeft in november/december 2020 plaatsgevonden, op basis van de bestuurlijke nota, waarin de rekenkamercommissie conclusies en aanbevelingen heeft geformuleerd. De rekenkamercommissie heeft op 18 december 2020 het eindrapport vastgesteld en vervolgens aangeboden aan de gemeenteraden van Dongen, Goirle en Loon op Zand.

1.5 Leeswijzer

Deel A bevat de bestuurlijke nota met enerzijds de samenvatting van het feitenmateriaal per onderzochte gemeente (Dongen, Goirle en Loon op Zand) en het bestuurlijke instrumentarium van de gemeente(raad) en anderzijds de conclusies en aanbevelingen van de rekenkamercommissie.

Deel B bevat de bestuurlijke reactie van het college van B&W van Dongen op de aanbevelingen van de rekenkamercommissie.

Deel C bevat het nawoord van de rekenkamercommissie met een reflectie op de bestuurlijke reactie.

Deel D bevat de nota van bevindingen met de uitkomsten van het onderzoek en het feitenmateriaal van de gemeente Dongen.

2. Wettelijk kader van lokaal woonbeleid

2.1 Wettelijk kader

Vraagstukken rondom het wonen kunnen zich doorgaans verheugen op ruime politieke aandacht, bijvoorbeeld als het gaat om de ontwikkeling van de huurprijzen, de beschikbaarheid van woningen voor starters, middeninkomens en ouderen, de huisvesting van vergunninghouders, enzovoorts. De daaruit voortvloeiende discussies mondden vaak uit in wetgeving op het terrein van de volkshuisvesting. In dit hoofdstuk wordt een aantal van de relevante wetten kort besproken. Tevens wordt aangegeven welke mogelijkheden het wettelijk kader geeft voor de gemeenten om instrumenten in het woonbeleid in te zetten.

Wettelijke kader wonen

Grondwet

In de *Grondwet* wordt omschreven dat de overheid een zorgplicht heeft wat het aanbieden van woningen betreft: “Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid” (artikel 22, lid 2). Deze omschrijving laat veel ruimte voor interpretatie. Het grondwetsartikel betekent bijvoorbeeld niet dat iedereen een ‘recht op wonen’ heeft en geeft ook niet aan wanneer er sprake is van ‘voldoende woongelegenheden’.

Woningwet

In de *Woningwet*, die in 2015 voor het laatst is aangepast, wordt de relatie tussen de woningcorporaties en de gemeenten vastgelegd. De kerntaak van de woningcorporaties is volgens de *Woningwet* 2015: het bouwen, verhuren en beheren van sociale-huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

Woningcorporaties moeten daarnaast ‘naar redelijkheid’ bijdragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Hiervoor maken ze jaarlijks afspraken met de gemeenten waar ze werkzaam zijn en de huurdersorganisaties. De woningcorporaties zijn alleen verplicht deze prestatieafspraken te maken als de gemeente haar volkshuisvestingsbeleid heeft vastgelegd, bijvoorbeeld in een woonvisie. Bij het ontbreken daarvan moet de woningcorporatie de gemeente informeren over haar voornemens.

In de woonvisie formuleert de gemeente het voorgenomen beleid. De gemeente kan daarbij thema's benoemen waarop de woningcorporatie volgens haar dient te presteren. Ze kunnen gaan over nieuwbouw van sociale-huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad, de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de leefbaarheid in wijken, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving.

Als er geschillen ontstaan over het maken en/of het nakomen van de prestatieafspraken die gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk maken, kunnen

partijen deze geschillen voorleggen aan de minister. Het oordeel van de minister hierover is voor alle partijen bindend.

De wet laat de gemeenten de mogelijkheid om geen woonbeleid en/of woonvisie te formuleren. Wel wijzen verschillende wetten de gemeente taken toe die direct of indirect met het wonen te maken hebben. Denk bijvoorbeeld aan de verplichting om bestemmingsplannen vast te stellen. Bestemmingsplannen zijn bepalend voor het aantal en de soort woningen die er gebouwd kunnen worden in een gemeente.

Huisvestingswet

Een andere wet die in dit kader relevant is, is de *Huisvestingswet* uit 2014. De Huisvestingswet geeft gemeenten instrumenten om tot een eerlijke en evenwichtige verdeling van (schaarse) woningen te komen. Deze wet maakt het mogelijk om van het beginsel van vrije vestiging, dat EU-breed geldt, af te wijken. Als er aantoonbaar sprake is van schaarste op de markt voor sociale-huurwoningen of specifieke segmenten daarvan kunnen gemeenten een Huisvestingsverordening vaststellen.

In een Huisvestingsverordening kan de gemeente regels opnemen over de distributie (toewijzing) van woningen, waarbij (afhankelijk van de specifieke lokale situatie) in beperkte mate voorrang kan worden verleend aan huishoudens die lokaal of regionaal gebonden zijn. Die voorrang kan worden gegeven tot maximaal 50% van de vrijkomende woningen bij mensen met binding aan de regio, waarvan de helft aan mensen met lokale binding (kern of gemeente). Voor de overige 50% van de vrijkomende woningen kan de gemeente dus geen voorrang geven aan huishoudens met lokale binding.

Nieuw in de Huisvestingswet is het expliciete verbod voor de gemeente om andere instrumenten dan een verordening in te zetten om de woonruimteverdeling te beïnvloeden. Regels over toewijzingen mogen dus niet meer in prestatieafspraken worden vastgelegd. Woningcorporaties hebben (als er geen huisvestingsverordening is) nog steeds wel de mogelijkheid om regels m.b.t. woonruimteverdeling op te stellen. In de praktijk doet vrijwel elke corporatie in Nederland dit.

Doelgroepenverordening en het Besluit Ruimtelijke Ordening

Steeds meer gemeenten overwegen het instellen van een doelgroepenverordening sociale woningbouw, op basis van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Alleen met zo'n verordening kan de gemeente voorwaarden omtrent sociale huur- en koopwoningen stellen in bestemmingsplannen.

Het doel van zo'n doelgroepenverordening kan zijn om het voor jonge starters mogelijk te maken een goedkope woning te kopen. Gemeenten dienen dan in de verordening regels op te nemen voor deze zogenaamde sociale-koopwoningen. Dat betreft zowel regels voor de woningen zelf (koopprijs, eisen aan de woning, ed.) als voor de potentiële kopers (maximuminkomen, lokale binding, ed.). Naast de verplichting om een doelgroepenomschrijving vast te leggen, dient de gemeente een tijdvak van minimaal één en maximaal tien jaar vast te stellen. Binnen dat tijdvak dienen de bestemde sociale-koopwoningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven (voor uitleg zie bijlage 2).

2.2 Bestuurlijk instrumentarium gemeente(raden)

Als hoogste orgaan van de gemeente stelt de gemeenteraad het woonbeleid vast. Het is vervolgens aan het college van B&W om binnen de in het woonbeleid gestelde kaders de gestelde doelen te behalen, zoals die welke zijn vastgelegd in prestatieafspraken met woningcorporaties. Als het beleid is geformuleerd en vastgesteld is het de taak van de gemeenteraad de uitvoering van het beleid te monitoren en te controleren.

Samenvattend beschikt de gemeente(raad) over de volgende instrumenten waarmee hij vorm kan geven aan het woonbeleid in de gemeente:

- Bestemmingsplan (verplicht),
- Woonvisie (niet verplicht),
- Grondbeleid (niet verplicht)
- Prestatieafspraken (verplicht met corporaties en huurdersorganisaties, als er een woonvisie is),
- Huisvestingsverordening (alleen mogelijk bij aantoonbare schaarste)
- Doelgroepenverordening sociale woningbouw

In bijlage 2 bij deze nota¹ zijn deze instrumenten, met vermelding van de wettelijke basis, meer in detail beschreven.

Bovenstaande instrumenten vormen de 'knoppen' waaraan de gemeente(raad) op lokaal niveau sturing kan geven aan haar woonbeleid. Het lokale woonbeleid staat echter niet op zichzelf. De wetgever gaat ervan uit dat gemeenten hun woonbeleid regionaal bespreken met de gemeenten waarmee ze tezamen een zogeheten woningmarktregio hebben gevormd. De gemeenten kunnen ook hun woonvisies op elkaar afstemmen, maar dit is geen wettelijk vereiste.

Wel moet een gemeente, voordat nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden, dit altijd eerst regionaal afstemmen (art. 3.1.6., Besluit ruimtelijke ordening, Bro). Deze eis wordt ook wel aangeduid als de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Belangrijke onderdelen van de ladder zijn de behoefte, de onderbouwing en de afstemming. Het belang van regionale afstemming neemt de laatste jaren alsmaar toe² nu de urgentie van de woningbouwopgave steeds groter wordt.

2.3 Wie zoeken naar sociale-huurwoningen?

Voor een goed begrip van de (eventuele) problemen rond het zoeken en vinden van een woning is het nodig een onderscheid te maken tussen doorstromers, starters en spoedzoekers.

¹ Overzicht gebaseerd op onderzoek van de randstedelijke rekenkamer (Flevoland, Noord-Holland, Utrecht, Zuid-Holland): rolverdeling bij wonen (2017) en het rapport Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan Onderzoek bij gemeenten naar het instrument; helpt dit de koopstarter? (2019), in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

² De studiegroep Interbestuurlijke en Financiële verhoudingen geeft in haar eindrapport 'Als één overheid, slagvaardig de toekomst tegemoet!' (september 2020) een vooruitblik over de wijze waarop gemeenten, provincie en rijk de urgentie van de woningbouwopgave aan zouden kunnen pakken.

Doorstromers hebben in beginsel al een woning en zijn op zoek naar iets anders of iets beters. Als, afgezien van de spoedzoekers, alle woningzoekenden doorstromers zouden zijn, zou er geen nieuwe vraag naar woningen zijn, maar is er behoefte aan 'woningverbetering'. De samenstelling van de woningvoorraad kan dan wel afwijken van de wens van de bewoners.

Starters zijn degenen die voor het eerst op zoek zijn naar een zelfstandige woning. Voor starters gelden geen bijzondere regelingen, hetgeen betekent dat zij wel de kans lopen op straat te komen staan. Dit zal in de meeste gevallen niet letterlijk het geval zijn. Als starters moeilijk aan een woning komen, zal dit waarschijnlijk betekenen dat zij langer bij familie (bijvoorbeeld ouders), op kamers of in onderhuur blijven wonen.

Spoedzoekers zijn gescheiden mensen, immigranten, ex-delinquenten, enz. Dit zijn mensen die door een verandering in hun leven plotseling behoefte hebben aan een sociale-huurwoning. Voor hen worden vaak specifieke regelingen in het leven geroepen, die zo veel mogelijk voorkomen dat deze groep 'op straat' komt te staan. De regionale corporaties melden dat spoedzoekers op relatief korte termijn bediend kunnen worden.

2.4. Wettelijke eisen aan de toewijzing door woningcorporaties

Volgens de Woningwet van 2015 moeten woningcorporaties tenminste 90% van de vrijkomende sociale-huurwoningen (met een huurprijs tot € 737,14) toewijzen aan hun doelgroepen.

- Primaire doelgroep: de belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 39.055 (prijspeil 2020). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale-huurwoningen aan die groep toewijzen.
- Secundaire doelgroep: daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 39.055.

De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Zolang de woningcorporatie maar voldoet aan de eis 80% van de vrijkomende sociale-huurwoningen toe te wijzen aan haar belangrijkste doelgroep (inkomens tot € 39.055), mag zij er ook voor kiezen om alle sociale-huurwoningen aan de doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de € 43.574) toe te wijzen.

Als woningcorporaties de 10% vrije toewijzingsruimte niet voor de doelgroep (tot € 43.574) gebruiken, maar voor andere woningzoekenden moeten zij een aantal huishoudens voorrang geven.

Om te beginnen zijn dit de huishoudens waarvan de gemeente heeft vastgesteld dat zij voorrang krijgen. De gemeente moet dit dan wel hebben vastgelegd in een huisvestingsverordening.

Daarnaast krijgen voorrang:

- huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;
- huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen met elkaar ruilen;
- medehuurders die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

Volgens de Huisvestingswet zijn er twee categorieën die in aanmerking komen voor urgentie (en daarmee voorrang op een woning): mensen in de tijdelijke opvang vanwege relationele problemen/huiselijk geweld en mensen die mantelzorg verlenen of ontvangen. Corporaties kunnen daarnaast andere categorieën aanwijzen voor urgentie, maar dit is niet verplicht

2.5 Hart van Brabant: woonruimteverdeelsysteem 'Woning in Zicht'

Sinds eind 2017 zijn Casade en Leystromen aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem 'Woning in Zicht'. Dit woonruimteverdeelsysteem is opgericht door de Tilburgse woningcorporaties (TBV Wonen, Tiwos en WonenBreborg) en is met de toetreding van Casade en Leystromen verbreed met corporaties die actief zijn in de regio Hart van Brabant. Daardoor wordt nu het grootste deel van de sociale huurvoorraad in de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Haaren, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk via dit woonruimteverdeelsysteem toegewezen.

Bewoners die in deze regio een sociale-huurwoning zoeken, krijgen dankzij 'Woning in Zicht' met één blik informatie over het woningaanbod in de regio.

2.6 Directe bemiddeling van bijzondere doelgroepen en urgentieverklaringen

Directe bemiddeling vindt plaats voor bijzondere groepen en personen met een urgentieverklaring. Zij hebben vaak ook een specifieke woon- of zorgvraag. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om vergunninghouders via COA, mensen die 'uitstromen' vanuit een Beschermd Wonen instelling of Maatschappelijke Opvang en (weer) zelfstandig moeten wonen.

Een andere bijzondere doelgroep zijn de spoedzoekers die we in paragraaf 2.3 al tegenkwamen. Zij kunnen in aanmerking komen voor een urgentieverklaring als zij aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals dat men buiten de eigen schuld in een noodsituatie is

terechtgekomen. Om voor urgentie in aanmerking te komen, dient men een aanvraag te doen bij de Urgentiecommissie Woningcorporaties regio Midden-Brabant.³ De urgentiegevallen (bekrachtigd door onafhankelijke, regionale urgentiecommissie) hebben bij de toewijzing van een woning voorrang op de reguliere woningzoekenden.

Voor statushouders heeft de gemeente de mogelijkheid om regels te stellen voor voorrang bij het toewijzen van sociale-huurwoningen.

³ Zie het jaarverslag van Woning in Zicht (WIZ). Hierin staan verschillende methoden die worden toegepast om bepaalde doelgroepen op de woningmarkt te ondersteunen. Overigens is er geen landelijk vaststaande definitie van de term 'spoedzoeker' of 'bijzondere doelgroep'.

3. Samenvatting van nota's van bevindingen

3.1 Beeld in cijfers Dongen, Goirle en Loon op Zand (jaar 2019, tenzij anders vermeld)

	Dongen	Goirle	Loon op Zand
Bezit woningcorporaties	2.385	2.545	2.530
Vrijkomende woningen	146	136	119
Verdeelsysteem	53% via inschrijfduur 39% via bemiddeling 8% via loting	85% via inschrijfduur 14% via bemiddeling 1% snelle reageerder	74% via inschrijfduur 22% via bemiddeling 4% via loting
Aantal ingeschrevenen	2.177	4.352	4.060
Grootste groep, naar leeftijd	55-75 jaar (680)	55-75 jaar (1.380)	55-75 jaar (1.305)
Grootste groep, naar huishouden	Alleenstaande huishoudens	Alleenstaande huishoudens	Alleenstaande huishoudens
Inschrijftijd (gemiddeld)	5,8 jaar	9,7 jaar	9,3 jaar
Aantal reacties per woning	135	105	95
Aantal actief zoekenden	494 in 2018 527 in 2019	535 in 2018 439 in 2019	486 in 2018 273 in 2019
Actieve zoektijd (gemiddeld)	8,4 maanden	9,6 maanden	8,4 maanden
Zoektijd langer dan 30 maanden	10%	5%	5%
Toewijzing aan 'eigen' inwoners	59%	50%	39%
Scheefwonen	19% (2020)	20% (2020)	23% (2020)
Toekomstige behoefte	-75 tot +140	-70 tot +145	+10 tot +250

In de tabel wordt een onderscheid gemaakt tussen inschrijftijd en actieve zoektijd. Het is goed te wijzen op de relatie tussen die twee begrippen.

De actieve zoektijd is de tijd die het duurt voor men een woning heeft gevonden vanaf het moment dat men voor het eerst reageert op een vrijkomende woning. De lengte van de actieve zoektijd wordt bepaald door verschillende factoren: hoe gewild zijn de

woningen waarop men zoekt (hoe populairder, hoe meer gegadigden), hoe kritisch is men zelf in het zoeken naar een woning.

Met inschrijftijd wordt bedoeld de tijd dat men staat ingeschreven alvorens men een woning heeft gevonden. Voordat men actief een woning gaat zoeken, heeft men zich al ingeschreven bij Woning in Zicht. Men hoeft niet direct na inschrijving naar een woning te gaan zoeken. Het kan voordelig zijn om daar enige tijd mee te wachten, want hoe meer inschrijftijd men opbouwt, hoe hoger de plek als men op een woning reageert. Daardoor hebben ouderen vaak een korte zoektijd. Zij staan eerst lang passief op de inschrijflijst, en als ze gaan zoeken hebben ze relatief snel een woning gevonden. Jongeren hebben nog nauwelijks inschrijftijd/wachttijd opgebouwd en moeten daarom langer zoeken alvorens een woning te vinden of minder kritisch zijn, zodat ze snel een woning krijgen toegewezen.

In bovenstaande tabel blijkt dat de verschillen tussen de inschrijftijd en de actieve zoekduur bij iedere gemeente aanzienlijk is.

3.2 Dongen

Woningvoorraad

- Op 1 januari 2019 zijn in de gemeente Dongen 2.385 woningen in bezit van woningcorporaties (ongeveer 21% van de totale woningvoorraad). Van deze zijn 2.233 woningen in bezit van Casade. Daarnaast heeft ook Mooiland een klein aantal huurwoningen in bezit.
- De sociale huurvoorraad in de gemeente Dongen bestaat voor tweederde uit eengezinswoningen. De meeste sociale-huurwoningen worden voor lange tijd bewoond.
- Op jaarbasis komt een beperkt deel van de bestaande voorraad beschikbaar via mutatie: 146 woningen in 2019.

Verdeelsystemen

- Inschrijfduur: in 2019 werd 53% van de vrijkomende huurvoorraad (ongeveer 140-175 woningen) toegewezen op basis van inschrijfduur, iets lager dan gemiddeld in de regio; 8% is toegewezen op basis van loting.
- Directe bemiddeling: in 2019 werd 39% van de vrijkomende huurwoningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen via directe bemiddeling (gemiddeld 25 bemiddelingen per jaar).
- Directe bemiddeling: om voor urgentie in aanmerking te komen, dient men een aanvraag te doen bij de Urgentiecommissie Woningcorporaties regio Midden-Brabant. In 2019 werden van de 50 aanvragen (in Dongen, Loon op Zand en Waalwijk) er 9 toegewezen.

Toewijzing aan inwoners gemeente Dongen

- Meer dan de helft van alle vrijkomende sociale-huurwoningen in de gemeente werd de afgelopen jaren toegewezen aan iemand uit de gemeente Dongen (de lokale behoefte).
- Tweederde tot driekwart van de inwoners van de gemeente Dongen die een sociale-huurwoning kregen toegewezen, bleef in de gemeente Dongen wonen.

Aantal ingeschrevenen

- In 2019 stonden 2.177 inwoners uit de gemeente Dongen ingeschreven bij Woning in Zicht.
- Opvallend is de grote toename van aantal ingeschrevenen sinds de overgang naar het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.

Inschrijftijd

- De gemiddelde inschrijftijd ligt op 5,8 jaar.
- In 2018 was de gemiddelde inschrijftijd voor een appartement met lift nog even lang als voor een eengezinswoning (tussen 7,3 en 6,2 jaar) , maar in 2020 kon men met een relatief korte inschrijftijd (4,2 jaar) al een appartement met lift bemachtigen.
- De gemiddelde inschrijftijd is het langst voor woningen boven de 1e aftoppingsgrens. De inschrijftijd was gemiddeld genomen het kortst bij de goedkoopste huurprijsklasse.

Woningzoekenden in groepen

- Veruit de grootste groep woningzoekenden zijn alleenstaande huishoudens. De groep gezinnen is het kleinst. De jongste en oudste categorie zijn aanzienlijk kleiner van omvang.
- De grootste groep ingeschrevenen qua leeftijd zijn de 55 tot 75-jarigen (680), gevolgd door 35 tot 55 jarigen (663) en 23 tot 35 jarigen (642).

