

Raadsvoorstel Goirle bij onderzoek ‘Wel of niet thuis geven?’ van de rekenkamercommissie Dongen, Goirle en Loon op Zand

Aanleiding

De gemeenteraad van Goirle heeft de rekenkamercommissie gevraagd om vanuit een onafhankelijke positie onderzoek te doen naar de zoektijden voor een sociale-huurwoning. Vervolgens is besloten om het onderzoek te verbreden naar de gemeenten Dongen en Loon op Zand. De drie gemeenten zijn onderling qua schaalgrootte, ligging en bevolkingssamenstelling goed vergelijkbaar, hetgeen een vergelijkend onderzoek aantrekkelijk maakt.

De hoofdvraag van het rekenkameronderzoek luidde als volgt:

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).

Daarnaast zijn een aantal deelvragen gesteld over definities voor inschrijftijd en zoektijd, de toegepaste toewijzingssystemen, de woonvoorkeuren van woningzoekenden en de toekomstige behoefte aan sociale-huurwoningen. Daarnaast is een aantal inwoners met een lange zoektijd uit de drie gemeenten geïnterviewd over hun ervaringen tijdens hun zoektocht naar een woning.

De rekenkamercommissie heeft het onderzoek uitgevoerd in de periode maart 2020 tot en met november 2020. Hierbij heeft de rekenkamercommissie het adviesbureau Companen gevraagd om het onderzoek mee uit te voeren vanwege hun kennis en expertise ten aanzien van de woningmarkt. De rekenkamercommissie heeft afgelopen periode samen met de extern onderzoeker schriftelijke stukken bestudeerd en diverse gesprekken gevoerd met woningcorporaties, Woning in Zicht, ambtenaren en inwoners. De meer technische resultaten zijn verwerkt in de nota van bevindingen (zie deel D), terwijl de bestuurlijk relevante conclusies en aanbevelingen in de bestuurlijke nota zijn verwoord (Deel A van het rapport)).

Samenvattende bevindingen en conclusie

De rekenkamercommissie constateert dat de *inschrijfduur* voor woningzoekenden in Dongen, Goirle en Loon op Zand ligt tussen de 6 en 10 jaar. De *gemiddelde actieve zoektijd* bedraagt circa 9 maanden, maar er bestaan wel individuele uitschieters in zoektijd.

De rekenkamercommissie constateert over de gehele linie gezien dat de actieve zoektijd (in vergelijking met andere gemeenten) in het landelijke beeld past, maar dat dit onverlet laat dat individuele gevallen behoorlijk kunnen afwijken (tot meer dan 30 maanden). Er doen zich over het algemeen geen grote verschillen voor in actieve zoektijd tussen groepen (leeftijd, inkomen, samenstelling huishouden) en woonvoorkeuren (type woning, prijsklasse, buurt).

Jaarlijks komt ongeveer 5% van de sociale huurvoorraad vrij voor nieuwe verhuur. Deze woningen worden vooral toegewezen op basis van inschrijfduur via Woning in Zicht. Uit de gehouden interviews komt een beeld naar voren dat ongeveer de helft van de geïnterviewden zich overgeleverd voelt aan een anoniem systeem van woonruimteverdeling. Ze missen informatie en hulp.

De rekenkamercommissie heeft tenslotte, naar aanleiding van verdiepende vragen vanuit de gemeenteraden, een inschatting gemaakt van de toekomstige behoefte aan sociale-huurwoningen. De rekenkamercommissie constateert dat deze behoefte van veel factoren afhangt (bevolkingsgroei, koopkrachtontwikkeling, de oriëntatie van lage inkomens op sociale huur, migratie en aanbod aan goedkope koopwoningen). De onderzoeker van Companen heeft verschillende scenario's met variabelen doorgerekend (zie paragraaf 3.1. in deel D nota van bevindingen). 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 moeten worden gebouwd tussen nu en 2030. Daarbij moet wel vermeld worden dat aan deze scenario's grote onzekerheden kleven.

De rekenkamercommissie heeft op basis van het rapport acht aanbevelingen geformuleerd langs drie thema's.

