

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 8309/ E. Tollenaar
Onderwerp Woonruimteverdeling grote woningen



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Datum **2 8 MRT 2013**

Bijlage(n) --

Ons kenmerk RO13.3593799

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de behandeling van het Meerjarenprogramma Wonen jongstleden februari, zijn door leden van uw raad vragen gesteld over de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen. De vragen richten zich vooral op de toewijzing van grotere woningen en of deze in grote mate terecht komen bij eenpersoonshuishoudens. In deze brief geven wij aan hoe deze verdeling verloopt. Voordat we daarop ingaan, lichten wij kort toe op welke wijze de sociale huurwoningen in Groningen worden verdeeld.

Huisvestingswet

In de Huisvestingswet is geregeld dat een gemeente via de Huisvestingsverordening kan vaststellen op welke wijze de sociale huurwoningen in de betreffende gemeente worden verdeeld. Sinds 2004 gebeurt dit in de gemeente Groningen via het zogenaamde aanbodmodel, vastgelegd in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Het aanbodmodel sluit het beste aan bij de wensen die er in Groningen waren voor de verdeling van de woningvoorraad: transparant, eenvoudig en uitgaande van een woningzoekende die zelf zoveel mogelijk bepaalt op welke woningen hij/zij wil reageren. De meest gebruikte andere modellen, het zogenaamde lotingmodel en het distributiemodel, voldoen in mindere mate aan deze voorwaarden.

De regels in de huisvestingsverordening zijn, gezien het gekozen model, bewust eenvoudig gehouden. In de verordening is opgenomen wanneer iemand zich in Groningen kan inschrijven voor de wachtlijst voor sociale huurwoningen, hoe de rangorde wordt bepaald bij daadwerkelijke woningtoewijzing en wat de mogelijke uitzondering zijn wanneer iemand urgent een woning nodig heeft.

De uitvoering van de verdeling van de sociale huurwoningen is onderdeel van het Nieuw Lokaal Akkoord en gebeurt in de praktijk door de Groningse woningcorporaties. Tijdens het opstellen van het Nieuw Lokaal Akkoord 2.0 is de woonruimteverdelingsystematiek geëvalueerd. Conclusie was dat de systematiek goed werkt. Er zijn op basis van de evaluatie een paar kleine technische punten aangepast.

Los van deze evaluatie, kijkt de beleidsgroep Woonruimteverdeling continue of het nodig is om aanpassingen door te voeren in het systeem. Eventuele aanpassingen worden door deze beleidsgroep voorgelegd aan het bestuurlijk overleg Nieuw Lokaal Akkoord. De gemeente is vertegenwoordigd in de beleidsgroep Woonruimteverdeling.

De woonruimteverdeling werkt in grote lijnen als volgt. Er zijn 4 categorieën woningzoekenden te onderscheiden: de kwetsbare personen, wijkvernieuwingsurgente, gewone urgente en regulier woningzoekenden. Kwetsbare personen zijn woningzoekenden die zijn aangewezen op sociale huurwoningen, maar ook op hulp bij het zelfstandig wonen. Voor een goede huisvesting van deze groep werken de woningcorporaties nauw samen met diverse hulpverleningsinstanties, waaronder VNN, Lentis, Stichting Huis en de MJD. De kwetsbare personen krijgen altijd voorrang bij het zoeken van een woning, onder de voorwaarde dat men hulp accepteert van een hulpverlenende instantie. Wijkvernieuwingsurgente krijgen voorrang om de wijkvernieuwing op gang te houden. Het feit dat deze groep meestal wordt geconfronteerd met een gedwongen verhuizing, rechtvaardigt een voorrangpositie bij het vinden van een nieuwe huurwoning. Deze groep is het afgelopen jaar, door de teruggang in de wijkvernieuwing, behoorlijk afgenomen. Gewone urgente zijn urgente die om sociale of medische redenen op korte termijn dringend een huurwoning nodig hebben. Deze groep krijgt tijdelijk voorrang op de woningmarkt doordat het puntenaantal voor de duur van drie maanden wordt aangevuld naar 100 punten en voor gezinnen met meer dan 2 kinderen naar 200 punten. De Selectiecommissie Groninger Corporaties verleent namens de corporaties deze urgentie. De urgentiesystematiek is dus voor alle corporaties in de stad gelijk.