Actieve zoektijd

- De actieve zoektijd is in 2019 ongeveer 8,4 maanden.
- Vooral voor jongeren tussen de 23 en 35 jaar is de actieve zoektijd langer dan gemiddeld. Voor ouderen van 65 jaar en ouder is de actieve zoektijd het kortst; gemiddeld heeft deze groep na een half jaar actief zoeken een woning gevonden.
- De goedkoopste prijsklassen (tot 1e aftoppingsgrens) kennen de langste gemiddelde zoektijd.

Aantal actief woningzoekenden

- Het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Dongen was 494 in 2018 en 527 in 2019.

Reacties op aangeboden woningen

- In 2019 kwamen van de 2.385 huurwoningen 146 woningen beschikbaar (in 2018 waren dat er 172). Het grootste deel daarvan (50%) betreft eengezinswoningen.
- De gemiddelde reactie-graad in Dongen lag de afgelopen twee jaar tussen de 110 en 135 reacties per woning.
- Jongeren onder de 23 jaar en ouderen boven de 65 jaar (op zoek naar levensloopgeschikte woning) zoeken vooral naar een appartement met lift omdat deze woningen 'goedkoop' zijn, waarbij zij dan huurtoeslag krijgen.
- De overige leeftijdsgroepen zoeken vooral een eengezinswoning. Alleenstaanden zoeken eveneens vooral een appartement met lift, terwijl meerpersoonshuishoudens een voorkeur geven aan een eengezinswoning. Ook blijkt dat hoe hoger het inkomen is, des te hoger ook de behoefte aan een eengezinswoning.

Verdeling van de zoektijd

- De actieve zoektijd is in Dongen gemiddeld 8,4 maanden.
- De oudste groep (65 jaar en ouder) vindt in een half jaar een woning. De groepen tussen 23 en 65 jaar vinden in gemiddeld 11 maanden een woning, terwijl de allerejongste groep (jonger dan 23 jaar) er een jaar over doet om een woning te vinden.
- De woningzoekenden met een minimuminkomen of lager doen er 13 maanden over. Om een woning te vinden, middeninkomens minder dan een half jaar. Deze laatste groep is echter klein en reageert weinig op vrijkomende woningen.
- Voor alleenstaanden duurt het langer voor men een woning heeft gevonden (12 maanden) dan voor meerpersoonshuishoudens (10 maanden).
- Rond het gemiddelde van 8,4 maanden zit enige spreiding in de lengte van de actieve zoektijd: ruim de helft van de mensen die een woning hebben gevonden, heeft een half jaar of korter actief gezocht (57%). Anderzijds heeft een deel van de mensen (10%) 30 maanden of langer actief gezocht.

Scheefwonen

- In de 'ruime' definitie van de goedkope scheefheid (dus inclusief de middeninkomens tot € 43.575) woont 19% van de huishoudens in de sociale huur scheef (445 huishoudens).
- In de 'enge' definitie van de goedkope scheefheid (exclusief de middeninkomens) woont 14% van de huishoudens in de sociale huur scheef (325 huishoudens).

Toekomstige behoefte

- Uitgaande van het basisscenario (0,4% koopkrachtgroei per jaar en gelijkblijvende scheefheid) zou de sociale huurvoorraad de komende tien jaar met 35 woningen moeten toenemen.

- Als het percentage goedkope scheefheid in de sociale huur toeneemt en als er de komende tien jaar geen koopkrachtontwikkeling zou zijn, zou de sociale huurvoorraad met +140 woningen moeten uitbreiden.
- In het meest gunstige scenario (hoge groei, afname scheefheid) ontstaat er de komende tien jaar een overschot aan sociale-huurwoningen.

3.3 Goirle

Woningvoorraad

- In de gemeente Goirle zijn 2.545 woningen in bezit van woningcorporaties (25% van de totale woningvoorraad), waarvan 2.535 in bezit van Leystromen (2.535).
- De sociale huurvoorraad bestaat voor tweederde uit eengezinswoningen. De meeste sociale-huurwoningen worden voor lange tijd bewoond.
- Op jaarbasis komt een beperkt deel van de bestaande voorraad beschikbaar via mutatie: 136 woningen in 2019.

Verdeelsystemen

- Inschrijfduur: in 2019 werd in de gemeente Goirle 85% van de vrijkomende huurvoorraad (136 woningen) toegewezen op basis van inschrijfduur, aanzienlijk hoger dan gemiddeld in de regio (57%); een zeer klein deel (1%) is via een systeem van snelle reageerders toegewezen.
- Directe bemiddeling: in 2019 werd 14% van de vrijkomende huurwoningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen via directe bemiddeling (gemiddeld 19 bemiddelingen per jaar).
- Volgens de woningcorporatie kunnen zogenaamde spoedzoekers veelal binnen beperkte tijd een nieuwe woning toegewezen krijgen, als zij niet te selectief zijn wat woningtype en locatie betreft. Er zijn geen woningen via loting of verzameladvertenties toegewezen.
- Directe bemiddeling: om voor urgentie in aanmerking te komen, dient men een aanvraag te doen bij de Urgentiecommissie Woningcorporaties regio Midden-Brabant. In 2019 werden van de 55 aanvragen (in Goirle, Oisterwijk en Gilze-Rijen) er 7 toegewezen.

Toewijzing aan inwoners gemeente Goirle

- De helft van alle vrijkomende sociale-huurwoningen in de gemeente werd de afgelopen jaren toegewezen aan iemand uit de gemeente Goirle (de lokale behoefte).
- De helft van de inwoners van de gemeente Goirle die een sociale-huurwoning kregen toegewezen, bleef in de gemeente Goirle wonen.

Aantal ingeschrevenen

- Er staan 4.450 inwoners uit de gemeente Goirle ingeschreven voor een sociale-huurwoning. Zij wonen grotendeels in de kern Goirle.

Inschrijftijd

- De inschrijftijd fluctueert over de jaren, maar is de laatste jaren rond de 9 jaar. Jongeren hebben een kortere inschrijftijd dan ouderen. Mensen van middelbare leeftijd (35-55 jaar) en mensen ouder dan 75 jaar hebben de langste inschrijfduur, namelijk respectievelijk 12 en 13 jaar.
- De gemiddelde inschrijftijd voor huishoudens boven de huurtoeslag-grens ligt hoger dan bij de lagere inkomensklassen. Uitzondering vormt de hoogste inkomensgroep; waar een korte inschrijftijd voor geldt.
- In grote lijnen geldt dat naarmate men ouder is, de gemiddelde inschrijftijd bij woningtoewijzing langer is. De gemiddelde inschrijftijd is het langst voor woningen boven de 1e aftoppingsgrens.

Woningzoekenden in groepen

- Qua huishoudtype vormen de alleenstaande huishoudens veruit de grootste groep ingeschreven woningzoekenden. De groep gezinnen is het kleinst. Over hun feitelijke woonsituatie is echter niets bekend, omdat WiZ daar geen gegevens over bijhoudt.
- De grootste groep ingeschrevenen qua leeftijd is de groep 55 tot 75-jarigen (1.380), gevolgd door 35 tot 55-jarigen (1.110) en 23 tot 35 jarigen (935).

Aantal actief woningzoekenden

- Het aantal actief woningzoekenden lag in 2018 op 535 en in 2019 op 439, dat is tussen de 10 en 15% van de 4.450 ingeschrevenen.

Reacties op aangeboden woningen.

- In 2019 kwamen van de 2.535 huurwoningen 136 woningen beschikbaar (in 2018 waren dat er 154). Het aantal mutaties van eengezinswoningen en appartementen met lift was iets groter dan het aantal appartementen zonder lift.
- De gemiddelde reactiegraad in Goirle lag in 2018 op 87 en in 2019 op 105 reacties per woning. Dat is aanzienlijk lager dan het regionale gemiddelde (ongeveer 130).
- Jongeren onder de 23 jaar zoeken vooral naar een appartement zonder lift, terwijl ouderen boven de 65 jaar vooral naar een appartement met lift zoeken. De overige leeftijdsgroepen zoeken vooral een eengezinswoning. Alle huishoudens geven de voorkeur aan een eengezinswoning, hoewel alleenstaanden ook relatief vaak (36%) op een appartement zonder lift reageren. Ook blijkt dat hoe hoger het inkomen en/of des te groter het huishouden is, des te hoger ook de behoefte aan een eengezinswoning.

Verdeling van de zoektijd

- De actieve zoektijd is in Goirle gemiddeld 9,6 maanden.
- De allerjongste groep (<23 jaar) en de oudste groep (>75 jaar) vindt binnen een half jaar een woning. Jongeren tussen 23 en 35 jaar kennen de langste zoektijd; 0,8 tot 1,0 jaar.
- Er zijn geen grote verschillen in zoektijd tussen inkomensgroepen.
- Voor alleenstaanden duurt het langer voor men een woning heeft gevonden (9 maanden) dan voor meerpersoonshuishoudens (6 tot 7 maanden).
- Rond het gemiddelde van 9,6 maanden zit enige spreiding in de lengte van de actieve zoektijd: bijna tweederde van de mensen die een woning hebben gevonden, heeft een half jaar of korter actief gezocht (62%). Anderzijds heeft een klein deel van de mensen (5%) 30 maanden of langer actief gezocht.

Scheefwonen

- In de 'ruime' definitie van de goedkope scheefheid (dus inclusief de middeninkomens tot € 43.575) woont 20% van de huishoudens in de sociale huur scheef (510 huishoudens).
- In de 'enge' definitie van de goedkope scheefheid (exclusief de middeninkomens) woont 16% van de huishoudens in de sociale huur scheef (400 huishoudens).

Toekomstige behoefte

- In het basisscenario (scheefwonen ongewijzigd en de inkomensgroei is gelijk aan 0,4% per jaar) zouden er in 2030 35 extra sociale-huurwoningen nodig zijn.
- Dit kan oplopen naar 145 als scheefwonen toeneemt en de komende tien jaar koopkrachtontwikkeling uitblijft.
- In het meest gunstige scenario (hoge groei, afname scheefheid) ontstaat er de komende tien jaar een overschot aan sociale-huurwoningen.

3.4 Loon op Zand

Woningvoorraad

- Op 1 januari 2019 waren er 2.530 woningen, alle in bezit van Casade.
- De sociale huurvoorraad in de gemeente Loon op Zand bestaat voor tweederde uit eengezinswoningen. De meeste sociale-huurwoningen worden voor lange tijd bewoond.
- Op jaarbasis komt een beperkt deel van de bestaande voorraad beschikbaar via mutatie: 119 woningen in 2019.

Verdeelsystemen

- Inschrijfduur: In 2019 werd 74% van de vrijkomende huurvoorraad (119 woningen) toegewezen op basis van inschrijfduur, ruim hoger dan gemiddeld in de regio. Het aandeel verhuringen via loting ligt beduidend lager, namelijk 4%.
- Directe bemiddeling: in 2019 werd 22% van de vrijkomende huurwoningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen via directe bemiddeling (gemiddeld 25 bemiddelingen per jaar).
- Directe bemiddeling: om voor urgentie in aanmerking te komen, dient men een aanvraag te doen bij de Urgentiecommissie Woningcorporaties regio Midden-Brabant. In 2019 werden van de 50 (in Dongen, Loon op Zand en Waalwijk) aanvragen er 9 toegewezen.

Toewijzing aan inwoners gemeente Loon op Zand

- Ruim 43% van alle vrijkomende sociale-huurwoningen in de gemeente werd de afgelopen jaren toegewezen aan iemand uit de gemeente Loon op Zand (de lokale behoefte).
- De helft van de inwoners van de gemeente Loon op Zand die een sociale-huurwoning kregen toegewezen, bleef in de gemeente Loon op Zand wonen.

Aantal ingeschrevenen

- Op 1 mei 2020 stonden 4.060 inwoners uit de gemeente Loon op Zand ingeschreven bij Woning in Zicht. Opvallend is de toename van aantal ingeschreven sinds de overgang naar het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Ook is er sinds de toetreding van Casade sprake van een jaarlijkse toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden (uitgezonderd de 75-plussers), terwijl het aantal ingeschreven woningzoekenden in de periode 2015 t/m 2017 juist afnam. De stijging van het aantal ingeschreven jongeren tot 23 jaar was veruit het grootst (+115%).
- De grootste groep ingeschrevenen qua leeftijd is de 55 tot 75-jarigen (1.305), gevolgd door 35 tot 55-jarigen (1.055) en 23 tot 35-jarigen (895).
- Qua huishoudtypes vormen alleenstaande huishoudens de grootste groep ingeschreven woningzoekenden. De groep gezinnen is het kleinst. Bij de eenpersoonshuishoudens is een toename van het aantal inschrijvingen te zien. Het aantal ingeschreven tweepersoonshuishoudens en gezinnen bleef de laatste jaren stabiel.

Inschrijftijd

- In 2019 lag de gemiddelde inschrijftijd in de gemeente Loon op Zand op 9,3 jaar. De gemiddelde inschrijftijd is het hoogst onder ouderen (65-plussers). Onder de jongeren was (en is) de gemiddelde inschrijftijd logischerwijs het kortst.

- De gemiddelde inschrijftijd voor huishoudens toont relatief weinig verschillen per leeftijdsklasse. De gemiddelde inschrijftijd voor inkomens net boven de € 39.055 is iets korter dan gemiddeld.
- De gemiddelde inschrijftijd voor een eengezinswoning is in Loon op Zand met 10,5 jaar het langst, al is de inschrijftijd voor een appartement met lift nagenoeg even lang. De gemiddelde inschrijftijd is het langst voor woningen tot de 1e aftoppingsgrens. Zoals verwacht mocht worden is de gemiddelde inschrijftijd het langst bij woningtoewijzing op basis van inschrijfduur.

Woningzoekenden in groepen

- Qua huishoudtype vormen de alleenstaande huishoudens veruit de grootste groep ingeschreven woningzoekenden. De groep gezinnen is het kleinst. Over hun feitelijke woonsituatie is echter niets bekend, omdat WiZ daar geen gegevens over bijhoudt.
- De grootste groep ingeschrevenen qua leeftijd is de groep 55 tot 75-jarigen, gevolgd door 35 tot 55-jarigen en 23 tot 35-jarigen.

Aantal actief woningzoekenden

- Aantal actief woningzoekenden: 486 (in 2018) en 273 (in 2019). Het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Loon op Zand is vooral in 2018 sterk toegenomen (het eerste volledige jaar bij Woning in Zicht).

Reacties op aangeboden woningen

- In 2019 kwamen van de 2.530 huurwoningen 119 woningen beschikbaar (in 2018 waren dat er 136).
- De gemiddelde reactiegraad lag de afgelopen twee jaar tussen de 60 en 95 reacties per woning; aanzienlijk lager dan het regionale gemiddelde. De eerste maanden van 2020 laten een behoorlijke stijging in de reactiegraad zien.
- Jongeren onder de 23 jaar zoeken vooral naar een appartement zonder lift, terwijl ouderen boven de 65 jaar vooral naar een appartement met lift zoeken.
- De overige leeftijdsgroepen zoeken vooral een eengezinswoning. Alle huishoudens geven de voorkeur aan een eengezinswoning, hoewel alleenstaanden ook relatief vaak (36%) op een appartement zonder lift reageren. Ook blijkt dat hoe hoger het inkomen is, des te hoger ook de behoefte aan een eengezinswoning.

Verdeling van de zoektijd

- De actieve zoektijd is in Loon op Zand gemiddeld 8,4 maanden.
- De verschillen in actieve zoektijd naar huishoudensgrootte zijn beperkt.
- De actieve zoektijd was begin 2020 het langst bij woningen boven de 1e aftoppingsgrens.
- Bij de actieve zoektijd geldt dat de hogere-inkomensgroepen iets langer actief zoeken dan de lagere inkomensgroepen, uitgezonderd de groep boven de € 43.575. Bij alle woningtypen is een toename in de actieve zoektijd te zien.

- Rond het gemiddelde van 8,4 maanden zit enige spreiding in de lengte van de actieve zoektijd: ruim tweederde van de mensen die een woning hebben gevonden, heeft een half jaar of korter actief gezocht (69%). Anderzijds heeft een klein deel van de mensen (5%) 30 maanden of langer actief gezocht.

Scheefwonen

- In de 'ruime' definitie van de goedkope scheefheid (dus inclusief de middeninkomens tot € 43.575) woont 23% van de huishoudens in de sociale huur scheef (580 huishoudens).
- In de 'enge' definitie van de goedkope scheefheid (exclusief de middeninkomens) woont 17% van de huishoudens in de sociale huur scheef (425 huishoudens).

Toekomstige behoefte

- Uitgaande van het basisscenario (0,4% koopkrachtgroei per jaar en gelijkblijvende scheefheid) zou de sociale-huurvoorraad de komende tien jaar uit moeten breiden met 130 woningen.
- Als scheefwoners toeneemt en koopkrachtontwikkeling uitblijft, zou de sociale-huurvoorraad met +250 woningen in de komende tien jaar moeten uitbreiden.
- In het meest gunstige scenario (hoge groei, afname scheefheid) zou er de komende tien jaar +10 extra woningen nodig zijn.

4. Conclusies en beantwoording van de onderzoeksvragen

4.1. Inleiding

Aansluitend op de bevindingen per gemeente in hoofdstuk 3, gaan we in paragraaf 4.2 de in hoofdstuk 1 geformuleerde hoofdvraag en zes onderzoeksvragen voor de drie gemeenten gezamenlijk beantwoorden.

4.2. Beantwoording hoofdvraag en onderzoeksvragen

De **hoofdvraag** voor het onderzoek luidt:

‘Wat is de gemiddelde zoektijd voor een sociale-huurwoning en wat zijn de verschillen in de zoektijd per doelgroep (leeftijd, inkomen huishoudensamenstelling) en per woonvoorkeur (type woning, prijsklasse, buurt)?

Inschrijfduur tussen 6 en 10 jaar: op basis van dit onderzoek kunnen we concluderen dat de inschrijfduur van de woningzoekenden in Dongen, Goirle en Loon op Zand tussen 6 en 10 jaar ligt.

Actieve zoektijd tussen 8,4 en 9,6 maanden: op basis van dit onderzoek kunnen we concluderen dat de actieve zoektijd naar sociale-huurwoningen in Dongen, Goirle en Loon op Zand gemiddeld circa 9 maanden bedraagt, maar dat er wel individuele uitschieters in zoektijd bestaan (tot meer dan 30 maanden).

Toewijzing aan doorstromers en starters op grond van inschrijfduur: jaarlijks komt ongeveer 5% van de vrijkomende huurvoorraad vrij (ongeveer 130 woningen per gemeente). Deze sociale-huurwoningen worden vooral toegewezen op basis van inschrijfduur, via Woning in Zicht.

Geen grote verschillen tussen groepen: bij de reguliere woningzoekenden doen zich over het algemeen geen grote verschillen in actieve zoektijd voor tussen groepen (leeftijd, inkomen, samenstelling huishouden) en woonvoorkeuren (type woning, prijsklasse, buurt). Toch komen bovengemiddelde actieve zoektijden voor, die kunnen oplopen tot meer dan 30 maanden.

Toewijzing aan bijzondere doelgroepen en urgentiegevallen door directe bemiddeling: jaarlijks wordt een deel van de vrijkomende huurwoningen toegewezen via directe bemiddeling (gemiddeld 20-25 bemiddelingen in 2019) aan bijzondere doelgroepen⁴. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om vergunninghouders via COA, mensen die ‘uitstromen’ vanuit een Beschermd Wonen instelling of Maatschappelijke Opvang en (weer)

⁴ In het jaarverslag van Woning in Zicht (WIZ) taan verschillende methoden die worden toegepast om bepaalde doelgroepen op de woningmarkt te ondersteunen. Er is geen landelijk vaststaande definitie van de term ‘spoedzoeker’ of ‘bijzondere doelgroep’.

zelfstandig moeten wonen en mensen die door een verandering in hun leven (scheiding, verlies van werk/inkomen) plotseling behoefte hebben aan een sociale-huurwoning. Bij deze bijzondere doelgroepen is de gemeente aangewezen op samenwerking met woningcorporaties, zorginstellingen en andere externe partijen.

De urgentiegevallen (bekrachtigd door onafhankelijke, regionale urgentiecommissie) hebben bij de toewijzing van een woning voorrang op de reguliere woningzoekenden.

De zes meer specifieke **onderzoekvragen** worden hieronder achtereenvolgens beantwoord.

