

VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2008 - Nr. 61.

VRAGEN van de SP van de heer Eikenaar betreffende lange wachttijd woningzoekende gezinnen.
(Binnengekomen: 12 september 2008.)

Er is een tekort aan sociale gezinswoningen. Dat blijkt onder ander uit de 'Jaarrapportage Woonruimteverdeling 2007' en het 'Tendrapport Wonen 2007' maar ook uit berichten die de SP krijgt van gezinnen die zoekende zijn naar een geschikte en betaalbare woning.

In de 'Jaarrapportage Woonruimteverdeling 2007' staat te lezen dat het aanbod eengezinswoningen met 11% van het totale aanbod beperkt is. Gemiddeld krijgt een aangeboden eengezinswoning 95 reacties. Dat is bijna het dubbele van het gemiddelde (53 reacties) van het totale woningaanbod. In dit gemiddelde is een dalende trend waar te nemen. Maar dat is bij sociale eengezinswoningen niet het geval; daar is het gemiddelde aantal reacties met 95 in 2005, 96 in 2006 en 95 in 2007 al een aantal jaren zo goed als gelijk gebleven.

Het 'Tendrapport Wonen 2007' schetst hetzelfde beeld. Daarin staat dat grote gezinnen het moeilijk hebben om geschikte woonruimte te vinden. Deze woningen zijn relatief weinig aanwezig en het aantal verhuizingen uit deze woningen is lager dan gemiddeld. De vraag is daardoor vele male groter dan het aanbod. U schrijft in de begeleidende aanbiedingsbrief dat dit nauwelijks is op te lossen door een andere manier van verdelen, die visie deelt de SP.

Bij de bespreking van het 'Tendrapport Wonen 2007' heeft de SP al aandacht gevraagd voor het tekort aan sociale eengezinswoningen. Gezinnen met drie of meer kinderen krijgen nu weliswaar bij urgentie 200 in plaats van 100 punten maar dat is zoals u zelf schreef in het 'Tendrapport Wonen 2007' geen fundamentele oplossing. Het aantal sociale eengezinswoningen neemt er niet door toe.

Het fundamentele probleem moet worden opgelost door de bouw van sociale eengezinswoningen. Ook is het belangrijk dat de huidig voorraad sociale gezinswoningen niet afneemt. Bijvoorbeeld door het overhevelen van sociale eengezinswoningen naar de vrije sector en het in de verkoop doen daarvan. De SP krijgt berichten dat dit wel gebeurt. Daardoor wordt de toch al schaarse voorraad sociale gezinswoningen nog slechter bereikbaar voor gezinnen met een lager inkomen.

Ook worden gezinnen die door wijkvernieuwing gedwongen zijn te verhuizen daardoor geconfronteerd met een laag aantal betaalbare en geschikte huurwoningen. Dit is volgens de SP een onwenselijke ontwikkeling.

Bovenstaande is aanleiding voor de volgende vragen:

1. Is het college het met de SP eens dat er een problematische krapte is op de sociale woningmarkt waar het gaat om eengezinswoningen? Zo nee, waarom niet?
2. Is het college, met de SP, van mening dat het problematisch is als gezinnen door lange wachttijden jarenlang in een te kleine woning moeten doorbrengen? Zo niet, waarom niet?
3. Kan het college aangeven hoeveel sociale gezinswoningen – uitgesplitst per corporatie – de afgelopen vijf jaar via mutatiehuur op de particuliere woningmarkt terecht gekomen?
4. Kan het college aangeven hoeveel sociale gezinswoningen – uitgesplitst per corporatie – de afgelopen vijf jaar verkocht zijn aan particulieren?
5. Hoe kwalificeert u deze cijfers?
6. U schrijft in de begeleidende aanbiedingsbrief bij het ‘Trendrapport Wonen 2007’ dat de krapte nauwelijks is op te lossen door een andere manier van verdelen. Toch heeft u ervoor gekozen maatregelen te beperken tot een aanpassing in het urgentiesysteem. Acht u dit voldoende? Zo ja, waarom? Zo nee, hoe bent u van plan het probleem fundamenteel aan te pakken?
7. Is het college het met de SP eens dat terughoudend omgaan met de verkoop van sociale huurwoningen bedoeld voor gezinnen een oplossing kan zijn? Zo nee, waarom niet?
8. Bent u bereid om met de woningbouwcorporaties in overleg te gaan om de verkoop en mutatiehuurverhoging van sociale gezinswoningen te beperken? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke termijn?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 3 december 2008.

