

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van
college van burgemeester en wethouders

Vergadering van
26 april 2021

Kenmerk
Z/21/012751 / D/21/016006

Portefeuillehouder
Tymon de Weger

Portefeuille
Bouwen en Wonen

Opsteller
Kapaan, Robbert

Onderwerp
Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van De Woerdense VVD inzake Slaapkamerleegstand

Beantwoording van de vragen Schriftelijke vragen VVD – Slaapkamerleegstand

We moeten bouwen, bouwen, bouwen om zo veel mogelijk mensen aan een woning te helpen. Het is dan ook frustrerend om te zien als niet alle woonruimte optimaal benut wordt. Hoewel je er niet altijd wat aan kunt doen, hebben we ook in de gemeente Woerden last van zogeheten 'slaapkamerleegstand'. Dit is leegstand in huizen waar eerst een gezin woonde, maar nu nog enkel nog de (alleenstaande) ouder(s) of grootouders.

Ook bij sociale huurwoningen is er sprake van slaapkamerleegstand. GroenWest is daarom betrokken bij meerdere experimenten om doorstroming te stimuleren. Eén daarvan is "Van Groot Naar Beter".

Zo heeft GroenWest in de gemeente De Ronde Venen een pilot uitgevoerd voor doorstroming van senioren naar een geschikte woning. Het experiment "Van Groot Naar Beter" omvatte:

- Verhuisadvies door verhuisadviseur;
- Voorrang bij woningtoewijzing: senioren die naar een zorggeschikte woning verhuizen krijgen voorrang als ze een grotere eengezinswoning achterlaten.;
- Huurkorting op aanvraag: nieuwe huur is maximaal € 50 hoger dan huidige huur.

In december 2017 stond in de raadsinformatiebrief dat "zodra de pilot geëvalueerd is en de resultaten positief zijn wordt onderzocht of en, zo ja, op welke wijze dit doorstroomexperiment of onderdelen daarvan in Woerden ingezet worden en welke kosten de gemeente dan voor haar rekening kan en wil nemen."

Nu zijn de resultaten, voor zover wij weten, niet met de raad gedeeld. Maar uit het feit dat wij op 6 juni 2019 in het raadsvoorstel (19R.00385) Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 konden lezen dat we de "doorstroomregeling van groot naar beter verruimen en regionaal instellen" menen wij af te kunnen leiden dat het experiment geslaagd is. Dat is natuurlijk goed nieuws. Want projecten die de doorstroom bevorderen moedigen wij aan. Maar wat is het effect geweest van dit project? Hebben we startende gezinnen geholpen aan een woning?

De Woerdense VVD heeft daarom de volgende vragen aan het college:

Vraag 1:

Sinds wanneer is het project "Van groot naar Beter" in Woerden ingevoerd?

Antwoord 1:

In maart 2019 zijn GroenWest en de gemeente Woerden gestart met een doorstroomexperiment voor senioren. Dit experiment bestond uit een voorrangsregeling, een huursprongregeling en het geven van verhuisadvies. Doel was om ouderen te helpen bij het vinden van een beter passende woning. Bij de start van het experiment is gekozen voor een looptijd van anderhalf jaar (t/m augustus 2020) en een tussentijdse evaluatie in maart 2020. Op basis van deze evaluatie zou worden besloten om de regelingen al dan niet te continueren. Dit is ook opgenomen in de prestatieafspraken. Door regionale ontwikkelingen zijn enkele spelregels veranderd. Met de invoering van de nieuwe huisvestingsverordening op 1 juli 2019 is de voorrangsregeling, onder de naam 'Van Groot naar Beter', regionaal geldig geworden. Eind 2019 is ook de huursprongregeling voor de bestaande voorraad regionaal geworden. Bij de voorrangs- en de huursprongregeling is de leeftijdsgrens van 65 jaar losgelaten. Daarnaast is er met de invoering van de nieuwe regeling iets veranderd op het gebied van type woningen (het achterlaten van een sociale huurwoningen met 4 kamers of meer bij doorstroom naar een kleinere woning is nu het criterium voor een voorrangspositie).

Vraag 2:

Klopt het dat dit project zich uitsluitend op senioren richt?

Antwoord 2:

Het experiment doorstroming had de leeftijdseis van 65 jaar of ouder. Bij het ingaan van de regionale voorrangs- en huurkortingsregelingen op is de leeftijdseis komen te vervallen omdat doorstroming genereren wordt gezien als het hoofddoel. Wel is nog steeds de verwachting dat het vooral oudere huurders zijn die hiervan profiteren. De regionale afspraak maakt onderdeel uit van een breder pakket van maatregelen gericht op doorstroming (onder andere ook een maximale huursprong van €50 bovenop de oude huur en behoud van 75% inschrijfduur).