De reguliere huurwoningen worden aangeboden via Woningnet en mensen die ingeschreven staan bij Woningnet, kunnen hierop reageren. De criteria zijn simpel: wie het meeste punten heeft, krijgt de woning. De punten worden verkregen via het aantal maanden inschrijftijd én door het aantal maanden dat men in een sociale huurwoning woont (dit laatste om de doorstroming binnen de sociale huurvoorraad te bevorderen). Voorwaarde is wel dat het huishoudens een lager inkomen heeft dan 33.229 euro, conform de afspraken die het rijk met de Europese Unie heeft gemaakt.

Toewijzen gezinswoningen

Het toewijzen van gezinswoningen gebeurt ook volgens het aanbodmodel. Er is geen toets of de geïnteresseerde een gezin is. In tabel 1 staat een overzicht hoe de verdeling van de gezinswoningen verloopt. Daarbij is een gezinswoning gedefinieerd als een woning met 4 of meer kamers, woningen waar een gezin redelijkerwijs goed kan wonen.

Dit zijn overigens niet allemaal woningen met tuinen, de zogenaamde grondgebonden woningen. In de stad zijn redelijk veel grondgebonden woningen die erg klein zijn, zoals (voormalige) bejaardenwoningen of woningen in hofjes. Deze woningen zijn in de cijfers niet meegenomen.

De afgelopen drie jaar zijn er jaarlijks circa 3000 huurwoningen vrijgekomen. Het aandeel grote woningen hierin die over 4 of meer kamers beschikken, schommelt jaarlijks tussen de 20 en 27%. Van deze grote woningen, wordt jaarlijks ongeveer 1/3 toegewezen aan eenpersoonshuishoudens. Tweederde gaat dus naar tweepersoonshuishoudens of gezinnen met kinderen. Een deel van de eenpersoonshuishoudens die een grote woning betreft, heeft urgentie, door wijkvernieuwing of sociale of medische redenen. Zie ook tabel 1.

Kanttekening is dat een huishouden op papier een eenpersoonshuishouden is, maar in de praktijk niet hoeft te zijn. Het kan gaan om gescheiden ouders, waarvan de één officieel de kinderen heeft, de ander niet. Feitelijk kunnen de kinderen wel afwisselend bij beide ouders verblijven. Ook gebeurt het vaak dat iemand als eenpersoonshuishouden start in een woning, en dat er al vrij snel een partner bij in komt wonen.

	2012	%	2011	%	2010	%
totaal woningtoewijzingen	2945	100%	3190	100%	2870	100%
woningen met 4 of meer kamers	705	24%	652	20%	778	27%
1-persoons-huishoudens en woningen met 4 of meer kamers	256	36%	254	39%	255	33%
waarvan urgent	85	33%	70	28%	65	25%

Tabel 1. Toewijzing woningen, toegespitst op 1-persoonshuishoudens

Uitzondering Steelande Wonen

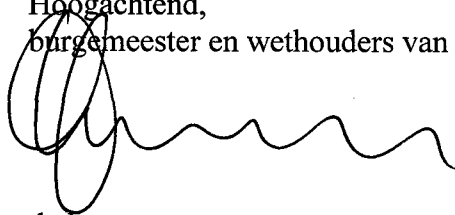
Op verzoek van Steelande Wonen heeft het Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord ingestemd met een uitzondering van gezinswoningen van Steelande Wonen. Voor Steelande Wonen geldt dat het grootste deel van hun bezit bestaat uit eengezinswoningen. Bovendien verhuurt zij in meer dorpsachtige omgevingen (zoals Hoogkerk, Middelbert, Engelbert) waar beduidend minder eenpersoonshuishoudens wonen dan in de rest van de stad. In sommige gevallen kan het voorkomen dat gezinnen in hun werkgebied voorrang behoeven, bijvoorbeeld omdat zij gebonden zijn aan de voorzieningen in de wijk (zoals een school).

Daarom is er afgesproken dat zij, indien nodig, gezinswoningen mogen labelen en gericht mogen verhuren aan gezinnen. Steelande Wonen is hier begin 2012 mee begonnen. In dit jaar heeft zij dit bij 1/4 van de vrijkomende gezinswoningen gedaan. Voor de andere corporaties speelt dit probleem in veel mindere mate, onder meer omdat er in hun werkgebied (de stad) in verhouding meer eenpersoonshuishoudens zijn ten opzichte van het werkgebied van Steelande Wonen.

Tot slot

De afgelopen jaren zijn er vanuit woningzoekenden nauwelijks klachten over de wijze van verdeling van de woningen. In 2012 zelfs geen enkele klacht.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

6. 8.