1. Wat zijn de definities voor de inschrijftijd en zoektijd?

De inschrijftijd is hierbij gedefinieerd als de tijd die verstreken is sinds men zich bij de corporatie heeft ingeschreven tot het moment dat men een woning krijgt toegewezen (inschrijftijd wordt dus altijd bepaald aan de hand van de mensen die een woning hebben gevonden). Mensen, die ingeschreven zijn, staan op een 'inschrijflijsjt', oftewel 'wachtlisjt'. Dat mensen wachten voordat men een (andere) woning gaat zoeken, is voor een deel preventief dan wel uit voorzorg. Daarom is ook de definitie van zoektijd relevant: onder (actieve) zoektijd wordt verstaan de tijd die verstrijkt vanaf het moment dat men voor het eerst op een aangeboden huurwoning reageert tot het moment dat men daadwerkelijk een woning gevonden heeft. Over het algemeen is de actieve zoektijd veel korter dan de inschrijf- of wachttijd.

2. Welk(e) syste(e)m(en) past de corporaties toe om huurwoningen toe te wijzen? Hoe hoog is de gemiddelde zoektijd en zijn er veel woningzoekers met een relatief hoge zoektijd?

Per jaar komt een relatief klein aantal sociale-huurwoningen vrij, namelijk ongeveer 5 % van het totaal. Dit is overigens redelijk gelijk aan de ervaring elders in Nederland. Toewijzing van deze woningen gebeurt voor het overgrote deel op basis van de inschrijfduur van woningzoekenden. In 2019 is in Dongen het aandeel van toewijzing op basis van inschrijfduur, namelijk 53 procent, lager dan in Goirle (85 procent) en Loon op Zand (74 procent)⁵. Dongen maakt als enige gemeente in sommige jaren ook gebruik van verzameladvertenties en wijst daarnaast 8 procent van de woningen toe op basis van loting. Loon op Zand maakt in 2019 voor 4 procent gebruik van loting. Van het totaal aantal toewijzingen komt in 2019 in Dongen 53 procent (ongeveer 50) via bemiddeling tot stand. Voor Goirle gaat het om 15 procent (ongeveer 20) en voor Loon op Zand 22 procent (ongeveer 19). Het gaat hierbij om bijvoorbeeld vergunninghouders of mensen die uit een Wmo-indicatie stromen. Onder deze groep vallen ook mensen die met spoed een woning zoeken, bijvoorbeeld omdat zij buiten hun schuld in een noodsituatie zijn terecht gekomen.

⁵ In de bestuurlijke reactie van het college van B&W van Dongen is als de verklaring voor het percentage van 53% vermeld dat dit vooral werd veroorzaakt door de herhuisvestingsopgave als gevolg van sloop nieuwbouw in de wijk West1.

Van de personen die zich als urgent aanmelden wordt iets meer dan 10 procent als urgent toegelaten door de urgentiecommissie in de drie gemeenten. Het aantal actief woningzoekenden varieert per gemeente over de jaren. Er is echter weinig verschil in de gemiddelde actieve zoektijd tussen gemeenten (8-10 maanden), alsmede in het percentage scheefwoners (19-23%). Ook is er weinig verschil in het aantal mensen dat een jaar of langer actief zoekt naar een woning (ongeveer 20%). Ruim meer dan de helft van het aantal zoekenden vindt al binnen een half jaar een woning. Bij ongeveer 5-10% duurt de actieve zoektijd naar een sociale-huurwoning meer dan 30 maanden.

3. *Hoe is de huidige wachtlijst voor een sociale-huurwoning samengesteld? Wat zijn de kenmerken van woningzoekenden en wie reageren op het vrijkomende aanbod?*

De wachtlijsten bestaan voor ongeveer 90% uit personen die nog niet actief op zoek zijn naar een sociale-huurwoning. Er wordt vooral gezocht door alleenstaande huishoudens (een derde van het totaal). Naar leeftijd bestaat de grootste groep ingeschrevenen uit 55 tot 75-jarigen.

In alle gemeenten schrijven mensen zich preventief in, om inschrijftijd 'op te bouwen'. Wanneer men actief naar een woning gaat zoeken, komt men in dat geval sneller aan de beurt voor een woning. Een van de corporaties noemde het 'contraproductief' als, bij een gegeven vraag naar woningen, steeds meer mensen zich preventief inschrijven, omdat het dan ten onrechte lijkt alsof de vraagdruk toeneemt.

Hoeveel van de actief woningzoekenden starters of doorstromers zijn, is niet bekend. Daarom is het moeilijk na te gaan hoeveel van de woningzoekenden geen eigen sociale-huurwoning bewonen en hoeveel er op zoek zijn naar een verbetering van hun woonsituatie.

Bij de groep jongeren (tot 30 jaar) blijkt dat de actieve zoektijd wat langer is, omdat ze geen inschrijfduur op hebben gebouwd. Bij de ene gemeente is die zoektijd wat langer dan bij de ander.

4. *Welke woonvoorkeuren hebben de verschillende groepen woningzoekenden voor een sociale-huurwoning?*

Idealiter zouden rechtstreeks de woonvoorkeuren naar de drie onderscheiden woningtypen (eengezinswoningen, appartementen met en zonder lift), of naar de onderscheiden sectoren (sociale huur, vrije huur of koopsector) bij de diverse groepen gemeenten kunnen worden. Dat zou echter een apart onderzoek vergen. Daarom is alleen nagegaan op welke typen van sociale-huurwoningen de onderscheiden groepen reageren. Deze reacties worden natuurlijk ook bepaald door de beschikbaarheid van sociale-huurwoningen, zodat dit geen zuivere weergave van woonvoorkeuren oplevert.

Met dit voorbehoud in gedachten kunnen we de volgende opmerkingen maken.

Jongeren, onder de 23 jaar, reageren het meest op appartementen, en, met name in Goirle, dan vooral zonder lift. Dat is niet omdat daar hun grootste voorkeur ligt. Jongeren zijn kritisch over de woning en de wijk waar ze willen wonen, maar kiezen toch vaak

voor een 'second best' woning, omdat zij daar meer kans op een toewijzing hebben. Zij wonen daar relatief kort om dan, als de mogelijkheid zich voordoet, te verhuizen naar een meer bij hen passende woning.

Ouderen, ouder dan 65 jaar, daarentegen, blijven juist relatief lang wonen in hun huidige huis, meestal een eengezinswoning, alvorens zij verhuizen naar een zogeheten nultredenwoning, vaak een appartement. Een bijkomende reden waarom zij relatief lang in hun eengezinswoning blijven wonen is dat daarvan de huur relatief laag is. Corporaties verhogen de huur pas substantieel bij nieuwe bewoning van een huis. Uit de gegevens blijkt dat ouderen overwegend op appartementen met lift reageren, al reageren ouderen in Loon op Zand ook vaak op eengezinswoningen. De overige leeftijdsgroepen (tussen 23 en 65 jaar oud) reageren in de drie gemeenten overwegend op eengezinswoningen. Verder blijkt dat hoe hoger het inkomen of hoe groter het huishouden, des te meer men reageert op vrijkomende eengezinswoningen. Dit zijn geen verrassende uitkomsten: hoe meer men zich een eengezinswoning kan veroorloven (inkomen), of hoe harder een eengezinswoning nodig is (huishoudensgrootte), des te meer men reageert op vrijkomende eengezinswoningen.

Een speciale groep die hier vermeld kan worden is de groep van middeninkomens (inkomens rond € 42.000). De corporaties hebben een beperkte mogelijkheid mensen uit deze groep te huisvesten. Casade probeert deze ruimte te benutten om middeninkomens een kans op een sociale-huurwoning te bieden in Dongen of Loon op Zand. Leystromen (in Goirle) stuurt hier echter niet op. Wel beschikt Leystromen over 75 huurwoningen in het niet-DAEB segment (huur hoger dan €737). Dit zijn vaak woningen waar enkel middeninkomens op reageren (want deze woningen zijn vaak te duur voor de lagere inkomens), waardoor ze in dit segment een grote slaagkans hebben. Overigens zijn de alternatieven voor deze doelgroep in de koop- of particuliere huursector beperkt naar de mening van de corporaties. De laatste jaren waren er weinig wettelijke mogelijkheden voor corporaties om nieuwbouw van middeldure huur te ontwikkelen en was dit vooral een aangelegenheid van particuliere investeerders.

5. Hoe ervaren ingeschreven woningzoekenden de zoektijd voor een sociale-huurwoning en wat zijn hun overwegingen bij hun zoek- en reactiegedrag?

De rekenkamercommissie heeft interviews gehouden met negen woningzoekenden uit Dongen, Goirle en Loon op Zand met een relatief lange actieve zoektijd (zie bijlage 3). Er is gevraagd naar de feitelijke situatie en naar de ervaringen die zijn opgedaan bij het zoeken naar een sociale-huurwoning. Dit deel van het onderzoek geeft enig inzicht in behoeften en gedrag, ofte wel *het verhaal* achter de cijfers. Voor een meer volledig inzicht in de ervaringen van mensen met een lange actieve zoektijd zou het noodzakelijk zijn om een grotere groep van deze woningzoekenden te interviewen. Behalve budgettaire en tijdsoverwegingen speelt hier ook een rol dat de gegevens van mensen die een woning hebben gevonden door Woning in Zicht na een half jaar worden verwijderd. Daardoor is het maar beperkt mogelijk geweest om mensen te interviewen die na (relatief) lang zoeken uiteindelijk een woning hebben gevonden.

De groep geïnterviewden varieerde in leeftijd van 29 tot 63 jaar; en van alleenstaanden en éé noudergezinnen met kinderen tot echtparen. Vrijwel alle geïnterviewden zochten een woning vanuit een bestaande woonsituatie, hetzij particuliere huur hetzij inwonend bij familie. De redenen van het zoeken naar een sociale-huurwoning bestonden vooral uit afgebroken relaties. Mensen gaan na een scheiding/beëindiging relatie op zoek naar een woning met lagere maandlasten, omdat ze minder kunnen betalen dan toen men nog samen was. Tegelijk heeft men dan nog wel de zorg voor een (of meerdere) kind(eren).

Daarnaast waren er mensen met gezondheidsproblemen en mensen die vanwege ouderdom op zoek moesten naar een aangepaste woning.

Voor beide groepen geldt dat in de meeste gevallen de urgentie om een woning te vinden niet erg hoog was, maar dat aan de andere kant de huidige woonsituatie ook niet nog jaren zou kunnen duren. Desondanks hebben de geïnterviewden soms nog enkele woonwensen die het vinden van een woning niet makkelijker maakt. Alleenstaande ouders hebben vaak een voorkeur voor een specifieke woonplaats (vanwege de school van het kind) en een woning met meer dan één slaapkamer. 50-plussers willen een levensloopbestendige woning en bij voorkeur niet te ver van de voorzieningen en ook in het dorp of de kern waar men vertrouwd mee is (vaak de plek waar men nu woont).

Bovenal lijkt het bij veel mensen dat een eengezinswoning met tuin vaak als de standaard wordt gezien in deze gemeenten. Dat geldt ook voor beide bovengenoemde doelgroepen die vaak in voorgaande jarenlang in een (ruimere)-grondgebonden (koop)woning hebben gewoond. Daarom zoekt men nu ook in veel gevallen een eengezinswoning in de sociale huur, een woningtype dat door zeer veel mensen gewild is.

Een enkeling gaf aan de juiste woning te hebben gevonden: een 'lot uit de loterij'. De meeste geïnterviewden vonden echter dat het zoeken naar een woning lang duurt, zeker als de huidige woon- en leefsituatie niet plezierig is en men gedwongen is een hoge particuliere huur te betalen (tussen 700 en 900 euro per maand) vanuit een netto-inkomen tussen 1.400 en 1.800 euro per maand. De stemming van deze groep werd door een woningzoekende als volgt verwoord: "Je weet dat het lang duurt, maar toch voelt het aan als te lang". Daarbij lieten mensen blijken gefrustreerd te raken of stress te krijgen als ze het aantal reacties op een huurwoning zien en hun plek op de ranglijst van mensen die reageerden. Zeker als hun plek op de ranglijst in de loop der tijd maar langzaam verbetert (of misschien zelfs helemaal niet verbetert).

Ongeveer de helft gaf – in verschillende bewoordingen – aan zich overgeleverd te voelen aan een anoniem systeem van woonruimteverdeling. Zij missen informatie en hulp. Dit resulteert er soms in dat men slechts enkele malen (3-6 keer in een jaar) reageert op beschikbare woningen, omdat men meent dat men toch niet in aanmerking komt voor een beschikbare woning, of omdat men meent dat slechts weinig woningen geschikt zijn voor de eigen situatie.

De rekenkamercommissie kan niet nagaan of dit een juiste perceptie is. Mocht echter deze perceptie wel kloppen, dan lijkt voor de groep van lang zoekenden of mensen met een specifieke verhuishwens (veroorzaakt door bijvoorbeeld gezondheids- of

relatieproblemen) meer informatie en/of hulp vanuit de woningcorporatie (of wellicht de gemeente) gewenst. Blijkbaar weten woningzoekenden lang niet altijd wat er mogelijk is.

Sommige respondenten gaven aan dat het de laatste jaren eerder moeilijker is geworden dan eenvoudiger om een geschikte woning te vinden. Zij meten dit af aan het stijgende aantal personen dat reageert op een woning die beschikbaar komt. Dit doet zich voornamelijk voor bij woningen, waar veel vraag naar is. Zo kan het gebeuren dat mensen die al 50 keer in de afgelopen jaren gereageerd hebben, steeds achter het net gevestigd hebben, omdat ze te veel op zoek zijn naar een woning waar iedereen naar op zoek is (ruime eengezinswoning op mooie plek).

Dit levert een gevoel van moedeloosheid op, omdat men in de loop der tijd geen verbetering ziet.

Sommigen vragen zich af hoe het kan dat huizen wel leeg staan, maar niet beschikbaar komen; en even later toch worden bewoond. Dit wekt verbazing op en in een enkel geval ergernis.

De geïnterviewden merkten soms ook op dat in hun beleving er relatief veel woningen zijn die gelabeld zijn voor senioren. Deze woningen zijn echter lang niet altijd meer in trek bij senioren (omdat ze inmiddels wat verouderd zijn), terwijl ze vaak nog wel voor andere doelgroepen aantrekkelijk zijn.

Een overstijgende conclusie uit de interviews is dat mensen die het gevoel hebben lang te moeten zoeken naar een woning, behoefte hebben aan meer informatie over hun mogelijkheden en hun rechten, maar niet weten hoe zij aan de informatie kunnen komen. Een andere conclusie is dat de zoekduur van deze mensen mede bepaald wordt door specifieke wensen die de zoekduur verlengen.

6. Wat is, onder meer op basis van de verwachte demografische ontwikkeling van de doelgroepen voor sociale huur, de toekomstige behoefte aan sociale-huurwoningen?

De toekomstige behoefte aan sociale-huurwoningen hangt van veel factoren af (bevolkingsgroei, koopkrachtontwikkeling, de oriëntatie van lage inkomens op de sociale huur, migratie, het aanbod aan goedkope koopwoningen).

Er zijn een aantal scenario's doorgerekend waarbij de omvang van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (en in beperkte mate de groep met een middeninkomen) dat een sociale-huurwoning wenst de belangrijkste indicator vormt voor de toekomstige vraag naar sociale huur. De omvang van deze groep is afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling en de bevolkingsgroei de komende jaren.

Het 'basisscenario' gaat ervan uit dat het percentage scheefwoners ongewijzigd blijft en dat de inkomensgroei gelijk is aan 0,4% per jaar (het langjarig gemiddelde van het CPB). Bij de bepaling van de toekomstige behoefte is uitgegaan van de huidige woonverdeling over de categorieën sociale huur, koop en particuliere huur. Een uitzondering is hierbij gemaakt voor de groep ouderen: er wordt verwacht dat het percentage ouderen dat vanuit een koopwoning de overstap maakt naar een sociale-huurwoning verder afneemt.

Door te variëren met de koopkrachtontwikkeling en het aantal scheidwoningen kan men nagaan hoe de behoefte aan extra sociale-huurwoningen afhangt van deze variabelen. Zoals uit de tabel van par. 3.1 blijkt is de vereiste voorraad aan sociale-huurwoningen sterk afhankelijk van ontwikkelingen van deze variabelen. In het 'gunstigste' geval is de huidige voorraad meer dan voldoende (in Dongen en Goirle), of bijna voldoende (in Loon op Zand), terwijl in het meest ongunstige geval 140 (Dongen), 145 (Goirle), of 250 (Loon op Zand) extra woningen gebouwd moeten worden tussen nu en 2030.

Aan deze scenario's kleven grote onzekerheden. Zo is de ontwikkeling in de koopsector buiten beschouwing gelaten. Uit andere onderzoeken⁶ blijkt dat veel huishoudens die een sociale-huurwoning bewonen, na verloop van tijd naar een koopwoning willen verhuizen. Als dit gerealiseerd kan worden, leidt dit tot een afnemende druk op de sociale-huursector. Bij de huidige krapte op de koopwoningmarkt zal deze doorstroming vrijwel zeker de komende jaren stagneren, waardoor het percentage bewoning door scheidwoningen en de druk op de sociale-huursector juist zal toenemen.

Een andere onzekerheid betreft immigratie. Onverwacht hoge immigratiestromen van asielzoekers vraagt op termijn om extra woningen voor de huisvesting van deze migranten. Voor een extra instroom van arbeidsmigranten is vooral extra tijdelijke huisvesting gewenst.

Zelfs als men met zekerheid het aantal nieuw te bouwen sociale-huurwoningen zou weten, is het nog niet duidelijk welk type woningen daarvoor gebouwd zouden moeten worden. Als de toekomstige vraag vooral door doorstromers kan worden verklaard, zou de bouw van middeldure huurwoningen aangewezen zijn. Als daarentegen de toekomstige vraag vooral door starters wordt bepaald, kan men beter goedkope sociale-huurwoningen bouwen om aan die vraag te kunnen voldoen.

⁶ Zie bijvoorbeeld: Rigo, Woningmarktonderzoek Tilburg (onderlegger voor beleid), 16 oktober 2019.

5. Aanbevelingen

De rekenkamercommissie formuleert op basis van hoofdstuk 4 aanbevelingen ten behoeve van de gemeenteraden van Dongen, Goirle en Loon op Zand. De aanbevelingen zijn onder drie thema's geclusterd.

Het eerste thema betreft de samenhang van variabelen binnen de sociale-huursector en tussen de sociale-huursector en de particuliere woonsector.

Het tweede thema heeft betrekking op de benodigde informatie over de ontwikkelingen in de sociale-huursector.

Tenslotte heeft het derde thema betrekking op de bestuurlijke instrumenten die de raad kan inzetten. De rekenkamercommissie onderkent hierbij dat de raad beperkte mogelijkheden heeft om te sturen. In het beleidsveld van de sociale-huurwoningen komt het vooral aan op goede samenwerking en afstemming met woningcorporaties, huurdersorganisaties en ontwikkelaars. Dit vereist een goed samenspel om adequaat te kunnen sturen op een evenwichtige ontwikkeling van de woonsector. Kortom, dit is een netwerkopgave.

Thema 1 Wees u als raad bewust van de samenhangen in de woonsector

1. De samenhang tussen inschrijftijd, zoektijd en woonwensen

De rekenkamercommissie heeft geconstateerd dat over de gehele linie gezien, de actieve zoektijd – in vergelijking met andere gemeenten – in het landelijke beeld past, maar dat dit onverlet laat dat individuele gevallen behoorlijk kunnen afwijken. Van geval tot geval kan de zoektijd afwijken van het gemiddelde en anders ervaren worden (urgentie, woonvoorkeuren e.d.). Uit de gehouden interviews en literatuurstudie⁷ blijkt o.a. dat woonwensen van woningzoekenden invloed hebben op het zoekgedrag en de 'persoonlijke' zoektijd van woningzoekenden. Betrek dit inzicht bij het debat en de communicatie over de cijfers inzake de vraag en aanbod van sociale-huurwoningen. Dé 'gemiddelde woningzoeker' bestaat niet. Iedere groep heeft verschillende drijfveren en woonwensen.

2. De samenhang tussen de sociale-huursector en de vrije sector

De sociale-huursector enerzijds en de geliberaliseerde huur- en koopsector anderzijds zijn communicerende vaten. In gesprekken met de rekenkamercommissie hebben de woningcorporaties, in dit verband, aandacht gevraagd voor de positie van middeninkomens in de woningmarkt. Door een combinatie van stijgende koop- en huurprijzen in de vrije sector en verscherpte eisen voor het verkrijgen van een hypotheek krijgen middeninkomens momenteel moeilijk toegang tot de vrije sector.⁸ Door strengere eisen in de sociale-huursector is de toegang tot die sector ook beperkt. Anderzijds zullen middeninkomens die op grond van hun vroegere inkomen een sociale-huurwoning hebben

⁷ Masterthesis 'Druk op de Zwolse en Kampense woningmarkt, indicatoren om de woningmarktdruk weer te geven, de beleving van wachttijd en implicaties voor woonwensen en zoekgedrag op een gespannen woningmarkt', Lianne Wittkamper, Utrecht juli 2017.