Inleiding

Voordat we uw vragen concreet beantwoorden, willen we in deze inleiding aangeven dat we ons standpunt over de door u gestelde vragen in de op te stellen Woonvisie meenemen. De krapte in het aanbod van eengezinshuurwoningen is voor ons zeker een aandachtspunt. In het Woningmarktonderzoek dat ten behoeve van de Woonvisie is opgesteld, wordt dit ook geconstateerd. We willen eventuele oplossingen voor de krapte in dit woningsegment bezien in samenhang met de ontwikkelingen op de totale woningmarkt. De Woonvisie willen we in het voorjaar van 2009 bespreken in de raad.

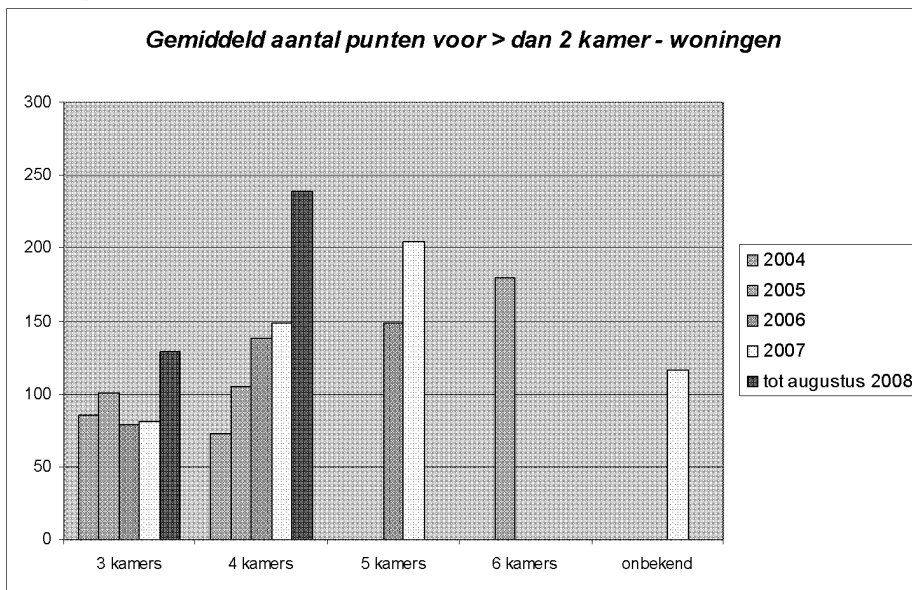
1.

In Groningen is in zijn algemeenheid sprake van meer vraag dan aanbod aan sociale huurwoningen. Daarom is het systeem van woonruimteverdeling ingesteld. Het woonruimteverdeelsysteem gaat dus over het verdelen van de schaarste. Binnen deze schaarste is de druk op eengezinswoningen het grootst. Het oplossen van de schaarste kan alleen door heel veel woningen nieuw te bouwen. Een antwoord op uw vraag is niet eenduidig te geven, aangezien dit een complexe vraag is. Aan de hand van de beantwoording van onderstaande willen wij aangeven hoe we tegen dit vraagstuk aankijken.