Vraag 3:

Wat zijn de kosten voor dit project? Is hier nog een verdeling in met andere gemeenten?

Antwoord 3:

De kosten van dit project worden gedragen door GroenWest. De kosten van de huursprongregeling worden gedragen door de woningcorporaties. In de experimentenfase in Woerden werden deze kosten ook gedragen door GroenWest. Er zijn kosten in (verhuur)arbeid (monitoring, regelen mutaties), inregelen in WoningNet (dit is reeds eenmalig gedragen door de regio) en daarnaast kunnen er kosten optreden bij huurkorting (een inwoner neemt zijn huurprijs mee naar de nieuwe woning waardoor deze nieuwe woning tegen een gereduceerd tarief wordt aangeboden. Daarentegen wordt de achtergelaten woning wel tegen de afgesproken streefhuur aangeboden). Het verhuisadvies werd in de experimentenfase bekostigd door de gemeente. Afrekening vond eenmaal per jaar plaats op basis van het aantal uitgebrachte adviezen. Bij de regionale ingang van de regelingen heeft GroenWest besloten om dit verhuisadvies structureel onderdeel te maken van haar dienstverlening. Ook iedereen met een doorstroomwens kan bij GroenWest terecht voor advies. In de gemeente Utrecht is het verhuisadvies vanwege het grote aantal corporaties aanbesteed aan een externe partij (Stade Advies), daar dragen corporaties en gemeente ieder voor de helft bij aan deze dienst.

Vraag 4:

Hoeveel sociale huurwoningen vallen binnen de selectiecriteria sinds de start van het project?

Antwoord 4:

GroenWest heeft in Woerden aan zelfstandige sociale huurwoningen 2.246 eengezinswoningen en 2.671 meergezinswoningen. In Woerden zijn er 3.126 woningen van 4 kamers of meer die in aanmerking komen voor deze regeling. Dit geeft een indicatie, want om aan deze regeling te voldoen dient het huishouden te bestaan uit 1 of 2 personen. GroenWest heeft geen zicht op hoeveel huurders in grote woningen in aanmerking komen voor van Groot naar Beter (passend inkomen, 1-2-persoons huishouden). Overigens kunnen huurders in Woerden ook naar een woning (van een andere corporatie) in een andere gemeente verhuizen en andersom.

Vraag 5:

Hoeveel sociale huurwoningen zijn door dit project in totaal en per jaar vrijgekomen?

Antwoord 5:

Uit Woningnet blijkt dat in 2019 en 2020 aan 24 mensen een woning is toegewezen waarbij voorrang Van Groot naar Beter doorslaggevend is geweest voor de toewijzing. De woning die zij achterlieten is weer sociaal verhuurd. Vanwege de voorrang voor meerpersoonshuishoudens bij grote woningen (bezettingssnorm) is het aannemelijk dat deze woningen naar gezinnen zijn gegaan. Een deel van deze huurders laat ook weer een kleinere sociale huurwoning achter. De verhuisketens worden niet geregistreerd en zijn dus niet alle 24 terug te gaan.

Vraag 6:

Hoeveel senioren zijn per jaar doorgestroomd via dit project en zijn er ook andere doelgroepen via dit project doorgestroomd?

Antwoord 6:

Van de vier huishoudens in 2019 waren er drie 65 jaar of ouder. Van de twintig huishoudens in 2020 waren er tien 65 jaar of ouder, vijf 55 jaar of ouder en vier 45 jaar of ouder. De meeste mensen die gebruik maken van Van Groot naar Beter zijn zoals verwacht dus wat ouder.

Vraag 7:

Hoeveel van de woningen zijn naar jonge gezinnen en hoeveel zijn naar andere doelgroepen gegaan en waarom? Graag een uitsplitsing van uitstroom naar doelgroepen.

Antwoord 7:

Zie antwoord 6. De regionale woonruimteverdeling wordt momenteel door de U16 in overleg met de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU) geëvalueerd. Van Groot naar Beter wordt hierbij meegenomen. Dit onderzoek zal meer inzicht geven. Verbeterpunten worden meegenomen bij de aanpassing van de huisvestingsverordening dit jaar.

Vraag 8:

Zijn er nog meer projecten bij GroenWest om doorstroom te bevorderen? Zo ja, wat zijn daar de resultaten van?