⁸ Zie, bijvoorbeeld: P. Boelhouwer, The housing market in The Netherlands as a driver for social inequalities: proposals for reform, International Journal of Housing Policy, 2019.

betrokken daar minder snel uit (kunnen) vertrekken. Dit heeft uiteraard effect op de vraagdruk in de sociale-huursector. De woningcorporaties zien weinig mogelijkheden om de positie van de middengroepen te verbeteren. De gemeenten kunnen in hun bouwprogramma de middeninkomens (nog meer) uitdrukkelijk betrekken.⁹

Thema 2 Zorg als raad voor voldoende informatie voor uzelf en voor woningzoekenden

3. Laat u voeden met cijfers én verhalen van bewoners.

In het onderhavige rekenkameronderzoek is veel aandacht voor de 'cijfers'. Per doelgroep zijn cijfers en ontwikkelingen in de tijd van zowel (deel)vraag- als (deel)aanbod op de woningmarkt in kaart gebracht. De rekenkamercommissie adviseert de raad om het college te verzoeken om u *tenminste* over de in het onderzoek opgenomen kenmerken van de woningzoekenden én bijbehorende vraagdruk periodiek te laten informeren, bij voorkeur via een raadsinformatiebijeenkomst met de lokale woningcorporatie. Tijdens zo'n bijeenkomst kunnen beleid en cijfers met elkaar worden verbonden. Wij adviseren om deze cijfers te laten verrijken door kwalitatieve verhalen en ervaringen van bewoners, zoals bijvoorbeeld in dit onderzoek van de rekenkamercommissie is gedaan door woningzoekenden met een lange zoektijd te interviewen.

4. Vraag informatie over woningzoekenden

De ervaringen van mensen met een lange zoektijd zijn van belang om specifieke problemen die niet uit de gemiddelde cijfers blijken te achterhalen. De gegevens van deze mensen worden een half jaar nadat zij een woning hebben gevonden uit de archieven van Woning in Zicht worden verwijderd. Om hun ervaringen niet verloren te laten gaan is het een optie om woningzoekenden met een lange zoektijd na het vinden van een woning een enquête te laten invullen of hen een interview af te nemen.

Uit het onderzoek van de rekenkamercommissie is ook naar voren gekomen dat de verdeling van de actief woningzoekenden in starters of doorstromers niet bekend is. Dat gegeven is echter wel belangrijk voor het bepalen van de gewenste verdeling van de woningvoorraad over diverse typen. De rekenkamercommissie adviseert daarom om Woning in Zicht te verzoeken om hierover gegevens te gaan verzamelen en bij te houden. Op dit moment is deze verdeling nog 'uit zicht'. De uitkomsten hiervan kunnen vervolgens worden betrokken bij de jaarlijkse prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente.

⁹ Woningcorporaties zullen, op basis van afspraken tussen de minister van volkshuisvesting, AEDES (de vereniging van woningcorporaties) en VNG, minder restricties worden opgelegd bij de bouw van woningen in het middenhuur- en goedkope koopwoningsegment. Deze restricties zijn vastgelegd in art. 44c van de Woningwet. De afspraken moeten nog bekrachtigd worden. Na bekrachtiging worden de mogelijkheden voor woningcorporaties om zogenaamde niet-DAEB woningen te bouwen verruimd.

5. Bied mensen die lang zoeken (meer) hulp en informatie aan

Corporaties zijn bereid mensen te helpen die moeite hebben met het vinden van een sociale-huurwoning, zo is gebleken uit de interviews met de corporaties. Het zou wellicht aan te bevelen zijn als de gemeente en de corporaties er gezamenlijk voor zorgen mensen die al lang zoeken (bijvoorbeeld langer dan anderhalf jaar) intensief te benaderen met een aanbod voor hulp en informatie. Gezien de specifieke voorkeuren die deze mensen blijken te hebben, is het ook te overwegen deze mensen beter voor te lichten over de afruil tussen specifieke wensen/lange zoektijd versus weinig wensen/korte zoektijd.

Thema 3 Zet als raad de bestuurlijke instrumenten effectief in

6. Overweeg om, in samenspraak met de woningcorporaties, het toewijzingsstelsel te evalueren en hierover prestatieafspraken te maken

In alle gemeenten schrijven doorstomers en starters zich uit voorzorg preventief in, om inschrijftijd 'op te bouwen'. Uit de bevindingen blijkt dat dit ten onrechte de suggestie kan wekken dat de (bestaande) vraagdruk verder toeneemt. Wij adviseren daarom om samen met de corporaties het belang van de inschrijftijd bij de toewijzing te evalueren. Men zou hierbij kunnen overwegen om andere toewijzingscriteria, zoals loting of verzameladvertenties een groter gewicht toe te kennen, om zodoende de kansen van starters op een sociale-huurwoning te verhogen. Bezie vervolgens of de uitkomsten van zo'n evaluatie aanleiding geeft om de prestatieafspraken met de woningcorporaties aan te scherpen.

Bij deze aanbeveling kan het lonen om samen met corporaties te inventariseren of woningen met tijdelijke contracten en flexwoningen voor spoedzoekers soelaas kunnen bieden. Dat kunnen woningen zijn met een huurcontract voor twee jaar (zo blijft er veel doorstroming en komen die woningen ook weer snel beschikbaar), van waaruit men op zoek kan gaan naar een structurele woningoplossing. Belangrijk is vooral om met elkaar in gesprek te blijven om te kijken of er nog meer gedaan kan worden om spoedzoekers spoedig aan woonruimte te helpen.

7. Onderzoek de wenselijkheid van een huisvestingsverordening

De voorgaande aanbevelingen gaan direct of indirect over de afstemming met de partners in de sociale-huursector (corporaties, huurdersorganisatie, ontwikkelaars). Een sturingsinstrument dat de gemeente wel zelfstandig kan inzetten is de huisvestingsverordening.

Zoals in par. 2.1 is besproken kan een *huisvestingsverordening* alleen ingesteld worden als er sprake is van schaarste. Een urgentieregeling in de huisvestingsverordening, waarin is geregeld dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben, is wel altijd toegestaan.

In de gemeenten is ambtelijk onderzocht of een huisvestingsverordening gewenst is. De rekenkamercommissie adviseert ook de raden om te bepalen of een huisvestingsverordening juridisch mogelijk en wenselijk is. Dit biedt extra mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op toewijzing aan specifieke doelgroepen.

8. Bevorder de 'slimme' bouw en/of verkoop van goedkope koopwoningen in bestemmingsplannen, doelgroepenverordening en/of grondbeleid

Uit de gesprekken met de corporaties bleek dat de positie van de middeninkomens, door ontwikkelingen zowel in de sociale-huursector als in de particuliere sector, zorgbaart. Dit geldt zowel voor de middeninkomens zelf als voor de sociale-huursector (doorstroming). Om voor deze groep betaalbare koopwoningen aan te bieden, kan men bezien of door het ontwerp van de woningen (bijvoorbeeld beperkt kaveloppervlak, max 2 slaapkamers) kan – bijvoorbeeld in een bestemmingsplan en een doelgroepenverordening – gestimuleerd worden dat mensen tijdig doorstromen naar een volgende woning. Daardoor zou voorkomen kunnen worden dat woningen worden uitgebouwd en daardoor al snel buiten het goedkope koopsegment vallen. Daarmee blijft een structureel aanbod aan goedkope koopwoningen in stand. Dit is een instrument van de lange adem, maar kan op den duur wel het gat tussen sociale huur en de relatief dure koopsector verkleinen.

Een andere mogelijkheid die ook door woningcorporatie Casade wordt toegepast is het zogeheten Trudo-systeem, waarbij corporaties goedkope woningen verkopen, maar daarbij het recht op terugkoop bedingen¹⁰. Ook dit kan voorkomen dat door marktontwikkelingen goedkope koopwoningen buiten het bereik van middeninkomens terechtkomen.

De rekenkamercommissie wijst er tot slot op dat de bestuurlijke instrumenten van het bestemmingsplan, het grondbeleid en de doelgroepenverordening aan de gemeenteraad effectieve sturingsmogelijkheden zouden kunnen bieden; die wellicht (nog) effectiever zouden kunnen zijn dan een Woonvisie. Bij het overwegen van deze bestuurlijke instrumenten geldt het motto: wat werkt goed onder onze lokale omstandigheden?

¹⁰ Zie <https://www.trudo.nl/> en <https://www.casade.nl/ik-zoek/koopwoning/slimmer-kopen/>.

Deel B Bestuurlijke reactie van het college van B&W van gemeente Dongen

Met belangstelling en waardering hebben we kennisgenomen van uw bestuurlijke rapportage over de inschrijf- en zoekduur voor sociale huurwoningen in de gemeenten Dongen, Goirle en Loon op Zand. We herkennen de vermelde cijfers uit de rapportages die we eerder van Casade hebben ontvangen. We willen kort reageren op een van de geformuleerde antwoorden op de onderzoeksvragen en op de aanbevelingen die u voor wil leggen aan onze gemeenteraad.

Antwoorden onderzoeksvraag 2

U vermeldt dat in 2019 in Dongen 53% van het totale aantal toewijzingen via bemiddeling tot stand kwam. Dat is aanmerkelijk meer dan in de gemeenten Goirle en Loon op Zand (resp. 15% en 22%). We missen in uw uitleg de verklaring dat dit vooral werd veroorzaakt door de herhuisvestingsopgave als gevolg van sloop – nieuwbouw in de wijk West1.

Aanbevelingen

Aanbeveling 2

We adviseren u deze aanbeveling aan te vullen met één van de afspraken die in september jongstleden zijn gemaakt tussen de minister van volkshuisvesting, AEDES (de vereniging van woningcorporaties) en VNG. Deze afspraken moeten nog bekrachtigd worden, na raadpleging van de achterban.

Een van de afspraken is dat vanaf 2021 de verplichte marktverkenning voor de duur van drie jaar buiten werking gesteld, waardoor corporaties hun investeringsruimte voor nieuwbouw ook kunnen gebruiken voor niet-DAEB woningen. Mogelijk zien de beide bevraagde woningcorporaties daardoor wel mogelijkheden om huurwoningen voor de middengroepen te bouwen.

Aanbeveling 3

Een periodieke raadsbijeenkomst met woningcorporatie Casade is in Dongen al gebruikelijk.

Het is goed dat u de raad voorziet van aandachtspunten voor die bijeenkomsten.

Aanbeveling 4

Dit is naar onze mening niet een aanbeveling aan de raad, maar aan Casade, die immers participeert in het regionale woonruimte verdeelsysteem 'woning in zicht' en kan daar vragen om de bedoelde gegevens te gaan monitoren.

Ook de drie gemeenten waarin Casade de aangewezen instelling is en Casade zelf geconstateerd behoefte te hebben aan dit soort gegevens.

In de gezamenlijke prestatieafspraken 2021 (zie de bijlage) zijn afspraken opgenomen over de beschikbaarheid van voldoende woningen. Zie de afspraken 1, 4, 5, 6 en 8 uit het uitvoeringsprogramma. De prestatieafspraken worden op 14 december 2020 getekend

door gemeenten, huurdersbelangenverenigingen en Casade en worden daarna ter kennisname gezonden aan de gemeenteraad.

Aanbeveling 5

Ook dit is een aanbeveling aan Casade, die de raad kan doorzetten aan de corporatie. We zien voor ons als gemeente geen rol in het benaderen van langdurig woningzoekenden. Over de aanbeveling over 'seniorenlabels' voor woningcomplexen vragen we ons af waarom u deze op heeft genomen. De grootste groei van het aantal huishoudens en daarmee ook een grote huisvestingsopgave zit in het aantal éénpersoonshuishoudens 75+. Dat pleit juist voor het behoud van een seniorenlabel. En – zoals ook is verwoord in uw Nota van Bevindingen voor de gemeente Dongen – leidt labeling niet tot leegstand, omdat vrijkomende woningen verhuurd worden aan jongere huurders wanneer er bij senioren geen belangstelling is voor de betreffende woning.

Aanbeveling 6.

De eerste aanbeveling is al gerealiseerd. In de prestatieafspraken 2021 is onder nummer 5 van het Uitvoeringsprogramma de volgende afspraak opgenomen: 'Om de beschikbaarheid van voldoende woningen te borgen, monitoren we de combinatie van gemiddelde zoektijd en inschrijftijd van woningzoekenden in Woning in Zicht. We zijn voortdurend in gesprek met Casade over nieuwe woonconcepten, onder andere bestemd voor spoedzoekers. Waarschijnlijk krijgen deze in Dongen een plaats in de nieuwe uitbreidingslocatie Noorderlaan, waar Casade ongeveer 100 nieuwe woningen gaat realiseren.

Aanbeveling 7

We zijn op voorhand niet overtuigd van de wenselijkheid van een huisvestingsverordening. Zaken die met een verordening geregeld kunnen worden, zijn nu binnen het eigen beleid van Casade al geborgd en/of vormen onderdeel van de prestatieafspraken. Mochten er onderwerpen zijn die we missen of anders willen regelen, dan gaan we daarover met de corporatie in gesprek.

Het labelen van woningen voor woningzoekenden uit de eigen gemeente achten we ongewenst. De aantrekkingskracht vanuit andere gemeenten (en met name Tilburg) die we zagen in de eerste periode van aansluiting bij Woning in Zicht, lijkt te zijn teruggelopen en weer terug te zijn op het niveau van vòòr de aansluiting. Omgekeerd biedt de aansluiting onze eigen inwoners kansen om te reageren op een woning in een groot gebied rondom Dongen.

Aanbeveling 8

Als gemeente zijn we in enkele uitbreidingsplannen bezig te bezien op welke manier we betaalbare koopwoningen kunnen realiseren bedoeld voor starters, welke woningen ook in de toekomst voor deze groep behouden kunnen blijven.

Dat gaat naar onze mening het best door echt kleine woningen te bouwen, op een kleine kavel. Zodra mensen toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière zullen ze deze

woning verlaten en naar een grotere woning verhuizen en komt de woning vrij voor een volgende persoon uit de doelgroep. Omdat het om echt kleine woningen gaat, verwachten we dat de verkoopprijs niet explosief zal toenemen, in tegenstelling tot dat wat de laatste jaren wel is gebeurd bij starterswoningen met een gebruikelijke grootte (normale eengezinswoning).

We hebben in het verleden anti speculatiebedingen gehanteerd, maar die gelden alleen voor de eerste generatie bewoners, daarna niet meer. Ook kwam het relatief vaak voor dat we ontheffing moesten verlenen van dit beding om moverende redenen, zoals echtscheiding of verhuizing in verband met werk.

De gemeente kent al een grondbeleid met een lage(re) prijs per m² voor sociale huur en goedkope koopwoningen, wat de bouw van dat type woningen ten goede is gekomen en nog steeds komt.

We betwijfelen of een combinatie doelgroepenverordening/bestemmingplanregels een andere of beter resultaat gaat geven dan het realiseren van nieuwe plannen in de verdeling 35% goedkoop, 35% middenduur, 30% duur die we op basis van de woonvisie kennen.

Een doelgroepenverordening heeft een beperkte werkingsduur (1 tot maximaal 10 jaar) en is daarmee met name gericht de eerste generatie woningeigenaren.

College van burgemeester en wethouders van Dongen

Deel C Nawoord rekenkamercommissie

De rekenkamercommissie heeft kennisgenomen van de bestuurlijke reacties van de colleges van B&W. De reactie van uw college is terug te vinden in deel B van deze rapportage. De bestuurlijke reacties hebben geleid tot enkele tekstuele aanpassingen en verduidelijkende toelichtingen¹¹ in de bestuurlijke nota. Ten aanzien van een eerder opgenomen aanbeveling in het concept-rapport dat voor bestuurlijke hoor- en wederhoor heeft voorgelegen, hebben we besloten om één bij wijze van voorbeeld genoemde suggestie inzake seniorenlabels te laten vervallen omdat dit onbedoeld tot een verkeerde interpretatie leidde van aanbeveling 5.

Reflectie rekenkamercommissie op drie rode draden in de bestuurlijke reacties

In de reacties van de colleges van B&W zien we drie rode draden. Onderstaand geven we deze drie rode draden weer alsook een reflectie daarop vanuit de rekenkamercommissie.

1. Aanbevelingen inzake informatievoorziening richten zich tot het verkeerde loket

De colleges zijn van opvatting dat de aanbevelingen (3,4,5) met betrekking tot de informatievoorziening (verdiepende management- en stuurinformatie enerzijds en voorlichting aan woningzoekenden anderzijds) aan het 'verkeerde loket' zijn gericht aangezien deze verantwoordelijkheid primair ligt bij de woningcorporatie.

Hierover merkt de rekenkamercommissie graag op dat de rekenkamercommissie een instrument is van de gemeenteraden. De rekenkamercommissie heeft geen (in)formele positie om aanbevelingen te doen aan woningcorporaties. De rekenkamercommissie heeft er bewust voor gekozen aanbevelingen op te nemen, gericht op de informatievoorziening; dit om de gemeente(raad) aan te sporen deze punten (pro)actief in de overleggen met het college en/of de betrokken woningcorporaties te bespreken en nader te verkennen hoe de informatievoorziening (zowel de managementinformatie als de voorlichting aan woningzoekenden) verder kan worden verbeterd. Naar de mening van de rekenkamercommissie heeft de gemeente(raad) hier wel degelijk een rol om deze aandachtspunten te agenderen, hiervan te leren en te gebruiken als input voor het door de raad vast te stellen woonvisie.

¹¹ De bestuurlijke reacties van de colleges van B&W hebben de rekenkamercommissie aanleiding gegeven tot twee tekstuele aanpassingen (paragraaf 2.2 bij de opsomming van het bestuurlijke instrumentarium 'raad' tussen haakjes gezet; in onderzoeksvraag 5 'in Dongen' verwijderd); toevoeging van drie verduidelijkende voetnoten (paragraaf 2.6 met verwijzing naar het jaarverslag van Woning in Zicht; paragraaf 4.2, onderzoeksvraag 2 met toelichting op toewijzing door inschrijfduur; aanbeveling 2 met actualisering m.b.t. afspraken tussen de Minister van Volkshuisvesting, Aedes en VNG.

2. Evaluatie van het toewijzigingssysteem is afgerond en/of loopt al. Via de prestatieafspraken worden inschrijftijden en zoekduren al gemonitord.

Ten aanzien van de aanbeveling over het evalueren van het toewijzigingssysteem (aanbeveling 6) constateren alle drie de colleges dat ofwel de evaluatie reeds heeft plaatsgevonden (Loon op Zand en Dongen) ofwel dat de evaluatie onlangs al gestart is. Ook geven de colleges aan dat de zoektijd en inschrijftijd van woningzoekenden inmiddels worden gemonitord via de jaarlijkse prestatieafspraken tussen het college en de corporatie.

De rekenkamercommissie neemt kennis van het feit dat evaluatie is gestart en/of al is afgerond en dat de prestatieafspraken met de woningcorporaties zullen worden gedeeld met de gemeenteraad. De betreffende aanbeveling van de rekenkamercommissie aan de gemeenteraad, luidt als volgt: *‘Overweeg om in samenspraak met de woningcorporaties, het toewijzigingssysteem te evalueren en hierover prestatieafspraken te maken’*. Eenzelfde overweging als bij de informatievoorziening geldt ook voor de prestatieafspraken die de colleges maken met de woningcorporaties. Strikt genomen is het maken van de prestatieafspraken de bevoegdheid van het college. De rekenkamercommissie legt bij de gemeenteraden alleen de open vraag neer of zij de colleges wensen op te roepen voorafgaand aan prestatieafspraken de raden in het proces tot besluitvorming te betrekken (bijvoorbeeld via wensen- en bedenkingen), dan wel of zij met de colleges verdergaande afspraken over voortgangsinformatie rond de prestatieafspraken wensen te maken. Dit ook weer om als raad aandachtspunten te kunnen blijven agenderen in relatie tot de kaderstellende rol van de raad met betrekking tot het vaststellen van de woonvisie.

3. Huisvestings- en doelgroepenverordening zijn geen goede aanvulling.

De colleges van B&W zien zowel een huisvestings- als een doelgroepenverordening (aanbevelingen 7 en 8) niet als een goede aanvulling op het huidige bestuurlijke instrumentarium.