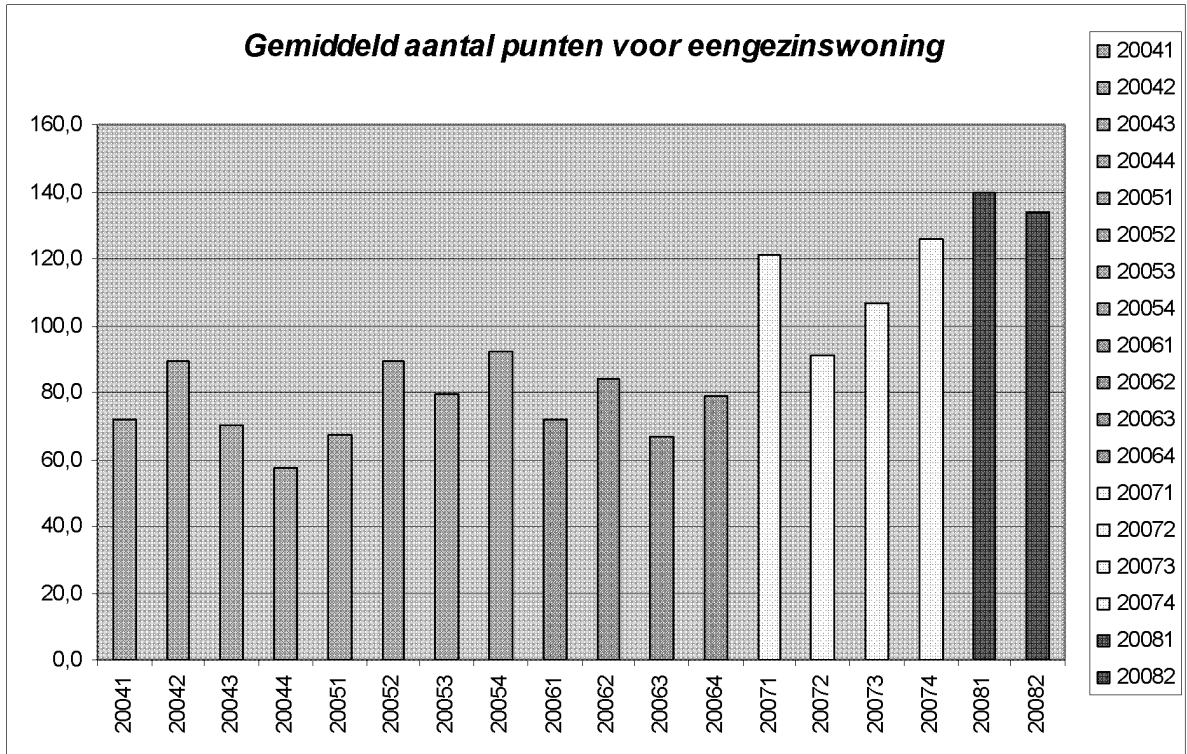
2.

Het is moeilijk in beeld te brengen of op dit moment gezinnen in te kleine woningen wonen. Hiervoor is een nadere analyse nodig, die we met het oog op de op te stellen Woonvisie nog zullen uitvoeren. Daarvoor is ook een heldere definitie nodig wat een te kleine woning is.