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

De twee aanbevelingen onder dit thema adviseren u de samenhangen binnen de sociale-huursector en tussen de sociale-huursector en de vrije sector in het oog te houden.

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

De drie aanbevelingen onder dit thema adviseren u het college te verzoeken om u periodiek te laten informeren over relevante kenmerken van woningzoekenden. Daarnaast blijkt uit de gehouden interviews met inwoners dat zij die langdurig zoeken naar een sociale-huurwoning een tekort aan informatie ervaren over de (on)mogelijkheden om hun woonwensen te realiseren.

Thema 3: Zet als raad de bestuurlijke instrumenten effectief in

De eerste aanbeveling onder dit thema adviseert u het toewijzingssysteem, tezamen met woningcorporaties, te evalueren. De tweede aanbeveling gaat over de politieke vaststelling of een huisvestingverordening binnen de gemeente al dan niet gewenst is. Een nevenresultaat van dit onderzoek is dat middeninkomens, gezien de huidige ontwikkelingen in zowel de sociale-huursector als de vrije sector, moeilijker aan een betaalbare huur- of koopwoning kunnen komen. De laatste aanbeveling, daarom, richt zich op mogelijke maatregelen voor deze middeninkomens.

Bestuurlijk hoor- en wederhoor

Het concept rapport 'Wel of niet thuis geven? Een rekenkameronderzoek naar de inschrijftijd en zoekduur voor sociale huurwoningen in Dongen, Goirle en Loon op Zand', heeft in de afzonderlijke colleges van B&W voorgelegd voor een bestuurlijke reactie. Deze reactie is opgenomen in deel B van bijgevoegd rapport.

Naar aanleiding van de reactie van de colleges van B&W van Dongen, Goirle en Loon op Zand heeft de rekenkamercommissie een nawoord opgesteld (Deel C).

De rekenkamercommissie heeft op 18 december 2020 het rapport definitief vastgesteld.

Voorstel

- 1) De bevindingen en conclusies uit de bestuurlijke nota (deel A) te onderschrijven.
- 2) De acht aanbevelingen uit de bestuurlijke nota (deel A) 'Wel of niet thuisgeven?' over te nemen:
 1. De raad onderschrijft dat er een samenhang bestaat tussen inschrijftijd, zoektijd en de woonwensen van de woningzoekende(n).
 2. De raad onderschrijft dat de sociale-huursector en de vrije (koop)sector als 'communicerende vaten' van elkaar afhankelijk zijn.
 3. De raad verzoekt het college van B&W om periodiek geïnformeerd te worden over de kenmerken van woningzoekenden en de bijbehorende vraagdruk, bij voorkeur via een raadsinformatiebijeenkomst met de woningcorporatie.
 4. De raad verzoekt het college van B&W om meer specifieke informatie over woningzoekenden (o.a. de verdeling over starters en doorstromers) op te vragen en deze informatie nadrukkelijk te betrekken bij de jaarlijkse prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente.

5. De raad vraagt het college en de corporatie om mensen die lang zoeken naar een sociale huurwoning te benaderen met informatie en voorlichting.
6. Overweeg als raad om het college de opdracht te geven om in samenspraak met de woningcorporaties het toewijzingsstelsel te evalueren en hierover prestatieafspraken te maken.
7. Onderzoek als raad de wenselijkheid van een huisvestingsverordening.
8. Onderzoek als raad welke mogelijkheden de verschillende bestuurlijk instrumenten (bestemmingsplan, het grondbeleid en/of een doelgroepenverordening) de raad een handvat kunnen bieden om een structureel aanbod van goedkope koopwoningen in stand te houden.

Vervolg

De rekenkamercommissie presenteert het rapport tijdens een beeldvormende bijeenkomst op 6 januari 2021.