De rekenkamercommissie merkt op dat er legitieme bestuurlijke argumenten kunnen zijn voor de colleges van B&W om dit standpunt in te nemen, maar adviseert de gemeenteraden wel om hun eigen politieke afwegingen te maken rond de inzet van verschillende bestuurlijke instrumenten en zelf te beslissen over de optimale inzet/mix van de verschillende bestuurlijke instrumenten voor hun eigen gemeente. In bijlage 2 bij dit rapport heeft de rekenkamercommissie een overzicht opgenomen van het beschikbare (gemeentelijke) instrumentarium op het gebied van het woonbeleid, als hulpmiddel voor de gemeenteraden.

Dankwoord

Tot slot had dit rapport niet geschreven kunnen worden zonder de welwillende medewerking van de gemeentelijke organisatie en betrokken corporaties. Graag willen wij deze dan ook danken voor hun open en constructieve opstelling.

Deel D **Nota van bevindingen Dongen¹²**

1 Inleiding

Vraagstelling
Normenkader
Werkwijze

2 Aanbod aan sociale huur

Huidige woningvoorraad
Het huidige systeem; Woning in Zicht
Ontwikkeling beschikbaar woningaanbod

3 Kenmerken woningzoekenden

Aantal ingeschreven woningzoekenden
Aantal actief woningzoekenden

4 Ontwikkeling van de vraagdruk

Vraagdruk reguliere woningzoekenden
Vraagdruk overige woningzoekenden (bemiddeling)

5 Herkomst nieuwe huurders en woningzoekenden

Reacties en verhuringen in gemeente Dongen
Verhuisoriëntatie inwoners gemeente Dongen

6 Toekomstige behoefte sociale huur

Huidige woonsituatie
Ontwikkeling per inkomensgroep

Bijlage: Definities huurprijsgrenzen

¹² De nota van bevindingen is opgesteld door Companen (projectnummer 809.109), in opdracht van de rekenkamercommissie van Dongen, Goirle en Loon op Zand.

1. Inleiding

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Hiervoor zijn meerdere redenen aan te wijzen. Ten eerste is het woningaanbod de afgelopen jaren achtergebleven bij de vraag. Stijgende bouwkosten en de stikstofproblematiek hebben voor vertraging in de bouwproductie gezorgd. Tegelijkertijd is het aantal woningzoekenden toegenomen. Voor de sociale huursector geldt dat het aantal zorgvragers en kwetsbare doelgroepen (zoals statushouders) dat een beroep doet op de sociale huursector de afgelopen jaren is toegenomen.

Om te kunnen beoordelen of vraag en aanbod in de sociale huursector in evenwicht is, wordt vaak gekeken naar de zoektijd voor een sociale huurwoning. De organisatie achter het woonruimteverdeelsysteem, Woning in Zicht, geeft periodiek inzicht in de gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning. Er zijn echter signalen dat de inschrijftijd sterk verschilt per doelgroep en daardoor soms aanzienlijk langer kan zijn dan het gemiddelde. Er is daardoor behoefte aan een beter inzicht in de lengte en kenmerken van de wachtlijst voor sociale huurwoningen. Daarbij is het in ieder geval van belang om onderscheid te maken tussen de inschrijftijd (de periode vanaf de inschrijving totdat men een huurwoning heeft gevonden) en de actieve zoektijd (periode vanaf de eerste reactie totdat men een huurwoning heeft gevonden). De ervaring leert dat een deel van de woningzoekenden zich preventief inschrijft om via een langere inschrijfduur een hogere prioriteit te krijgen, zodra men actief gaat zoeken. Verder is het mogelijk dat er verschil bestaat in de gemiddelde zoektijd van verschillende doelgroepen op de woningmarkt (leeftijd, inkomen, huishoudenssamenstelling) en de woonvoorkeuren die men heeft (zoekt men een specifiek woningtype en/of een woning in een specifieke buurt). De Rekenkamercommissie wil daarom een nader onderzoek uitvoeren naar de zoektijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Dongen. Hetzelfde onderzoek is tegelijkertijd ook in de gemeenten Goirle en Loon op Zand uitgevoerd. In deze gemeenten zijn Casade (Loon op Zand) en Leystromen (Goirle) als woningcorporaties actief.

Vraagstelling

De hoofdvraag voor dit onderzoek luidt als volgt:

Wat is de gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Dongen en wat zijn de verschillen in de zoektijd per doelgroep (leeftijd, inkomen huishoudenssamenstelling) en per woonvoorkeur (type woning, prijsklasse, buurt)?

Om deze hoofdvraag te beantwoorden, stellen we tevens enkele subvragen:

- *Wat zijn de definities voor de inschrijftijd en zoektijd?*
- *Welk(e) syste(m)en passen de corporaties in de betreffende gemeenten toe om huurwoningen toe te wijzen?*
- *Hoe is de huidige wachtlijst voor een sociale huurwoning in de gemeenten samengesteld? Wat zijn de kenmerken van woningzoekenden en wie reageren op het vrijkomende aanbod?*

Normenkader

Om tot een helder afgebakend onderzoek te komen, dient de onderzoeksaanpak vergezeld te gaan van een normenkader. De belangrijkste begrippen uit de vraagstelling hebben we hieronder nader gedefinieerd.

Begrip	Norm
Inschrijfduur	Periode vanaf de inschrijving op de wachtlijst van de corporatie tot het moment dat de ingeschreven woningzoekenden een sociale huurwoning accepteert.
Zoekduur	Periode vanaf de eerste reactie van een ingeschreven woningzoekende op het vrijkomende woningaanbod van de corporaties tot het moment dat hij/zij een sociale huurwoning accepteert.
Slaagkans	De verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden en het totale vrijkomende aanbod aan sociale huurwoningen op jaarbasis.
Toewijzingsysteem	In den lande bestaan meerdere systemen om een sociale huurwoning toe te wijzen. Het regionale woonruimteverdeelsysteem 'Woning in Zicht' kent drie systemen. Bij het 'aanbodmodel' wordt een woning wordt op basis van inschrijfdatum aangeboden. De woningzoekende met de langste inschrijftijd komt als eerste voor de woning in aanmerking. Bij het 'lotingmodel' maakt iedere ingeschreven even veel kans. De woning wordt toegewezen op basis van loting door de corporatie. Zo maken ook mensen met een korte wachttijd kans om snel een woning toegewezen te krijgen. Sommige woningen worden via het 'snelle reageerdermodel' toegewezen; de eerste persoon die op de advertentie reageert, krijgt de woning aangeboden.
Sociale huurwoningen	Huurwoningen in het bezit van een woningcorporatie, behorend tot het DAEB bezit (Diensten van Algemeen Economisch Belang), zijnde woningen met een huurprijs tot €737 (de liberalisatiegrens per 1-1-2020)
Doelgroep sociale huur	De doelgroep voor sociale huur valt in verschillende inkomensklassen uit te splitsen. De belangrijkste doelgroep (primaire doelgroep) is de inkomensgroep tot €39.055. Corporaties dienen jaarlijks <u>minimaal</u> 80% van hun vrijkomend bezit aan deze laagste inkomensgroep toe te wijzen. De tweede groep wordt gevormd door de middeninkomens (€39.055-€43.575). Corporaties kunnen <u>maximaal</u> 10% van het vrijkomend bezit aan deze inkomensgroep toewijzen. Daarnaast kunnen corporaties <u>maximaal</u> 10% aan de hoogste inkomensgroep toewijzen (> €43.575). Daarnaast worden voor het toewijzen van huurwoningen nog andere doelgroepenclassificaties gehanteerd, bijvoorbeeld in het kader van het Passend Toewijzen.
Kenmerken woningzoekenden	De kenmerken van de woningzoekenden zijn van invloed op (1) hun woonvoorkeuren en (2) de slaagkans voor een sociale huurwoning. In het onderzoek brengen we daarom diverse kenmerken van de woningzoekenden inzichtelijk. Het gaat hierbij om: <ul style="list-style-type: none"> • Inkomen: zie 'doelgroep sociale huur'

	<ul style="list-style-type: none"> • Leeftijdsklasse • Huishoudenssamenstelling: alleenstaand, tweepersoonshuishouden, gezin • Urgentiestatus (bepaalde doelgroepen komen in aanmerking voor urgentie en daardoor versnelde toewijzing), bijvoorbeeld vanwege medische redenen of huiselijk geweld.
--	--

Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van analyses van verhuurgegevens van Woning in Zicht. Omdat Casade zich eind 2017 bij dit woonruimteverdeelsysteem heeft gevoegd, zijn daarmee gegevens over de periode 2018 t/m mei 2020 te analyseren. Daarnaast zijn bij Casade verhuurgegevens opgevraagd over de periode 2015 t/m 2017. Waar mogelijk zijn deze verwerkt in deze rapportage.

Daarnaast vond op 9 juli 2020 een aanvullend interview plaats met Casade waarbij nadere kwalitatieve duiding is gegeven aan de analyse van de verhuurgegevens. Op 11 september heeft een interview plaatsgevonden met de gemeente Dongen. De input van de Casade en Gemeente is in de rapportage terug te vinden in de groene kaders.

2. Aanbod aan sociale huur

Huidige woningvoorraad

In de gemeente Dongen zijn ongeveer 2.385 woningen in bezit van woningcorporaties (ongeveer 21% van de totale woningvoorraad). Het merendeel van deze woningen zijn in bezit van Casade (2.233 woningen). Daarnaast heeft ook Mooiland een klein aantal huurwoningen in bezit.

De sociale huurvoorraad in de gemeente Dongen bestaat voor ongeveer tweederde uit eengezinswoningen. Het merendeel van de huurvoorraad (73%) bevindt zich in het segment tot de 1^e aftoppingsgrens (< €619).

Tabel 1: Gemeente Dongen. Huidige samenstelling sociale huurvoorraad Casade (2018)

	Aandeel		Aandeel
< €432	16%	Eengezinswoning	65%
€432 - €619	57%	Appartement met lift	20%
€619 - €663	15%	Appartement zonder lift	13%
€663 - €737	11%	Overig	2%
> €737	1%		
Totaal	100%	Totaal	100%

Bron: Casade (2020)

Het huidige systeem; Woning in Zicht

Sinds eind 2017 is Casade aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem 'Woning in Zicht', bijna gelijktijdig met Leystromen. Dit woonruimteverdeelsysteem is opgericht door de Tilburgse woningcorporaties (TBV Wonen, Tiwos en WonenBreborg) en is met de toetreding van Casade en Leystromen verbreed met corporaties die actief zijn in de regio Hart van Brabant. Daardoor wordt nu het grootste deel van de sociale huurvoorraad in de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Haaren, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk via dit woonruimteverdeelsysteem toegewezen.

Meerdere toewijzingssystemen

Het meest bekende toewijzingssysteem werkt op basis van inschrijfduur. Iemand schrijft zich in bij Woning in Zicht en bouwt inschrijfduur op naarmate men langer op de inschrijflijs staat. Een huurwoning wordt uiteindelijk aangeboden aan de persoon die van alle gereageerde personen het langst staat ingeschreven. Maar dit is zeker niet het enige systeem:

- Een deel van de sociale huurvoorraad wordt via bemiddeling toegewezen. Dit betekent dat specifieke doelgroepen op de woningmarkt voorrang krijgen bij het toewijzen van een sociale huurwoning. Daarbij gaat het om statushouders, mensen met urgentie, mensen met een laag inkomen die om uiteenlopende redenen alsnog een

sociale huurwoning boven de huurtoeslaggrens krijgen toegewezen (de 5% vrije toewijzingsruimte), etc.

- Woningen die via loting worden toegewezen. Hierbij wordt de woning 'verloot' onder de mensen die gereageerd hebben op de aangeboden woning. Met name bedoeld om ook mensen met een relatief korte inschrijftijd een redelijke kans te geven om binnen afzienbare tijd een sociale huurwoning te kunnen bieden.
- Snelle reageerder. Onder de kandidaten die het eerste kwartier hebben gereageerd, wordt door het systeem 'random' een lot getrokken.
- Woning via verzameladvertentie. Dit systeem wordt ingezet bij nieuwbouwprojecten. Er wordt dan 1 advertentie geplaatst terwijl er meerdere woningen van hetzelfde type verhuurd kunnen worden.

In de gemeente Dongen werd de afgelopen jaren iets meer dan 50% van de vrijkomende huurvoorraad toegewezen via het model op basis van inschrijfduur, iets lager dan gemiddeld in de regio. Het aandeel verhuringen via verzameladvertenties en via bemiddeling lag juist iets hoger. Het aandeel verhuringen via loting lag beduidend lager, maar dit model wordt vooral in de gemeente Tilburg veelvuldig ingezet.

*Tabel 2: Aantal verhuringen sociale huur in gemeente Dongen, naar toewijzingsmodel, vergeleken met het regionale gemiddelde (tussen haakjes) 2018-2020**

	2018	2019	2020
Inschrijfduur	56% (59%)	53% (57%)	56%
Bemiddeling	20% (23%)	39% (24%)	20%
Loting	2% (10%)	8% (14%)	2%
Snelle reageerder	- (3%)	- (4%)	-
Verzameladvertentie	22% (7%)	- (4%)	22%
Totaal	172	146	109

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

*Over 2020 zijn nog geen cijfers op het niveau van de regio Woning in Zicht beschikbaar

Toewijzing voor 2018: door fusie corporaties van meerdere systemen naar één toewijzingssysteem

Voordat Casade zich aansloot bij Woning in Zicht werden sociale huurwoningen in de gemeente Dongen via het eigen woonruimteverdeelsysteem van de woningcorporatie toegewezen. In dit systeem werden woningen voornamelijk op basis van inschrijfduur toegewezen. Hierbij dient een kanttekening te worden geplaatst. De huidige woningcorporatie is het resultaat van meerdere fusies van woningcorporaties in Dongen, Loon op Zand en Waalwijk, waaronder een fusie met de Dongense corporatie Vieya in 2014. Deze corporatie hanteerde geen inschrijfsysteem. Huuraanbod werd via advertenties gepubliceerd, waarop vervolgens iedereen kon reageren.

Met de fusie werd van dit systeem afgestapt. Casade heeft in de jaren nadien meerdere malen woningzoekenden aangeschreven met het verzoek zich in te schrijven, als men in de toekomst nog in aanmerking wilde komen voor een sociale huurwoning in de gemeente.

Ontwikkeling beschikbaar woningaanbod

De meeste sociale huurwoningen worden voor lange tijd bewoond. Op jaarbasis komt dus slechts een beperkt deel van de bestaande voorraad beschikbaar via mutatie. In de afgelopen jaren lag dat aantal in de gemeente Dongen tussen de 140 en 175. Het grootste deel daarvan (ongeveer 50%) betreft eengezinswoningen. In de periode 2018-2019 nam de mutatiegraad af.

Tabel 3: Aantal mutaties sociale huursector in gemeente Dongen (2018 t/m mei 2020)

	2018	2019	2020
Eengezinswoning	92	66	15
Appartement met lift	60	54	89
Appartement zonder lift	20	23	5
Overig	0	3	0
Totaal	172	146	109

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

Lage mutatiegraad eengezinswoningen

Casade geeft aan dat eengezinswoningen doorgaans voor een lange periode worden bewoond. Daardoor is de mutatiegraad relatief laag. Appartementen zonder lift zijn woningen die door woningzoekenden meestal niet als ideale woning wordt gezien, maar als second best. Vooral jongeren en starters reageren op dit woningaanbod, maar blijven er vaak ook slechts voor enkele jaren wonen om daarna door te stromen naar een ruimere woning. Daarom ligt de mutatiegraad van dit woningtype doorgaans wat hoger dan bij andere woningtypen.

Veruit de meeste mutaties vonden plaats in de kern Dongen (ruim driekwart van de mutaties in de gemeente). In de overige kernen zijn slechts enkele woningen beschikbaar gekomen.

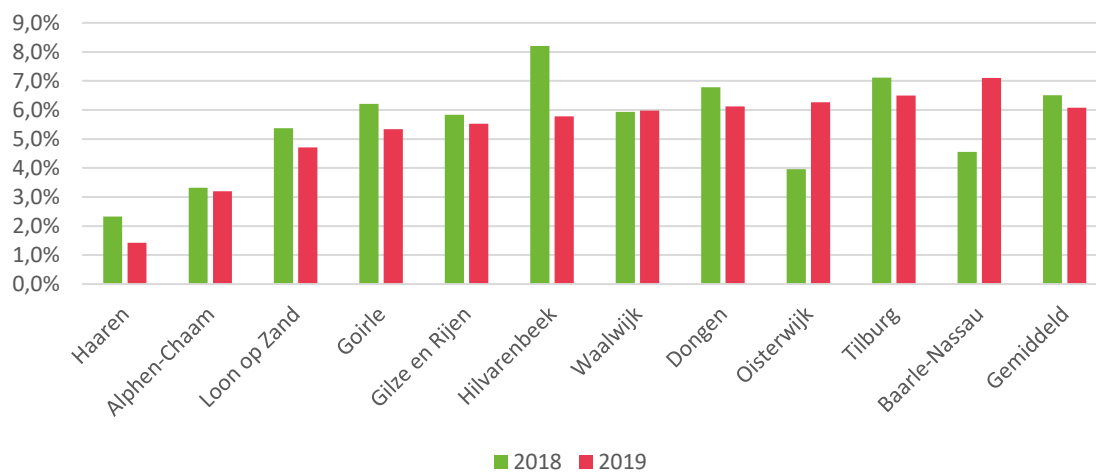
Tabel 4: Aantal mutaties sociale huursector in gemeente Dongen naar kern (2018 t/m mei 2020)

	2018	2019	2020
Dongen	156	130	105
Klein Dongen Vaart	4	3	0
's Gravenmoer	12	13	4
Totaal Dongen	172	146	109

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

De mutatiegraad lag in 2019 in de gemeente Dongen op 6,1%, gelijk aan het regionale gemiddelde.

Figuur 1: Ontwikkeling mutatiegraad sociale huur in gemeenten die zijn aangesloten bij Woning in Zicht (2018-2019)



Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

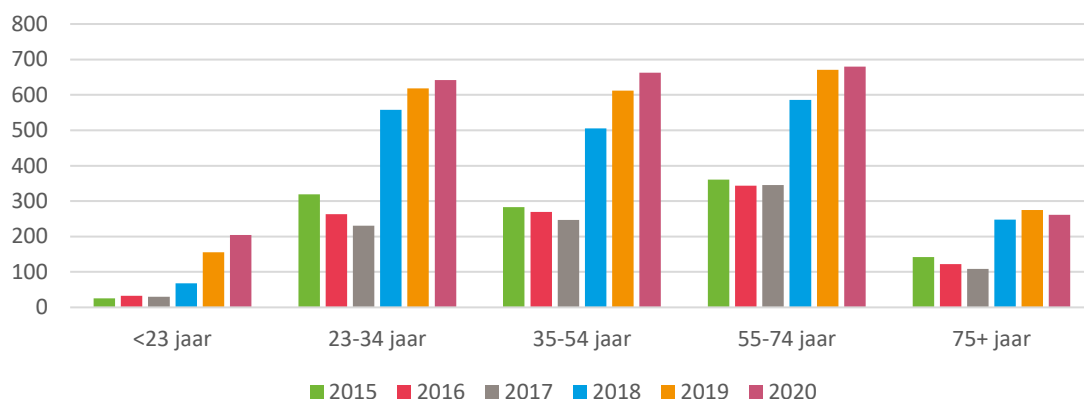
3. Kenmerken woningzoekenden

Aantal ingeschreven woningzoekenden

Op 1 mei 2020 stonden 2.450 inwoners uit de gemeente Dongen ingeschreven bij Woning in Zicht. Opvallend is de grote toename van aantal ingeschrevenen sinds de overgang naar het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Het aantal ingeschreven woningzoekenden verdubbelde in 2018 ten opzichte van het jaar daarvoor. Ook is er sinds de toetreding van Casade sprake van een jaarlijkse toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden (uitgezonderd de 75-plussers), terwijl het aantal ingeschreven woningzoekenden in de periode 2015 t/m 2017 juist afnam. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is sinds 2018 met 25% toegenomen. De stijging van het aantal ingeschreven jongeren t/m 23 jaar was veruit het grootst (+200%).

De grootste groep ingeschrevenen is de 55 t/m 74 jarigen (680), gevolgd door 35 t/m 54 jarigen (663) en 23 t/m 34 jarigen (642). De jongste en oudste categorie zijn aanzienlijk kleiner in omvang.