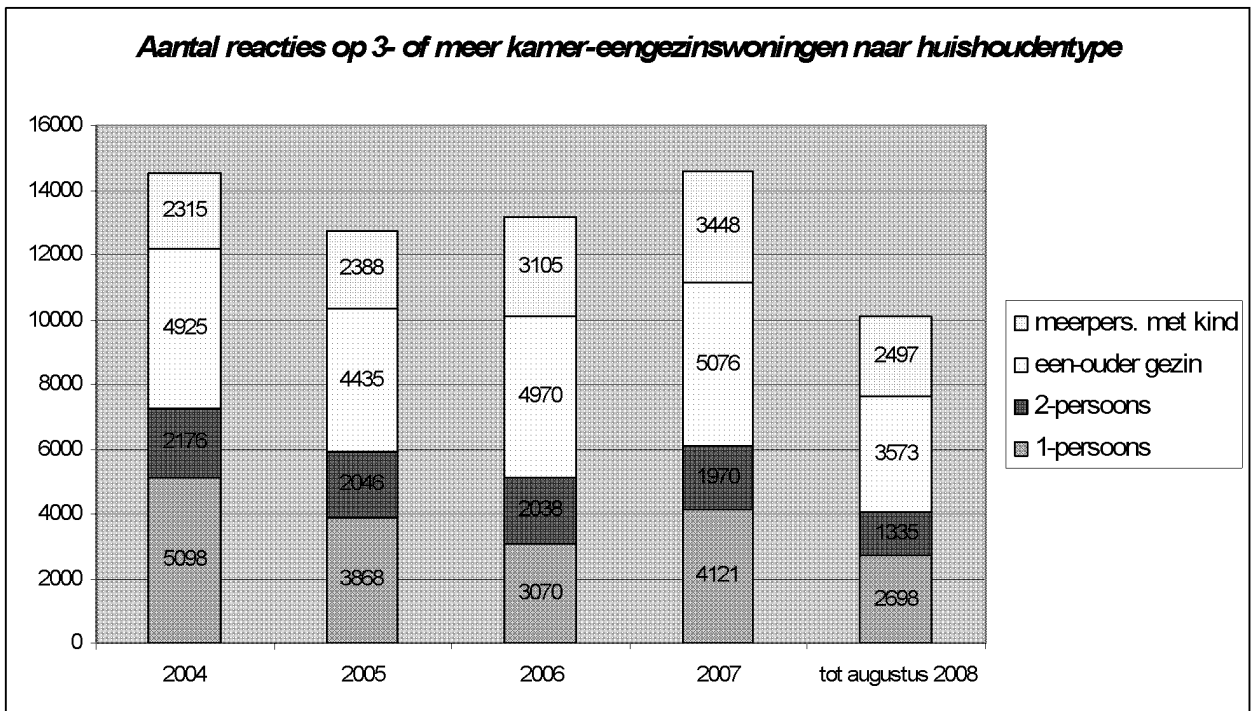
Wel kunnen we aangeven hoe groot de druk is op vrijkomende grotere gezinswoningen. In onderstaand figuur laten we zien hoeveel punten er nodig zijn voor een woning met een bepaald aantal kamers. Hierin zit geen onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Dit zijn niet alleen grondgebonden woningen, maar ook gestapelde woningen. De lijn hierin is hoe groter de kamer, hoe hoger het gemiddelde aantal punten.



Voor de volledigheid hieronder het overzicht van het gemiddeld aantal punten benodigd voor een eengezinswoning. Hieruit blijkt dat het aantal punten benodigd voor een eengezinswoning oploopt, maar dat het gemiddeld aantal punten meer wordt bepaald door de grootte van de woningen dan door het feit dat het een eengezinswoning is.



Uit onderstaande figuur blijkt dat sinds 2004 (waarin het nieuwe woonruimteverdeel-systeem is ingevoerd) meerpersoonshuishoudens een steeds groter aandeel vormen van de reacties op de grondgebonden woningen. Het aandeel van de 1 – 2 persoons-huishoudens daarin neemt dus af.



De druk op grotere woningen is dus hoger dan op kleinere woningen, maar op de grotere woningen wordt in toenemende mate gereageerd door meerpersoonshuishoudens met kinderen.

Duidelijk is dus dat de druk op grotere woningen het grootst is onder meerpersoons-huishoudens en dat er steeds meer punten benodigd zijn om deze woningen te bemachtigen. Voor het verhogen van het aanbod zijn meerdere oplossingen mogelijk, zoals het nieuw bouwen van woningen in dit segment, het bevorderen van de doorstroming zodat er meer ruimte komt in deze categorie of maatregelen in de bestaande voorraad zoals bijvoorbeeld het samenvoegen van woningen. In de Woonvisie willen we, in samenhang met andere onderwerpen, bezien wat naar onze mening de beste maatregelen zijn voor deze categorie woningen.

3.