Antwoord 8:

Een overzicht van alle doorstroominstrumenten:

- Van Groot naar Beter, beperkte huursprong van €50 bovenop oude huur en verhuisadvies.
- Nieuwbouw kan door middel van de experimentenregeling van de gemeente worden toegewezen met voorrang aan doorstromers. In Woerden doen we dit meestal bij voor senioren geschikte complexen.
- GroenWest heeft woningen gelabeld voor 65+, waarop senioren voorrang hebben.
- Aangepaste woningen of rolstoelwoningen worden direct bemiddeld aan kandidaten met een urgentie hiervoor.
- Via een medische urgentie kunnen mensen voorrang krijgen op gelijkvloerse woningen.

Vraag 9:

Zijn er nog projecten om doorstroming te bevorderen bij andere woningcorporaties waarvan we kunnen leren?

Antwoord 9:

Sommige gemeenten bieden naast voorrang van Groot naar Beter, de beperkte huursprong en verhuisadvies ook een verhuiskostenvergoeding. De gemeente Amsterdam doet dit bijvoorbeeld zie:

<https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B5B554E4B-AF24-48C8-9351-A4EAACA54395%7D>

Bijlagen

Vragen reglement van orde: D/21/016005

Schriftelijke vragen: Slaapkamerleegstand

We moeten bouwen, bouwen, bouwen om zo veel mogelijk mensen aan een woning te helpen. Het is dan ook frustrerend om te zien als niet alle woonruimte optimaal benut wordt. Hoewel je er niet altijd wat aan kunt doen, hebben we ook in de gemeente Woerden last van zogeheten 'slaapkamerleegstand'. Dit is leegstand in huizen waar eerst een gezin woonde, maar nu nog enkel nog de (alleenstaande) ouder(s) of grootouders.

Ook bij sociale huurwoningen is er sprake van slaapkamerleegstand. GroenWest is daarom betrokken bij meerdere experimenten om doorstroming te stimuleren. Eén daarvan is "Van Groot Naar Beter".

Zo heeft GroenWest in de gemeente De Ronde Venen een pilot uitgevoerd voor doorstroming van senioren naar een geschikte woning. Het experiment "Van Groot Naar Beter" omvatte:

- Verhuisadvies door verhuisadviseur;
- Voorrang bij woningtoewijzing: senioren die naar een zorggeschikte woning verhuizen krijgen voorrang als ze een grotere eengezinswoning achterlaten.;
- Huurkorting op aanvraag: nieuwe huur is maximaal € 50 hoger dan huidige huur.

In december 2017 stond in de raadsinformatiebrief dat "zodra de pilot geëvalueerd is en de resultaten positief zijn wordt onderzocht of en, zo ja, op welke wijze dit doorstroomexperiment of onderdelen daarvan in Woerden ingezet worden en welke kosten de gemeente dan voor haar rekening kan en wil nemen."

Nu zijn de resultaten, voor zover wij weten, niet met de raad gedeeld. Maar uit het feit dat wij op 6 juni 2019 in het raadsvoorstel (19R.00385) Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 konden lezen dat we de "doorstroomregeling van groot naar beter verruimen en regionaal instellen" menen wij af te kunnen leiden dat het experiment geslaagd is. Dat is natuurlijk goed nieuws. Want projecten die de doorstroom bevorderen moedigen wij aan. Maar wat is het effect geweest van dit project? Hebben we startende gezinnen geholpen aan een woning? De Woerdense VVD heeft daarom de volgende vragen aan het college.

1. Sinds wanneer is het project "Van groot naar Beter" in Woerden ingevoerd?
2. Klopt het dat dit project zich uitsluitend op senioren richt?
3. Wat zijn de kosten voor dit project? Is hier nog een verdeling in met andere gemeenten?
4. Hoeveel sociale huurwoningen vallen binnen de selectiecriteria sinds de start van het project?
5. Hoeveel sociale huurwoningen zijn door dit project in totaal en per jaar vrijgekomen?
6. Hoeveel senioren zijn per jaar doorgestroomd via dit project en zijn er ook andere doelgroepen via dit project doorgestroomd?
7. Hoeveel van de woningen zijn naar jonge gezinnen en hoeveel zijn naar andere doelgroepen gegaan en waarom? Graag een uitsplitsing van uitstroom naar doelgroepen.
8. Zijn er nog meer projecten bij GroenWest om doorstroom te bevorderen? Zo ja, wat zijn daar de resultaten van?
9. Zijn er nog projecten om doorstroming te bevorderen bij andere woningcorporaties waarvan we kunnen leren?

Namens,
De Woerdense VVD, Florian Bos