Figuur 2: Ontwikkeling aantal ingeschreven woningzoekenden afkomstig uit gemeente Dongen 2015 t/m mei 2020 (naar leeftijdsklasse)



Bron: Casade (2020), Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

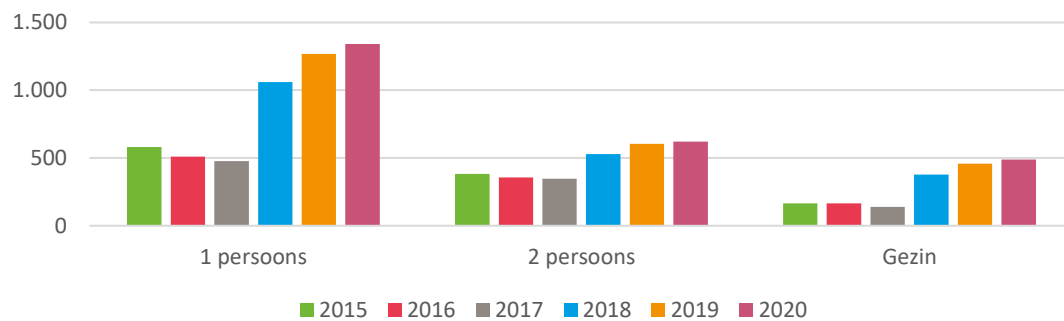
Beperkt aantal inschrijvingen gevolg van vroegere toewijzingssystemen voormalige corporaties

Casade benoemt verschillende mogelijke oorzaken voor de sterke stijging van het aantal ingeschreven woningzoekenden in 2018. Ten eerste speelde nog mee dat in het aantal ingeschreven woningzoekenden van oudsher relatief laag was (het gevolg van het vroegere toewijzingssysteem van de voormalige corporatie Vieya, waarbij inschrijfduur geen rol speelde). Ondanks meerdere aanschrijvingen door Casade bleef het aantal ingeschreven woningzoekenden uit Dongen in de eerste jaren na de fusie relatief laag. Door de aansluiting bij Woning in Zicht zijn veel woningzoekenden er opnieuw op gewezen om zich in te schrijven voor een woning. Ditmaal met meer succes. Daarnaast heeft Casade

de laatste jaren relatief veel nieuwbouw toegevoegd in de gemeente Dongen, wat de interesse voor sociale huur wellicht heeft aangewakkerd.

Veruit de grootste groep ingeschreven woningzoekenden is alleenstaande huishoudens. De groep gezinnen is het kleinst. Bij alle huishoudenstypen is de laatste jaren een toename van het aantal inschrijvingen te zien.

*Figuur 3: Ontwikkeling aantal ingeschreven woningzoekenden afkomstig uit gemeente Dongen 2015 t/m mei 2020 (naar huishoudenstype)**



Bron: Casade (2020), Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

*Voor de jaren 2015 t/m 2017 betreft de categorie 'gezinnen' huishoudens met 3 personen of meer.

Het grootste deel van de ingeschreven woningzoekenden woont in de kern Dongen, op ruime afstand gevolgd door 's-Gravenmoer.

Tabel 5: Ontwikkeling aantal ingeschreven woningzoekenden in gemeente Dongen (naar kern) 2015 t/m 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dongen	1.031	926	870	1.752	2.104	2.220
Klein Dongen Vaart	*	*	*	48	52	51
's Gravenmoer	99	105	92	165	176	179

Bron: Casade (2020), Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

*Geen gegevens bekend

Aantal actief woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Dongen is vooral in 2018 sterk toegenomen (het eerste volledige jaar bij Woning in Zicht). Echter, het aandeel actief woningzoekenden ten opzichte van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden is al enige jaren stabiel (tussen de 20% en 25%).

Tabel 6: Aantal actief woningzoekenden woonachtig in gemeente Dongen ten opzichte van totaal aantal ingeschreven woningzoekenden in gemeente (2015 t/m mei 2020)

	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal	173	246	200	494	527
Percentage van totaal ingeschreven	15%	24%	21%	25%	23%

Bron: Casade (2020), Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

In de kernen Dongen en 's-Gravenmoer ligt het aandeel actief woningzoekenden tussen de 20% en 25%. In Klein Dongen Vaart ligt dat percentage beduidend lager.

Tabel 7: Percentage actief woningzoekenden woonachtig in gemeente Dongen (naar kern) 2015 t/m 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Dongen	15%	23%	21%	26%	23%
Klein Dongen Vaart	*	*	*	13%	12%
's Gravenmoer	18%	29%	17%	19%	15%

Bron: Casade (2020), Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

*Geen gegevens bekend

4. Ontwikkeling van de vraagdruk

Voor een goed begrip van de vraagdruk in de sociale huursector is het noodzakelijk om de verschillende systemen van toewijzing te kennen. Sociale huurwoningen in de gemeente Dongen worden op basis van vier methoden aan potentiële huurders toegewezen. Ruim de helft van de huurwoningen worden toegewezen via het model op basis van inschrijfduur; de woning wordt toegewezen aan diegene die het langst staat ingeschreven op de inschrijflijs. Over 2018 en 2019 werden 173 sociale huurwoningen (54% van het totaal) op deze wijze toegewezen. Daarnaast wordt een deel van de voorraad toegewezen via directe bemiddeling; deze mensen hoefden zich niet in te schrijven, maar werden via bemiddeling door de corporatie aan een woning geholpen. Dit gebeurde in de periode 2018-2019 92 keer (29% van het totaal). De overige 17% werd via loting en verzameladvertenties¹³ toegewezen.

Het grootste deel van dit hoofdstuk gaat over de vraagdruk bij reguliere woningzoekenden (toewijzing via inschrijfmodel, loting en verzameladvertenties), dit betreft immer veruit het grootste deel van de woningzoekenden. Het laatste deel gaat in op de positie van mensen die via bemiddeling aan een sociale huurwoning worden geholpen.

Vraagdruk reguliere woningzoekenden

Reactiegraad

De reactiegraad (het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning) geeft inzicht in de aantrekkelijkheid van het sociale huuraanbod in een gemeente en mogelijk ook de oriëntatie op sociale huur.

De gemiddelde reactiegraad in Dongen lag de afgelopen twee jaar tussen de 110 en 135 reacties per woning. De eerste maanden van 2020 laten een behoorlijke stijging in de reactiegraad zien. De vraag is hoe dit zich in de komende maanden gaat ontwikkelen. De reactiegraad is het hoogst bij eengezinswoningen, gevolgd door appartementen zonder lift. De reactiegraad bij appartementen met lift ligt wat lager.

Tabel 8: Ontwikkeling reactiegraad sociale huur in gemeente Dongen, naar woningtype (2018-2020)

	2018	2019	2020
Eengezinswoning	165	174	340
Appartement met lift	40	81	185
Appartement zonder lift	65	147	188
Totaal Dongen	110	135	206
Gemiddeld Woning in Zicht	124	131	*

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

*Geen gegevens bekend

¹³ Verzameladvertenties worden ingezet bij nieuwbouwprojecten. Er wordt dan 1 advertentie geplaatst terwijl er meerdere woningen van hetzelfde type verhuurd kunnen worden.

De gemiddelde reactiegraad was de afgelopen jaren het hoogst in Dongen. In alle kernen is de gemiddelde reactiegraad de afgelopen jaren toegenomen.

Tabel 9: Ontwikkeling reactiegraad sociale huur in gemeente Dongen, naar kern (2018-2020)

	2018	2019	2020
Dongen	118	139	211
Klein Dongen Vaart	51	101	n.v.t.
's Gravenmoer	34	71	76
Totaal Dongen	110	135	206
Gemiddeld Woning in Zicht	124	131	*

Bron: *Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)*

*Geen gegevens bekend

Nieuwbouw belangrijkste factor in reactiegraad

Volgens Casade hebben woningvoorkeuren maar beperkte invloed op de zoektijd van woningzoekenden. De zoektijd voor een eengezinswoning is doorgaans iets langer vanwege de lagere mutatiegraad van dit woningtype. Wel constateert de corporatie dat het aantal reacties op nieuwbouw aanzienlijk hoger ligt dan bij bestaande bouw. Vooral senioren richten zich sterk op nieuwbouw.

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

Zoekprofiel per doelgroep

Met name de leeftijdsklasse van 23 tot 65 jaar reageert voornamelijk op eengezinswoningen. Meer dan de helft van hun reacties in de afgelopen jaren hadden betrekking op dit woningtype. Bij jongeren tot 23 jaar en 65-plussers lag dat aandeel aanzienlijk lager. Jongeren reageren zowel op appartementen met- als zonder lift. Dit is waarschijnlijk vooral ingegeven vanwege de prijsklasse waarin zij voornamelijk moeten zoeken (segment tot €432) wil men in aanmerking komen voor huurtoeslag. De woningen die in dit prijssegment vallen, zijn doorgaans de woningen met wat minder kwaliteit (qua woonoppervlak en aanwezigheid van een lift). Ouderen reageren in Dongen vrijwel uitsluitend op appartement met lift. De meeste reacties waren de afgelopen jaren afkomstig van woningzoekenden in de leeftijdsklasse 23 tot 35 jaar.

Tabel 10: Reacties op vrijkomend aan bod sociale huur in gemeente Dongen (naar woningtype en leeftijdsklasse) 2018-2020.

	Eengezinswoning	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
< 23 jaar	39%	46%	15%	100% (4.897)
23-35 jaar	55%	36%	9%	100% (23.522)
35-65 jaar	58%	36%	6%	100% (15.742)
> 65 jaar	10%	88%	2%	100% (2.583)
Totaal	52%	40%	8%	100% (46.744)

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 1 augustus 2020)

Voor grotere huishoudens (3 personen of meer) reageren in Dongen voornamelijk op eengezinswoningen. Ook bij tweepersoonshuishoudens is er een sterke oriëntatie op eengezinswoningen, maar daar reageert een substantieel deel van de huishoudens ook op appartementen met lift. Eenpersoonshuishoudens reageren in Dongen vaker op appartementen dan op eengezinswoningen. Veruit de meeste reacties waren de afgelopen jaren ook afkomstig van eenpersoonshuishoudens.

Tabel 11: Reacties op vrijkomend aan bod sociale huur in gemeente Dongen (naar woningtype en huishoudensgrootte) 2018-2020.

	Eengezinswoning	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
1 persoonshuishouden	41%	48%	11%	100% (28.057)
2 persoonshuishouden	61%	35%	5%	100% (12.227)
3-of meerpersoons-huishouden	82%	15%	2%	100% (6.460)
Totaal	52%	40%	8%	100% (46.744)

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 1 augustus 2020)

Onder de meeste inkomensgroepen wordt het meest gereageerd op eengezinswoningen. Maar hoe hoger het inkomen, hoe groter het aandeel reacties op eengezinswoningen. Veruit de meeste reacties waren de afgelopen jaren afkomstig van huishoudens die tot de primaire doelgroep van de corporaties behoren. De middeninkomens (> €39.055) vormen slechts een klein aandeel binnen het totaal aantal reacties op sociale huurwoningen. Dit heeft naar alle waarschijnlijkheid vooral te maken met de beperkte

mogelijkheden voor deze midden- en hogere inkomens om een woning van de corporatie te kunnen huren.

Tabel 12: Reacties op vrijkomend aanbod sociale huur in gemeente Dongen (naar woningtype en inkomensklasse) 2018-2020.

	Eengezinswoning	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
< minimuminkomen	48%	41%	11%	100% (19.958)
< huurtoeslaggrens	51%	40%	8%	100% (14.317)
Huurtoeslaggrens - €39.055	53%	42%	5%	100% (10.048)
€39.055 - €43.575	72%	25%	3%	100% (1.300)
> €43.575	74%	22%	3%	100% (1.121)
Totaal	52%	40%	8%	100% (46.744)

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 1 augustus 2020)

Over het algemeen kan gesteld worden dat de meeste woningzoekenden in de sociale huur in Dongen bij voorkeur een eengezinswoning wensen. Oudere huishoudens zoeken bij voorkeur een appartement met lift omwille van hun huidige of toekomstige fysieke gezondheid. Voor jongeren tot 23 jaar en met een beperkt inkomen reageren vooral op de goedkoopste woningen; dit zijn doorgaans de woningen met iets minder woonkwaliteit (geredeneerd naar het aantal vierkante meters en technische uitrustig zoals de aanwezigheid van een lift).

Tegelijkertijd zijn het vooral jonge en kleine huishoudens die het vaakst hebben gereageerd op het vrijkomend woningaanbod. Dit kan een indicatie zijn dat de kwalitatieve vraag in de sociale huur de komende jaren meer en meer uitgaat naar kleine en betaalbare huisvesting.

Inschrijf- en zoektijden

Op dit moment ligt de gemiddelde inschrijftijd in de gemeente Dongen op 4,9 jaar. De actieve zoektijd ligt aanzienlijk lager; 0,9 jaar. Opvallend is dat bij zowel inschrijf- als zoektijd een licht dalende trend te zien is vanaf 2015, met een tijdelijke opleving in 2018 (het eerste jaar na de aansluiting bij Woning in Zicht). Inmiddels ligt zowel de inschrijf- als zoektijd onder het niveau van 2015.

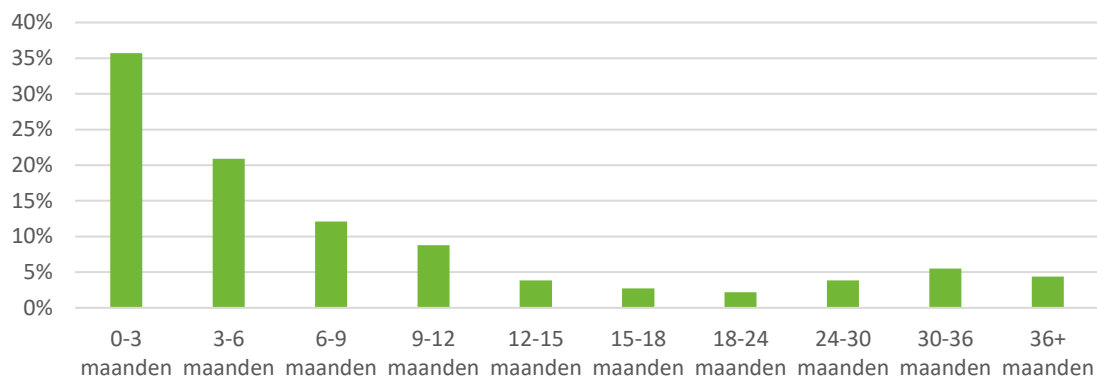
Tabel 13: Ontwikkeling gemiddelde inschrijf- en zoektijd voor een sociale huurwoning in gemeente Dongen (2015 t/m mei 2020)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Inschrijftijd (in jaren)	6,8	5,9	5,4	6,5	5,8	5,8
Actieve zoektijd (in jaren)	1,0	0,9	0,8	1,1	0,7	0,9

Bron: Casade (2020), Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

Bovenstaande cijfers geven een gemiddelde aan. In de praktijk zit er echter nog enige spreiding in de lengte van de actieve zoektijd. Hierbij wordt duidelijk dat ruim de helft van de mensen die een woning hebben gevonden, een half jaar of korter actief gezocht heeft (57%). Anderzijds heeft een klein deel van de mensen (10%) 30 maanden of langer actief gezocht.

Figuur 1: Actieve zoektijd voor een sociale huurwoning in gemeente Dongen (uitgesplitst naar aantal maanden) in periode 2018 t/m mei 2020.



Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 15 september 2020)

In de praktijk zit er vaak verschil in de lengte van inschrijf- en zoektijd, afhankelijk van verschillende persoonskenmerken en woningvoorkeuren van een woningzoekende.

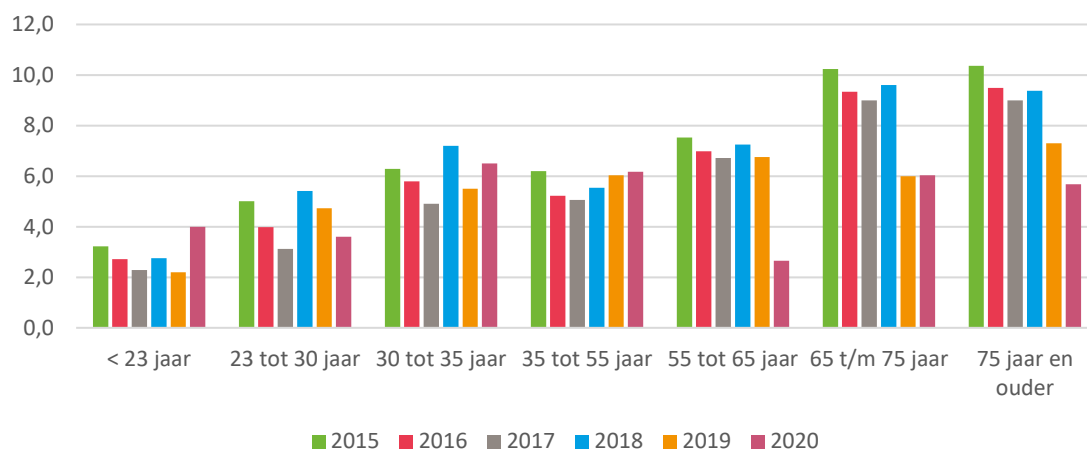
Mensen schrijven zich uit voorzorg in

Dat de gemiddelde inschrijftijd veel langer is dan de actieve zoektijd komt doordat veel mensen zich uit voorzorg inschrijven. Mensen bouwen daarmee bewust inschrijftijd op om zodoende sneller een woning toegewezen te krijgen op het moment dat men actief op zoek gaat naar een woning. Hierbij ontstaat ook een selffulfilling prophecy; mensen gaan zich inschrijven omdat andere mensen zich inschrijven, waardoor men bang wordt de boot te missen. Echter, mensen die zich inschrijven gaan meestal pas na enkele tijd (soms zelfs jaren op zoek). Casade vraagt zich daarom ook af of het toewijzingsmodel op basis van inschrijfduur nog wel de juiste methode is om sociale huurwoningen toe te wijzen.

Inschrijf- en zoektijd naar leeftijdsklasse

Jarenlang was de gemiddelde inschrijftijd het hoogst onder ouderen (vooral 65-plussers). Onder de jongeren was (en is) de gemiddelde inschrijftijd logischerwijs het kortst; zij kunnen zich pas vanaf hun 18^e inschrijven en hebben daardoor nog niet veel inschrijftijd opgebouwd. De laatste jaren is het beeld wel enigszins aan het verschuiven. De gemiddelde inschrijftijd onder 65-plussers is vooral sinds 2019 fors afgenomen.

Figuur 5: Ontwikkeling gemiddelde inschrijftijd in gemeente Dongen naar leeftijdsklasse (2015 t/m mei 2020)



Bron: Casade (2020), Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

Voor jongeren tussen de 23 en 35 jaar is de actieve zoektijd langer dan gemiddeld. Voor ouderen van 65 jaar is de actieve zoektijd het kortst; gemiddeld heeft deze groep na ongeveer een half jaar actief zoeken een woning gevonden.

Tabel 14: Ontwikkeling gemiddelde zoektijd in gemeente Dongen naar leeftijdsklasse (2018 t/m mei 2020)

	2018	2019	2020	Gemiddeld 2018-2020
< 23 jaar	0,63	0,72	4,54	1,07
23 – 30 jaar	1,80	1,03	0,84	1,47
30 – 35 jaar	1,63	0,64	0,82	1,32
35 – 55 jaar	1,01	0,65	0,51	0,82
55 – 65 jaar	0,47	0,89	1,22	0,99
65 – 75 jaar	0,29	0,25	0,63	0,52
75 jaar en ouder	0,25	0,65	0,61	0,55

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

De jongeren tot 23 jaar vormen een specifieke categorie. Ten eerste is het (vergeleken bij de andere leeftijdscategorieën) een relatief kleine groep die op deze leeftijd een zelfstandige sociale huurwoning zoekt in Dongen. Ten tweede komt deze groep alleen in aanmerking voor huurtoeslag als zij een woning tot de kwaliteitskortingsgrens (€432) krijgen toegewezen. Daardoor krijgen deze jongeren (indien zij tot de minima behoren; inkomen tot €17.985) ook voorrang op deze goedkope woningen. Hun actieve zoektijd is daardoor beperkt; het is een kleine doelgroep, waarvoor specifiek aanbod bestemd is.

Ouderen: lange inschrijftijd, korte zoektijd

Ouderen zijn zeer kritisch in hun verhuisgedrag. Men schrijft zich preventief in en is bereid lang te wachten op zijn of haar ideale woning; vaak een nieuwe, levensloopgeschikte woning in de buurt van voorzieningen. Op het moment dat zij actief gaan reageren heeft men vaak al zo'n lange inschrijftijd opgebouwd, dat men bij een van de eerste reacties al een woning krijgt toegewezen.

Inschrijf- en zoektijd naar inkomensklasse

Het verschil in inschrijftijd wijkt tussen de verschillende inkomensklassen niet veel af. Vooral huishoudens met een inkomen boven de €43.575 kennen een korte inschrijftijd. Bij de gemiddelde zoektijd geldt dat hoe lager het inkomen, hoe langer de zoektijd van een woningzoekende. Daarbij geldt wel dat voor elke inkomensgroep de zoektijd op maximaal ongeveer een jaar ligt.