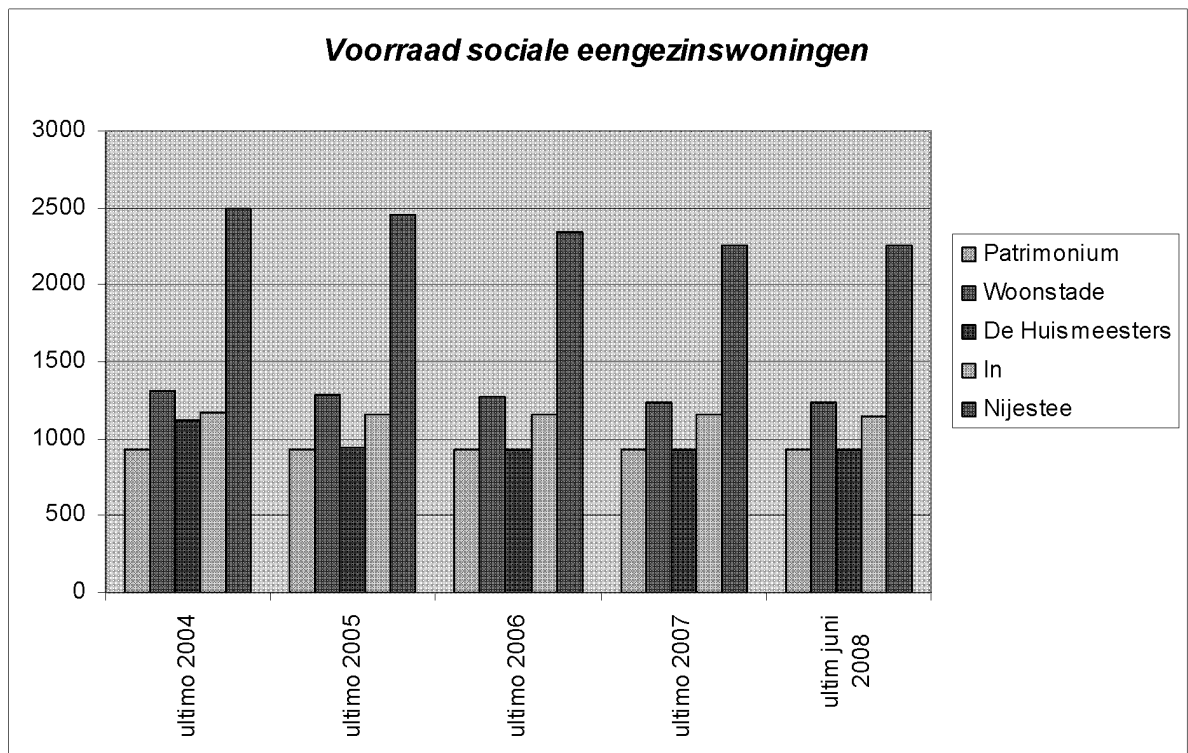
Zie vraag 5.

4.

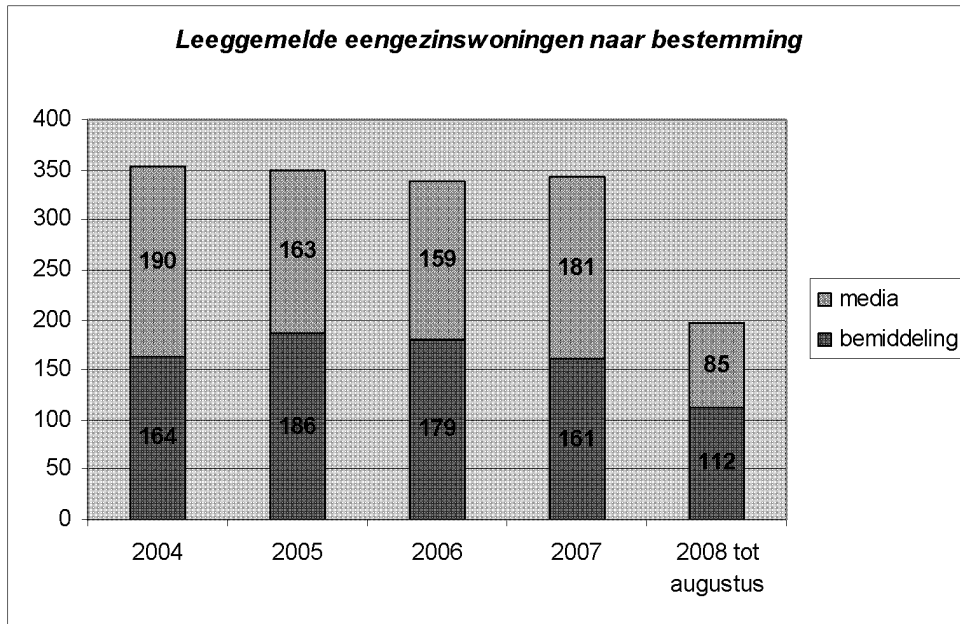
Zie vraag 5.