Bijlage

Rapport: "Wel of niet thuis geven?" – een rekenkameronderzoek naar de inschrijftijd en zoekduur voor sociale huurwoningen in Dongen, Goirle en Loon op Zand:

- Deel A: Bestuurlijke nota
- Deel B: Bestuurlijke reactie college van B&W Goirle
- Deel C: Nawoord rekenkamercommissie
- Deel D: Nota van bevindingen gemeente Goirle

Rekenkamercommissie Dongen, Goirle en Loon op Zand

GEAMENDEERD

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GOIRLE

- Gelezen het voorstel van de rekenkamercommissie Dongen, Goirle en Loon op Zand of het presidium van de gemeente x
- Gelezen het rapport van de rekenkamercommissie “Wel of niet thuis geven?, een rekenkameronderzoek naar over inschrijf- en zoekduur voor sociale huurwoningen in Dongen, Goirle en Loon op Zand.
- Gelet op de oordeelsvormende vergadering d.d. x 2021
- Gelet op de Gemeentewet

b e s l u i t :

1. De bevindingen, conclusies en aanbevelingen uit de bestuurlijke nota (deel A) te onderschrijven.
2. Naar aanleiding van de bevindingen, conclusies en aanbevelingen als raad het college van B&W te verzoeken om:
 - a) de raad tweejaarlijks te informeren over de kenmerken van woningzoekenden en de bijbehorende vraagdruk, door middel van een beeldvormende raadsvergadering met de woningcorporatie en woningzoekenden;
 - b) meer specifieke informatie over woningzoekenden (o.a. de verdeling over starters en doorstromers) op te vragen bij de woningcorporatie en deze informatie nadrukkelijk te betrekken bij de jaarlijkse prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente;
 - c) voor 2022 een prestatieafpraak met de woningcorporatie te maken, waarin afgesproken wordt dat er een systematiek ontwikkeld wordt om extreem lange actieve zoekduren bij woningzoekenden te voorkomen. Deze systematiek is gericht op het wegnemen van drempels die woningzoekenden met een actieve zoekduur langer dan 24 maanden ervaren;
 - d) in samenspraak met de woningcorporatie het toewijzingssysteem in 2021 te evalueren en over een eventueel aangepast toewijzingssysteem prestatieafspraken voor 2022 te maken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 2 februari 2021.

voorzitter,

griffier

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GOIRLE

- Gelezen het voorstel van de rekenkamercommissie Dongen, Goirle en Loon op Zand of het presidium van de gemeente x
- • Gelezen het rapport van de rekenkamercommissie “Wel of niet thuis geven?, een rekenkameronderzoek naar over inschrijf- en zoekduur voor sociale huurwoningen in Dongen, Goirle en Loon op Zand.
- • Gelet op de beeldvormende vergadering d.d. 6 januari 2021
- • Gelet op de oordeelsvormende vergadering d.d. 12 januari 2021
- • Gelet op de Gemeentewet

b e s l u i t :

1) De bevindingen en conclusies uit de bestuurlijke nota (deel A) te onderschrijven.

2) De acht aanbevelingen uit de bestuurlijke nota (deel A) ‘Wel of niet thuisgeven?’ over te nemen:

1. De raad onderschrijft het bewustzijn van de samenhang tussen inschrijftijd, zoektijd en de woonwensen van de woningzoekende(n).
2. De raad onderschrijft het bewustzijn van de samenhang tussen de sociale huursector en de vrije (koop)sector.
3. De raad verzoekt het college van B&W om periodiek geïnformeerd te worden over de kenmerken van woningzoekenden en de bijbehorende vraagdruk, bij voorkeur via een raadsinformatiebijeenkomst met de woningcorporatie.
4. De raad verzoekt het college van B&W om meer specifieke informatie over woningzoekenden (o.a. verdeling starters en doorstromers) op te vragen en deze informatie nadrukkelijk te betrekken bij de jaarlijkse prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente.
5. De raad vraagt het college en de corporatie om mensen die lang zoeken naar een sociale huurwoning te benaderen met informatie en voorlichting.
6. Overweeg als raad om het college de opdracht te geven om in samenspraak met de woningcorporaties het toewijzingssysteem te evalueren en hierover prestatieafspraken te maken.
7. Onderzoek als raad de wenselijkheid van een huisvestingsverordening.
8. Onderzoek als raad welke mogelijkheden de verschillende bestuurlijk instrumenten (bestemmingsplan, het grondbeleid en/of een doelgroepenverordening) de raad een handvat kunnen bieden om een structureel aanbod van goedkope koopwoningen in stand te houden.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 2 februari 2021.
voorzitter, griffier