Tabel 15: Ontwikkeling gemiddelde inschrijftijd en zoektijd in gemeente Dongen naar inkomensklasse (2018 t/m mei 2020)

	Inschrijftijd (in jaren)				Actieve zoektijd (in jaren)			
	2018	2019	2020	2018-2020	2018	2019	2020	2018-2020
< minimuminkomen	6,13	4,11	3,79	5,03	1,35	0,67	1,19	1,12
< huurtoeslaggrens	7,97	6,93	4,91	6,60	0,78	0,91	0,75	0,81
Huurtoeslaggrens - €39.055	5,63	8,15	5,88	6,35	1,05	0,57	0,59	0,72
€39.055 - €43.575	7,00	7,00	6,50	6,75	1,55	0,23	0,37	0,63
> €43.575	1,50	0,00	0,00	1,00	0,51	0,00	0,21	0,36

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

Middeninkomens oriënteren zich minder op sociale huur, maar zijn er voor hen wel alternatieven?

Corporaties kunnen tot maximaal 20% van de jaarlijks vrijkomende huurvoorraad toewijzen aan de inkomensgroep > €39.055. Casade probeert deze ruimte te benutten om middeninkomens een kans op een sociale huurwoning te bieden. De corporatie constateert echter dat huishoudens met een middeninkomen zich minder vaak inschrijven bij Woning in Zicht dan in het verleden. Waarschijnlijk speelt hierbij mee dat veel middeninkomens verwachten weinig kans te maken op een sociale huurwoning gezien de

wettelijke inkomenseisen voor sociale huur. De alternatieven voor deze doelgroep in de koop en particuliere huursector in de gemeente Dongen zijn beperkt. De laatste jaren waren er weinig wettelijke mogelijkheden voor corporaties om nieuwbouw van middeldure huur te ontwikkelen en was dit vooral een aangelegenheid van particuliere investeerders.

Inschrijf- en zoektijd naar huishoudensgrootte

De inschrijftijd is het langst voor grote huishoudens (van vier personen of meer). Echter, de verschillen in actieve zoektijd zijn beperkt. De zoektijd voor alleenstaanden is bovendien nog iets langer dan voor grote huishoudens.

Tabel 16: Ontwikkeling gemiddelde inschrijftijd en zoektijd in gemeente Dongen naar huishoudensgrootte (2018 t/m mei 2020).

	Inschrijftijd (in jaren)				Actieve zoektijd (in jaren)			
	2018	2019	2020	2018-2020	2018	2019	2020	2018-2020
Alleenstaand	7,21	5,47	4,25	5,62	1,31	0,74	0,97	1,01
2-persoonshuishouden	6,66	5,91	5,97	6,20	0,98	0,77	0,58	0,77
3-persoonshuishouden	4,35	6,43	2,50	4,66	1,05	0,45	0,58	0,90
4-persoons of meer	9,13	9,00	n.v.t.	9,06	1,20	0,84	n.v.t.	0,93

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

Gelabelde seniorenwoningen soms verhuurd aan jongeren

Volgens Casade spelen persoonskenmerken slechts in beperkte mate een rol bij de zoektijd voor een huurwoning. Voor 55-plussers is het doorgaans iets eenvoudiger om een sociale huurwoning te vinden. Er is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in nieuwbouw voor deze doelgroep. Bovendien heeft men de tijd om zich preventief in te schrijven en enkel te reageren als de ideale woning voorbij komt.

Jongeren kunnen zich vanaf hun 18^e inschrijven en hebben daardoor slechts beperkte inschrijftijd opgebouwd. Zij zijn veel minder selectief in hun zoekgedrag dan ouderen. Zo komt het voor dat woningen die gelabeld zijn voor senioren alsnog verhuurd worden aan jongeren, omdat ouderen geen interesse hebben in deze woningen (met name als deze woningen al wat ouder zijn; geen nieuwbouwkwaliteit).

De Gemeente Dongen herkent het beeld dat jongeren tussen de 23 en 35 jaar gemiddeld genomen het langst zoeken naar een huurwoning. Er bereiken de gemeenten signalen dat jongeren vinden dat andere doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen of Wmo-gerechtigden) te veel voorrang krijgen, waardoor er minder aanbod over blijft voor jongeren.

Inschrijf- en zoektijd naar woningtype

De gemiddelde inschrijftijd voor een eengezinswoning is in Dongen met 10,8 jaar het langst. In 2018 was de gemiddelde inschrijftijd voor een appartement met lift nog ongeveer even lang als voor een eengezinswoning. De verschillen tussen woningtypen bij de actieve zoektijd zijn minder groot dan bij de inschrijftijd.

Tabel 17: Ontwikkeling gemiddelde inschrijf- en actieve zoektijd in gemeente Dongen naar woningtype (2018 t/m mei 2020)

	Inschrijftijd (in jaren)			Actieve zoektijd (in jaren)		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Eengezinswoning	6,7	7,3	10,8	1,5	0,6	1,1
Appartement met lift	6,2	6,7	4,2	0,7	0,8	0,8
Appartement zonder lift	3,3	4,1	6,3	0,5	1,0	1,8

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

Inschrijf- en zoektijd naar prijsklasse

De gemiddelde inschrijftijd is het langst voor woningen boven de 1^e aftoppingsgrens. De inschrijftijd was gemiddeld genomen het kortst bij de goedkoopste huurprijsklasse. Bij de actieve zoektijd is tegenovergestelde beeld te zien. De goedkoopste prijsklassen (tot 1^e aftoppingsgrens) kennen de langste gemiddelde zoektijd.

Tabel 18: Ontwikkeling gemiddelde inschrijf- en actieve zoektijd in gemeente Dongen naar prijsklasse (2018 t/m mei 2020)

	Inschrijftijd (in jaren)			Actieve zoektijd (in jaren)		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
< kwaliteitskorting	2,4	2,8	3,8	0,6	1,1	1,3
Kwaliteitskorting – 1 ^e aftoppingsgrens	7,5	6,2	4,4	1,3	0,6	0,9
1 ^e – 2 ^e aftoppingsgrens	6,5	10,5	7,1	0,6	0,6	0,6
2 ^e aftoppingsgrens – liberalisatiegrens	5,7	7,3	5,3	1,6	0,5	0,4
> liberalisatiegrens	1,5		0,0	0,5		0,2

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

Inschrijf- en zoektijd naar aanbodmodel

Tot slot brengen we de gemiddelde inschrijf- en zoektijd per aanbodmodel in beeld. In de gemeente Dongen zijn de laatste drie modellen toegepast; inschrijfduur, loting en aanbod via verzameladvertenties. Zoals verwacht mocht worden is de gemiddelde inschrijftijd het langst bij woningtoewijzing op basis van inschrijfduur. Dat geldt ook voor de actieve zoektijd, als is daarbij het verschil met de andere aanbodmodellen beduidend minder groot.

Tabel 19: Ontwikkeling gemiddelde inschrijf- en zoektijd in gemeente Dongen naar aanbodmodel (2018 t/m mei 2020)

	Inschrijftijd (in jaren)			Actieve zoektijd (in jaren)		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Inschrijfduur	6,0	6,7	7,5	0,9	0,7	1,3
Loting	0,7	0,8	1,4	0,7	0,6	0,9
Verzameladvertentie	8,3		4,7	1,8		0,7

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

Een zekere mate van inschrijftijd/zoektijd is wenselijk

Casade beschouwt een gemiddelde actieve zoektijd van 0,9 jaar als een acceptabele zoektijd. Er is geen sprake van enorme krapte op de sociale huurmarkt in de gemeente Dongen. Wel schrijven zich elk jaar meer woningzoekenden in dan dat er een woning krijgen toegewezen. Daardoor wordt de inschrijflijst steeds langer. Het is niet mogelijk (en wenselijk) om voor alle woningzoekenden direct een woning te bieden. Ten eerste omdat het realiseren van nieuwbouw veel tijd kost. Ten tweede omdat er een groot bedrijfsmatig risico ontstaat als er geen zoektijd meer bestaat. Dat zou betekenen dat woningzoekenden direct een woning kunnen betrekken. Als dat het geval is, is de kans op leegstaand (zeker in de minder populaire delen van de woningvoorraad) dichtbij. De Gemeente Dongen onderschrijft dat er gemiddeld genomen grote verschillen zijn in de lengte van de actieve zoektijd bij doelgroepen. Wel komt het incidenteel voor dat er mensen zijn die problemen ondervinden bij het tijdig vinden van een geschikte huurwoning. Daarbij gaat het met name om gescheiden vrouwen met kleine kinderen die uitdrukkelijk in Dongen willen blijven wonen. De woonconsulenten van Casade proberen hierbij snel tot een passende oplossing voor deze mensen te komen.

Vraagdruk overige woningzoekenden (bemiddeling)

Bij reguliere woningzoekenden doen zich geen grote verschillen voor als het gaat om de inschrijftijd en zoektijd. Voor de meeste reguliere woningzoekenden is de actieve zoektijd te overzien, mits men niet al te specifieke woonwensen heeft.

Daarnaast wordt jaarlijks 29% van de vrijkomende huurwoningen toegewezen via directe bemiddeling (gemiddeld 25 bemiddelingen per jaar). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om vergunninghouders, mensen die 'uitstromen' vanuit een Beschermd Wonen instelling of Maatschappelijke Opvang en (weer) zelfstandig moeten wonen. Een andere bijzondere doelgroep zijn spoedzoekers. Dit zijn mensen die door een verandering in hun leven (scheiding, verlies van werk/inkomen) plotseling behoefte hebben aan een sociale huurwoning.

Welke doelgroepen komen in aanmerking voor bemiddeling?

Woning in Zicht maakt onderscheid tussen spoedbemiddelingen en servicebemiddelingen. Onder spoedbemiddelingen vallen de woningzoekenden die vanuit een bepaalde urgentie/voorrangsregeling naar een woning zijn bemiddeld. En onder service-

bemiddelingen vallen de bemiddelingen die vanuit een service/dienstverleningsafpraak naar een woning worden bemiddeld.

Spoedbemiddelingen

- 5% regeling (5% van de vrijkomende voorraad hoeft niet passend te worden toegewezen)
- Bemiddelingen op basis van afspraken met zorginstellingen
- Bemiddeling voor specifieke complexen waarvoor een wachtlijst geldt
- Mensen die vanwege grote verbouwing/sloop tijdelijk elders gehuisvest moeten worden
- Vergunninghouders
- Bemiddeling op basis van urgentiecommissie
- Bemiddeling op basis van WVG-ergonomie; zijnde zwaar aangepaste woningen die worden toegewezen aan mensen met een zware zorgvraag

Servicebemiddelingen

- Diverse corporaties hanteren een doorschuifbeleid voor huidige huurders
- Mensen die verhuizen naar een vrije sector huurwoning
- Woningruil
- Woongroepen
- Aanbieding van een zorgwoning op voordracht van een zorgverlener
- Bemiddeling vanwege onvoldoende/geen passende reacties

Urgenties

Een specifieke categorie bij de woningen die worden toegewezen via directe bemiddeling zijn de woningen op basis van een urgentieverklaring worden toegewezen. Voor mensen die acuut een woning nodig hebben bestaat een urgentiecommissie die (als mensen aan de criteria voldoen) een urgentiestatus kan toewijzen, waardoor mensen op korte termijn aan een woning geholpen kunnen worden. Mensen komen in aanmerking voor urgentie als zij zich in een crisissituatie bevinden en een nieuwe woning de oplossing van het probleem vormt. Hiervoor moet men wel aan bepaalde voorwaarden voldoen:

- Men is buiten de eigen schuld in de noodsituatie terechtgekomen
- Men heeft geen blokkade om in aanmerking te komen voor een woning vanwege fraude, agressie, gevaar of oneigenlijk gebruik op de eigen inschrijving
- De inschrijftijd is korter dan 99 maanden
- Men woont zelfstandig of heeft voorheen zelfstandig gewoond en woont nu noodgedwongen bij iemand in
- Het (gezamenlijk) bruto jaarinkomen is maximaal € 43.575 per jaar
- Men kan een acute noodsituatie aantonen die voldoet aan één van de situaties:
 - Slachtoffer van ernstig, structureel fysiek of geestelijk geweld
 - Men moet onverwacht, gedwongen het huis verlaten.

In de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk samen zijn in 2019 50 urgentieaanvragen geweest; een stijging van ruim 230% ten opzichte van 2018. Het aantal toekenningen lag aanzienlijk lager (9).

Tabel 20: Aantal urgentieaanvragen en -toekenningen in de gemeente Dongen, Loon op Zand en Waalwijk (2018-2019)

	2018	2019	2018-2019
Aanvragen	15	50	+233%
Toegekend	5	9	+80%

Bron: Urgentiecommissie Woning in Zicht (2020)

Op het niveau van de hele Woning in Zicht-regio¹⁴ hebben de meeste toegekende urgentieaanvragen betrekking op ernstig, structureel geweld, gevolgd door urgenties naar aanleiding van de woonkostentoeslag¹⁵. Daarnaast worden ook relatief veel urgenties toegewezen op basis van overige redenen (scheiding/relatiebreuk, medische omstandigheden, huurwoning die niet meer passend is, etc.). Corporaties vonden in 2019 gemiddeld binnen 86 dagen een nieuwe woning voor een urgentiekandidaat nadat urgentie is toegekend. Dit is iets langer dan in 2018 (81 dagen), maar wel ruim binnen de afgesproken norm (binnen een half jaar).

De urgentiecommissie geeft in haar jaarverslag aan dat de stijging in het aantal urgentieaanvragen mogelijk verklaard wordt doordat de urgentiecommissie in 2019 een eigen website gekregen. Hierop kunnen aanvragers een criterium kiezen waarop ze aanvragen. Op de oude aanvraagformulieren stonden alleen de vaste criteria vermeld (ernstig, structureel geweld, gedwongen verkoop van de woning, te hoge woonlasten). Op de website kunnen mensen nu ook kiezen voor de categorie 'overig'. Dus als de aanvraag niet voldoet aan een van de vaste criteria wordt men nu meer uitgenodigd om op deze manier actiever urgentie aan te vragen.

Als mensen snel een woning nodig hebben, maar niet aan de precieze urgentieregels voldoen bestaat er een maatwerktafel die schrijnende gevallen alsnog kan helpen. Casade geeft aan dat daarmee het tot nu toe goed lukt om spoedzoekers tijdig aan een woning te helpen. De corporatie is geen voorstander om te gaan werken met tijdelijke woningen of tijdelijke contracten voor spoedzoekers. Daarmee wordt weliswaar op korte termijn tijd gewonnen, maar verschuift het probleem (als het tijdelijke contract afloopt zal alsnog naar een permanente woonoplossing gezocht moeten worden).

¹⁴ Exacte cijfers van de gemeente Dongen zijn niet bekend.

¹⁵ Niet van toepassing in de gemeente Dongen.

5. Herkomst nieuwe huurders en woningzoekenden

In de vorige hoofdstukken is vooral gekeken naar de vraagdruk en de verschillen daarin naar persoonskenmerken en woningvoorkeuren. In dit hoofdstuk wordt vooral gekeken naar de herkomst van de vraagdruk is; zijn vooral mensen uit de gemeente Dongen op zoek naar een sociale huurwoning uit hun gemeente of oriënteren ook veel woningzoekenden uit andere gemeenten zich op de sociale huursector in Dongen?

Reacties en verhuringen in gemeente Dongen

Meer dan de helft van alle vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente werd de afgelopen jaren toegewezen aan iemand uit de gemeente Dongen (de lokale behoefte). Over de eerste maanden van 2020 lag dat aandeel op bijna tweederde. Daarnaast werd ongeveer 15 tot 25% toegewezen aan vestigers afkomstig uit de gemeente Tilburg. De instroom vanuit andere Brabantse gemeenten is minder groot. Het aandeel toegewezen huurwoningen aan mensen uit de eigen gemeente was verhoudingsgewijs groot vergeleken bij de herkomst van alle reacties op vrijkomende woningen. Zo was in 2018 het aandeel reacties uit de gemeente Dongen op vrijkomend aanbod maar een fractie groter dan het aandeel reacties uit Tilburg. Ook de vergelijking tussen reacties en toegewezen woningen aan vestigers uit de gemeente Gilze en Rijen valt op; het aandeel reacties is jaarlijks groter dan het aandeel toegewezen woningen.

Tabel 21: Herkomst reacties versus nieuwe huurders van vrijkomende huurwoningen in gemeente Dongen (2018-mei 2020)

Herkomst-gemeente	2018		2019		2020	
	% reacties	% verhuringen	% reacties	% verhuringen	% reacties	% verhuringen
Dongen	40%	50%	38%	59%	57%	64%
Tilburg	37%	26%	32%	16%	25%	17%
Waalwijk	3%	3%	2%	3%	4%	5%
Gilze en Rijen	4%	3%	5%	3%	5%	3%
Loon op Zand	1%	2%	3%	2%	1%	1%
Oisterwijk	2%	1%	2%	1%	0%	0%
Overig WiZ	1%	2%	2%	1%	0%	0%
Overig Brabant	8%	6%	8%	9%	6%	6%
Overig Nederland	2%	4%	4%	5%	3%	4%
Buitenland	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Onbekend	3%	2%	5%	1%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Aantal	15.252	172	12.145	146	18.353	109

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

Bij de instroom van vestigers kan het deels ook gaan om mensen die terugkeren naar hun gemeente van herkomst (in dit geval de gemeente Dongen). Vanuit de registratie van Woning in Zicht kan niet worden herleid in hoeverre de groep vestigers in Dongen uit terugkeerders bestaat.

Beperkte mogelijkheden voor voorrang lokaal woningzoekenden

Het is lastig om exacte redenen aan te wijzen van het verschil in herkomst van mensen die gereageerd hebben versus herkomst van mensen die een woning toegewezen kregen. Mogelijk dat een deel van de mensen uit Tilburg dat gereageerd heeft, uiteindelijk weigert als ze daadwerkelijk een woning aangeboden krijgen. Er wordt in ieder geval niet voorrang gegeven aan mensen uit de eigen gemeente. Het betreft immers een geautomatiseerd toewijzingssysteem. Bovendien gaat de Huisvestingswet uit van vrije vestiging; iedereen heeft in de basis de vrijheid om zelf te bepalen waar hij / zij wil wonen¹⁶. Bovendien kan het bij vestigers uit Tilburg ook gaan om (ex-)studenten die terug willen keren naar hun oude woonplaats.

Verhuisoriëntatie inwoners gemeente Dongen

Lang niet alle woningzoekenden blijven na verhuizing in de gemeente Dongen wonen. Ongeveer tweederde tot driekwart van de inwoners van de gemeente Dongen die een sociale huurwoning kregen toegewezen, bleef in de gemeente Dongen wonen. Dat is vergelijkbaar met het regionale beeld. Ongeveer 13% van verhuisde na toewijzing van een sociale huurwoning van de gemeente Dongen naar de gemeente Tilburg en ongeveer 10% naar de gemeente Waalwijk.

Tabel 22: Gerealiseerde verhuizingen van mensen uit gemeente Dongen die een sociale huurwoning kregen toegewezen (naar nieuwe woongemeente) 2018-mei 2020.

Nieuwe woongemeente	2018	2019	2020
Dongen	70%	66%	78%
Tilburg	13%	13%	1%
Waalwijk	10%	11%	11%
Overige WiZ gemeenten	7%	10%	10%
Totaal	100%	100%	100%
Kernbinding regionaal	72%	71%	70%

Bron: Woning in Zicht (Peildatum: 18 mei 2020)

¹⁶ Alleen bij zwaarwegende redenen (namelijk schaarste aan betaalbare huurwoningen, waardoor verdringingseffecten voor lokale woningzoekenden ontstaan, kan de gemeente middels een huisvestingsverordening in beperkte mate voorrang geven aan lokale woningzoekenden.

6. Toekomstige behoefte sociale huur

De behoefte aan sociale huurwoningen wordt deels bepaald door woonwensen van woningzoekenden, maar nog veel meer door toewijzingsseisen met betrekking tot de hoogte van het inkomen. Voornamelijk de huishoudens met een inkomen tot €39.055 komen nog in aanmerking voor een sociale huurwoning. Corporaties dienen namelijk 80% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroep toe te wijzen. Daarom kijken we voor de toekomstige behoefte met name naar de huidige woonsituatie per inkomensgroep, de demografische trends en verwachte koopkrachtontwikkeling.

Huidige woonsituatie

Op 1 januari 2019 stonden er ongeveer 3.350 huurwoningen in de gemeente Dongen; zo'n 30% van de totale zelfstandige woningvoorraad. Het merendeel (zo'n 21%) was in bezit van woningcorporaties; zo'n 2.385 woningen.