5.

Het is voor ons niet mogelijk om de beantwoording van uw vragen 3 en 4 helemaal uit te splitsen naar de door u gestelde vragen. Er is een aantal elementen dat dit bemoeilijkt. Corporaties verkopen in beperkte mate eengezinswoningen. Daarbij verkopen ze vooral eengezinswoningen in de vrije sector. Wij kunnen dit verschil niet zien met de gegevens die we hebben. Verder heeft de Huismeesters woningen verkocht aan het landelijke WoonInvesteringsFonds (WIF). Deze woningen worden pas daadwerkelijk aan particulieren verkocht op het moment dat de huidige huurder deze woning verlaat. De sloop van grondgebonden, sociale eengezinswoningen vindt nauwelijks plaats. Wel kunnen we per corporatie laten zien hoe groot de voorraad sociale eengezinswoningen is. De afname hiervan is niet groot. De afname is het grootst bij Nijestee. Zie onderstaande figuur.



Onderstaande tabel geeft aan dat het aanbod van vrijkomende sociale huurwoningen de laatste jaren stabiel is. Dit is in feite de belangrijkste graadmeter, omdat dit de woningen zijn waarop mensen daadwerkelijk kunnen reageren.



We kunnen stellen dat de beperkte afname van het aantal eengezinshuurwoningen niet heeft geleid tot een minder groot aanbod van vrijkomend aanbod van eengezinswoningen. De grotere druk op de sociale huurwoningen heeft dus niet zozeer te maken met een kleiner aanbod de afgelopen jaren maar met een grotere vraag. In de op te stellen Woonvisie willen we nadrukkelijker en concreter met de corporaties afspreken wat hun beleid op het gebied van verkoop en sloop is.

6.

Het verlenen van urgentie is bedoeld voor mensen die op de heel korte termijn dringend een nieuwe woning nodig hebben. Voor gezinnen met kinderen bleek de "gewone urgentiesystematiek" onvoldoende te werken, mede gezien de hierboven beschreven druk op de grotere woningen. De aanpassing in de urgentiesystematiek voor gezinnen met drie of meer kinderen werkt tot op heden naar behoren. Dit neemt de totale druk op de grotere gezinswoningen uiteraard niet weg. Zoals al aangegeven willen we bekijken of we mogelijke oplossingen hiervoor in de Woonvisie moeten opnemen.

7.

De verkoop van sociale huurwoningen is een middel dat niet zonder visie en beleid moet worden toegepast. Uit vorenstaande gegevens blijkt niet dat dit dé oorzaak is voor de toenemende druk op de eengezinshuurwoningen. Zoals al aangegeven zijn we voornemens om met het oog op de op te stellen Woonvisie dit onderwerp nadrukkelijk met de corporaties te bespreken en hierover afspraken te maken. Overigens hebben we als gemeente geen formele positie hierin.

8.

Zoals bij 7 aangegeven gaan we hierover in het kader van de Woonvisie in overleg met de corporaties. De komende maanden zullen we dit overleg voeren.