Tabel 1: Gemeente Dongen: Huidige woonsituatie van zelfstandige huishoudens naar inkomensgroep en eigendom woning (2019)

	Koopwoning	Huur corporatie	Huur overig	Totaal
< huurtoeslag	820	1.245	250	2.315
Huurtoeslag - €39.055	1.365	695	325	2.385
€39.055 - €43.575	395	120	70	585
> €43.575	5.315	325	320	5.960
Totaal	7.895	2.385	965	11.245

Bron: Lokale Monitor Wonen (2020), Provincie Noord-Brabant (2020)

- De primaire doelgroep van de woningcorporaties wordt gevormd door de huishoudens met een inkomen tot €39.055. Minimaal 80% van de jaarlijks vrijkomende huurvoorraad dient aan deze inkomensgroep te worden toegewezen. In de gemeente Dongen behoren ongeveer 4.700 huishoudens tot deze doelgroep (42% van alle huishoudens).
- Van deze primaire doelgroep woont ongeveer 41% in een woning van de corporatie (1.940 huishoudens).
- De hogere-inkomensgroepen worden de zogenaamde 'scheefwoners' genoemd. Hierbij zit nog onderscheid tussen de middeninkomens (waar corporaties nog maximaal 10% van de vrijkomende voorraad aan kunnen toewijzen) en de hogere inkomens.
 - In de 'ruime' definitie van de goedkope scheefheid (dus inclusief de middeninkomens tot €43.575) woont 19% van de huishoudens in de sociale huur scheef (445 huishoudens).
 - In de 'enge' definitie van de goedkope scheefheid (exclusief de middeninkomens) woont 14% van de huishoudens in de sociale huur scheef (325 huishoudens).

Casade: een zekere mate van goedkope scheefheid is zeer wenselijk

Casade is voorstander van een zekere mate van goedkope scheefheid en voert daarom geen actief beleid om het percentage scheefwoners in de sociale huur terug te dringen. Scheefwoners zorgen wat de corporatie betreft juist voor een gevarieerde bevolkingssamenstelling in wijken met sociale huur, meer draagkracht en zelfredzaamheid. Wel is het mogelijk om een deel van de scheefwoners te 'verleiden' om door te stromen naar een duurdere huur- of koopwoning, mits het aanbod aanwezig is. Daarmee komen er meer sociale huurwoningen beschikbaar voor de lagere inkomens. Maar een groot deel van de scheefwoners woont naar grote tevredenheid in zijn of haar sociale huurwoning en heeft geen behoefte om te verhuizen. Dat moet dan ook mogelijk blijven volgens Casade.

Lage inkomens in de koop; deels administratieve oorzaak

Een aanzienlijk deel van de lage inkomensgroep woont in Dongen in een koopwoning. Hierbij kan het gaan om (oud-)huurders die hun woning gekocht hebben van de corporatie, maar een deel van de lage inkomens zijn in het verleden ook in staat geweest om direct een woning te kopen. Tenslotte is er ook sprake van een 'administratie groep lage inkomens in de koop'. Dit zijn senioren met (voorheen) een midden- of hoog inkomen die door het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd met een inkomensterugval te maken hebben gekregen, maar nog wel over enig eigen vermogen beschikken (vaak mede door een grotendeels afbetaalde hypotheek). Daardoor zijn er bij deze groep, ondanks een lager inkomen, geen financiële problemen.

Huidige woonsituatie per inkomensgroep als vertrekpunt

Voor de komende tien jaar gaan we ervan uit dat de woonsituatie per inkomensgroep voor het grootste deel gelijk blijft aan de huidige verhoudingen. Wel is de verwachting dat de groep ouderen die vanuit een koopwoning de overstap maakt naar een sociale huurwoning verder afneemt. Deze trend heeft zich al enkele jaren geleden ingezet en zal naar verwachting de komende jaren zich voortzetten. Een reden hiervoor is een generatie ouderen waarbij eigen woningbezit meer gemeengoed is dan bij vorige generaties. Daarnaast is de verhuisgeneigdheid van ouderen de afgelopen jaren afgenomen. Er zijn signalen die erop duiden dat ouderen de komende jaren meer gaan verhuizen. Maar in dat geval opteren veel van hen eerder voor een koop- dan een huurwoning (uitgaande van een lagere aanschafwaarde dan de verkoopprijs van hun huidige woning). Ook landelijke en provinciale programma's met betrekking tot 'Langer zelfstandig thuis' zijn hierop gericht.

Ontwikkeling per inkomensgroep

De omvang van het aantal huishoudens met een inkomen tot €39.055 (en in beperkte mate de groep met een middeninkomen) dat een sociale huurwoning wenst is de belangrijkste indicator voor de toekomstige vraag naar sociale huur. De omvang van deze

groep is afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling de komende jaren. We rekenen hiervoor met drie scenario's

- Een scenario uitgaande van een beperkte koopkrachtstijging (0,4% per jaar). Dat wordt gezien door het CPB aangehouden als het langjarige gemiddelde.
- Een scenario uitgaande van een stagnerende economie. Hierdoor blijft de koopkracht stabiel (0% groei). Dit scenario is mede ingegeven op basis van de huidige Coronacrisis, waarbij (ondanks alle onzekerheden) rekening wordt gehouden met een economische recessie.
- Een scenario met een sterke koopkrachtstijging (0,8% per jaar). Dit scenario was in de jaren na de economische crisis de realiteit, maar lijkt gelet op de actuele ontwikkeling minder waarschijnlijk voor de komende jaren.

Tabel 24: Gemeente Dongen. Ontwikkeling naar inkomensgroep 2020-2030

	2020	2030			2020-2030		
		0% groei	0,4% groei	0,8% groei	0% groei	0,4% groei	0,8% groei
< Huurtoeslag-groep	2.315	2.600	2.560	2.515	+285	+245	+200
Huurtoeslag - € 39.055	2.385	2.675	2.630	2.590	+295	+250	+210
€ 39.055 - € 43.575	585	610	615	625	+25	+30	+40
> € 43.575	5.960	6.220	6.300	6.375	+255	+335	+410
Totaal	11.245	12.105	12.105	12.105	+860	+860	+860

Bron: Lokale Monitor Wonen (2020), Provincie Noord-Brabant (2020), CPB

In alle koopkrachtscenario's wordt een toename van de doelgroep met een inkomen tot € 39.055 verwacht. Bij een stagnerende koopkracht is die groei wel sterker (+585 huishoudens) dan bij een koopkrachtstijging (+410 huishoudens).

Deze groei komt deels voort uit jonge huishoudens met een laag inkomen, maar de vergrijzing speelt ook een voorname rol; een groei van het aantal oudere huishoudens met een laag inkomen. Voor een belangrijk deel gaat het om ouderen die de overgang van werk naar pensioen tot de doelgroep gaat behoren. Zij wonen echter nog vaak in een koopwoning (waarvan de hypotheek voor een groot deel betaald is). Zij krijgen te maken met een inkomensterugval, maar dit zal in de praktijk maar voor een beperkt deel leiden tot een behoefte aan sociale huur.

Op basis van de verwachte ontwikkeling van de inkomensgroepen en hun oriëntatie op de sociale huur, komen we tot de volgende ontwikkelrichtingen voor de benodigde sociale huurvoorraad, vertaald naar verschillende scenario's, zowel naar koopkrachtontwikkeling als de mate van goedkope scheefheid binnen de sociale huur.

Tabel 25: Gemeente Dongen. Ontwikkeling naar benodigde sociale huurvoorraad 2020-2030

	2020	2030			2020-2030		
		0% groei	0,4% groei	0,8% groei	0% groei	0,4% groei	0,8% groei
Huidige sociale voorraad	2.385	-	-	-	-	-	-
Benodigde voorraad (toename scheefheid; 21%)	-	2.525	2.480	2.430	+140	+95	+45
Benodigde voorraad (stabiele scheefheid; 19%)	-	2.455	2.410	2.365	+70	+25	-20
Benodigde voorraad (afname scheefheid; 17%)	-	2.400	2.355	2.310	+15	-30	-75

Bron: Lokale Monitor Wonen (2020), Provincie Noord-Brabant (2020), CPB.

- Op dit moment woont 19% van de huurders in de gemeente Dongen scheef. Het is mogelijk dat de goedkope scheefheid op dit percentage blijft zitten. Toetreding van hogere inkomens tot de sociale huur is door strenge inkomenseisen lastig geworden, maar een deel van de zittende huurders zal de komende jaren een inkomensontwikkeling door maken en wellicht nog niet meteen verhuizen naar een koop of particuliere huurwoning.
- De afgelopen jaren was er sprake van een lichte koopkrachtstijging. Door de huidige Coronacrisis wordt voor de korte termijn geen stijging van de koopkracht meer verwacht. De vraag is echter hoe lang deze crisis aanhoudt. Uitgaand van een stagnerende koopkracht en gelijkblijvende scheefheid zou de sociale huurvoorraad de komende tien jaar uit moeten breiden met ongeveer +70 woningen.
- Als er voor scheefwoners (te) weinig doorstroommogelijkheden zijn (en blijven) naar de particuliere sector, dan is het mogelijk dat het percentage goedkope scheefheid in de sociale huur zelfs toeneemt. In dat geval zou de sociale huurvoorraad met ongeveer +140 woningen in de komende tien jaar moeten uitbreiden.
- Andere scenario's (afname van de goedkope scheefheid of sterke koopkrachtstijging) lijken vooralsnog minder waarschijnlijk.

Meer afstemming tussen gemeente, corporatie en huurders over woningbouwopgave sociale huur

Casade geeft aan dat het belangrijk is om periodiek met gemeente en huurders om tafel te zitten om de toewijzing van sociale huurwoningen en de druk op de sociale huurmarkt in de gemeente te bespreken. Zo'n overleg kan dan ook het gremium vormen om gezamenlijk de woningbouwopgave voor de komende jaren te bepalen en de accenten die daarbij per doelgroep gezet zouden moeten worden.

Belangrijk is dat deze gesprekken niet alleen op ambtelijk of bestuurlijk niveau besproken moeten worden, maar ook dat er meer kennisuitwisseling ontstaat met de gemeenteraad

Bijlage

Definities huurprijsgrenzen

Kwaliteits-
kortingsgrens

De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt de huurprijs hoger dan deze grens (€437, prijspeil 2020), dan wordt er gekort op de huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen. Voor jongeren tot 23 jaar is de kwaliteitskortingsgrens extra van belang. Zij krijgen namelijk helemaal geen huurtoeslag meer wanneer ze een sociale huurwoning betrekken die duurder is dan de kwaliteitskortingsgrens.

Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie wordt verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 619,01 euro per 2020. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is 663,40 euro. Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).

Liberalisatiegrens

De liberaliseringsgrens (€737,14 in 2020) van de huur bepaalt of het om een sociale huurwoning of een woning in de vrije sector gaat. Bij een huurprijs beneden de liberaliseringsgrens is sprake van een sociale huurwoning. Bij een huurprijs boven de liberaliseringsgrens is sprake van een geliberaliseerde (vrije-sector) woning.

Bijlage 1 Woningwet 2015¹⁷

1. Per 1 juli 2015 geldt de nieuwe Woningwet. De rol van gemeenten is hierdoor veranderd en ook zijn er nieuwe regels voor de positie en de activiteiten van woningcorporaties.
2. In de Woningwet is bepaald dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze regel is niet van toepassing als de gemeente geen volkshuisvestelijk beleid heeft neergelegd in een document (bijvoorbeeld een 'woonvisie'). Het is dus belangrijk dat de gemeenteraad tijdig een actueel beleidskader vaststelt. Voor onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben is afstemming met regiogemeenten verplicht.
3. De corporatie levert de gemeente (en de huurdersorganisaties) jaarlijks op 1 juli een 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden' waaruit de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren. Vervolgens sluiten de corporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie(s) elk jaar voor 15 december prestatieafspraken af met elkaar.
4. Corporaties krijgen één woningmarktregio als werkgebied (uitzonderingen daargelaten). In één woningmarktregio kunnen wel meerdere corporaties werken. Buiten de goedgekeurde regio mag een corporatie echter niet meer bouwen of onroerend goed verwerven, tenzij het gaat om sloop-nieuwbouw van onroerend goed buiten de regio dat reeds in bezit is bij de corporatie. Dit verbod geldt niet voor corporaties die zich richten op huisvesting van specifieke categorieën van bewoners, zoals studenten, personen die zorg en begeleiding behoeven (ouderen, gehandicapten) en anderen waarvoor dringend behoefte is aan huisvesting. Bovendien kan de minister ontheffing van het verbod verlenen.
5. Het is de bedoeling van de wet dat corporaties zich -meer dan in het verleden concentreren op de huisvesting van personen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden met het vinden van passende huisvesting en daardoor zijn aangewezen op woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. De mogelijkheden voor de bouw van maatschappelijk vastgoed, dienstverlening aan bewoners en bijdragen aan de leefbaarheid zijn door de wet ingeperkt. Commerciële activiteiten (in het jargon niet-DAEB investeringen: ofwel geen diensten van

¹⁷ Zie VNG-raadgever Woningwet 2015

algemeen economisch belang), zoals de bouw van koopwoningen, duurdere huurwoningen en bedrijfsmatig vastgoed, mogen alleen na toestemming van de minister worden gerealiseerd en op voorwaarde dat de gemeente deze investering noodzakelijk acht en aantoont dat commerciële partijen deze investering niet willen doen. Hoewel gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken met corporaties maken, is de minister van Rijksdienst en Wonen eindverantwoordelijk voor het toezicht, zowel financieel als volkshuisvestelijk. De bevoegdheden worden gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties.

6. De minister kan in het belang van de volkshuisvesting een corporatie een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. De minister kan een of meer gemeenten vragen om een zienswijze over een voorgenomen aanwijzing te geven.

Bijlage 2 Bestuurlijk instrumentarium gemeente(raden) bij het woonbeleid

<i>Structuurvisie</i>
<ul style="list-style-type: none">• In de gemeentelijke structuurvisie wordt de visie van de gemeente op het ruimtelijk beleid voor (delen van) het grondgebied of voor bepaalde aspecten beschreven. Hierin staat bijvoorbeeld op hoofdlijnen waar welke soort woningen in de gemeente gebouwd mogen worden. De structuurvisie is alleen bindend voor de gemeente zelf.• Wettelijke verplichting (artikel 2.1. Wet ruimtelijke ordening, Wro).
<i>Woonvisie</i>
<ul style="list-style-type: none">• Een woonvisie is vormvrij en ook het proces en de invulling zijn door de gemeente vrij te bepalen. Het kan gaan over een stip op de horizon, maar ook ingaan op de problemen die op de korte termijn spelen. Ook kan de reikwijdte van de benoemde onderwerpen in de woonvisie zeer groot zijn. Sommige woonvisies beperken zich tot het werkterrein van de woningcorporaties, terwijl andere woonvisie ingaan op de gehele woningmarkt.• Gemeenten zijn niet wettelijk verplicht een woonvisie op te stellen. Het rijk en de VNG bevorderen het opstellen ervan.
<i>Bestemmingsplan</i>
<ul style="list-style-type: none">• In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Ten aanzien van wonen kan het bestemmingsplan regels bevatten over het aandeel sociale-huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap (Besluit ruimtelijke ordening art 3.12 lid 1). Een bestemmingsplan is voor zowel de overheid als burgers en bedrijven een juridisch bindend document.• Wettelijke verplicht voor het hele grondgebied (art 3. Wro)
<i>Grondbeleid</i>
<ul style="list-style-type: none">• In het geval de gemeente eigenaar is van de bouwgrond kunnen er kwalitatieve eisen gesteld worden met betrekking tot de te bouwen woningen. Daarnaast kunnen er kortingen gegeven worden op de grondprijs aan corporaties of marktpartijen om zo bijvoorbeeld goedkope of middeldure huurwoningen te realiseren.
<i>Afspraken met corporaties</i>
<ul style="list-style-type: none">• Gemeenten maken jaarlijks afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Deze afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over welke woningen de corporaties gaan bouwen voor welke doelgroepen.• Wettelijk verplicht (artikel 44 Woningwet).

Huisvestingsverordening

- Met een huisvestingsverordening kunnen gemeenten categorieën woonruimte aanwijzen, waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is. Gemeenten mogen zelf bepalen welke categorieën zij hanteren. Dit kan bijvoorbeeld gaan over woningen tot een bepaalde huurprijs of alleen nieuwbouwwoningen. Naast het aanwijzen van de woningen moeten gemeenten ook vastleggen aan welke groepen woningzoekenden deze woningen bij voorrang toegewezen moeten worden.
- Een gemeente is niet wettelijk verplicht om een huisvestingsverordening op te stellen (artikel 7 Huisvestingswet 2014)

Doelgroepenverordening sociale woningbouw

Het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) geeft aan dat een gemeente pas een bestemming kan opnemen voor een specifieke doelgroep, nadat zij dat heeft vastgelegd in een Verordening doelgroepen sociale woningbouw. Deze verordening wordt de doelgroepenverordening genoemd. Daarin legt ze eisen vast voor de potentiële kopers, een doelgroepenomschrijving. Naast de verplichting om een doelgroepenomschrijving vast te leggen, dient de gemeente een tijdvak van minimaal één en maximaal tien jaar vast te stellen. Binnen dat tijdvak dienen de bestemde sociale koopwoningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven.

Daarnaast mogen gemeenten zelf kiezen om bepaalde zaken op te nemen, zoals:

- Een maximale koopprijs. In het Bro staat een maximum van 200.000 euro, maar een lagere prijs is mogelijk.
- Het maximale inkomen van de koper. De doelgroep kan worden gedefinieerd naar (maximum) huishoudinkomen.
- Lokale binding. Het is mogelijk om op te nemen dat er sprake moet zijn van sociale binding of een vorm van lokale of regionale binding. Bijvoorbeeld naar huidig adres, woonhistorie, type (onmisbaar) beroep, familie, et cetera.
- De tijdsduur. Legt vast hoe lang je de huurprijs onder een bepaald niveau wilt houden. Deze is minimaal een jaar en maximaal tien jaar.
- Eisen aan de woningen; bijvoorbeeld eisen over het type en de grootte van de woning.
- Eisen over het aanbrengen van voorzieningen. Het aangeven of het wel of juist niet wenselijk is dat er dingen veranderd worden aan de woning en in welke mate dat is toegestaan. Dit draagt bij aan woonkwaliteit, woningwaarde en verkoopbaarheid in de toekomst.
- De wijze van handhaving en controle. Door uitspraken op te nemen over de handhaving en controle nadat de eerste sleutel is overhandigd, kan voorkomen worden dat de eerste koper de spreekwoordelijke spekkoper wordt als hij/zij na een paar jaar verhuist.

Bijlage 3 Samenvatting interviews met woningzoekenden (met lange wachttijd)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Leeftijdscategorie	40-45	40-45	60-65	50-55	50-55	30-35	50-55	25-30	50-55
Inschrijfduur	3 jr	7 jr	5 jr	3 jr	2	5 jr	3 jr	5 jr	5 jr
Ervaren inschrijfduur	Niet lang	lang	Veel te lang	lang	Lang want urgent	wisselt	lang	Best lang	Schiet niet op
Samenstelling huishouden	Alleen met kind	Alleen met kind	Echt-paar	alleen	Alleen, Wmo	Alleen	Gezin	Ouder, 2 kind	Ouder, 1 zoon
Actieve zoekduur	1 jaar	?	?		1 jr	wisselt	1 jaar	5 jr	5 jr
Hoe vaak gereageerd op een woning	50x	50x en meer	3x sinds 2015	50x	3x	50x en meer	60x	20-25x	25-20x
Zoekgedrag	Op alle woningen gereageerd	Op alle woningen gereageerd	Selectief		Kijkt op tegen aantal reacties				
Netto inkomen	1.400-1.700	Laag modaal	1.261	bijstand	1.660	1.600 -1.800	2.000	1,750	1.650
Huidige huur	619	700			619 - 663	Woont in bij moeder	668	900	725
Gevoel tijdens zoeken	Spannend	Geen hulp	Hulpe-loos	Stress	Geen hulp	Waar gaat het fout?	Toch lang	Het wordt steeds moeilijker	Weinig info
Eindgevoel	Lot uit loterij	Be-hoefte aan perspectief	Weinig perspectief	Bouw meer!	Weet dat het lang duurt	Onzeker	Onzeker	Lang wachten	Verba-zing

Bijlage 4 Geïnterviewden bij gemeenten en woningcorporaties

Beleidsmedewerkers gemeenten van Dongen, Goirle en Loon op Zand

Beleidsmedewerkers woningcorporaties Casade en Leystromen