



Gespreksonderwerp: Aanbevelingen rapportage realisaties woonruimteverdeling

'Net zo min als je armoede bestrijdt met het uitdelen van loten voor de trekking van de Staatsloterij, zorgt het verloten van een groot deel van de sociale huurwoningen voor een rechtvaardige oplossing van de woningnood in Almere'

Het CBA heeft een analyse gemaakt van de openbare informatie van WoningNet: 'Reacties, slaagkansen en wachttijden in Almere onder de loep'. WoningNet heeft in 2018 in totaal 1.058 verhuringen van sociale huurwoningen verantwoord. Volgens de rapportage 'Stand van de woningmarkt 2018' zijn er in 2018 daarnaast nog 686 sociale huurwoningen bemiddeld.

De informatie van WoningNet kan actualiteit winnen en blijkt niet op alle relevante aspecten voor transparantie te zorgen.

WoningNet biedt – afhankelijk van de toewijzing van een woning aan een urgent, aan iemand die kan reageren op een gelabelde woning en van het aanbod als inschrijfduur of loot-woning – meer informatie over de woningnood dan blijkt uit de rapportage 'Stand van de woningmarkt 2018'. Die informatie betreft onder meer het aantal reacties op woningen en de inschrijfduur. Het aantal reacties op senioren- en jongerenwoningen blijkt beduidend lager dan het aantal reacties op andere woningen die in het inschrijfsegment worden aangeboden. De wachttijd voor die woningen is kleiner dan voor andere woningen in het inschrijfsegment.

De gegevens van WoningNet bevatten ook zinvolle informatie over het aanbod aangepaste woningen.

De werkgroep Armoede, Wonen en Participatie van het BOplus heeft op basis van de analyse 'Reacties, slaagkansen en wachttijden in Almere onder de loep' een aantal aanbevelingen geformuleerd. Die aanbevelingen zijn hierna opgenomen. De werkgroep legt die aanbevelingen voor aan de andere leden van het BOplus met de vraag of zij zich in die aanbevelingen kunnen vinden. De leden van de werkgroep adviseren om – als de leden van het BOplus zich kunnen vinden in de aanbevelingen – de analyse door te sturen naar de ASD met het verzoek om die aanbevelingen als ongevraagd advies aan het college voor te leggen.

Transparantie

De transparantie die WoningNet biedt is suboptimaal en kan beter. Echte transparantie is voorhanden als verhuurde woningen ook direct op WoningNet worden verantwoord.

Bij aangepaste woningen en woningen die aan urgent woningzoekenden zijn verhuurd ontbreekt essentiële informatie die het mogelijk maakt om te zien of de woning aan de langst wachtende is verhuurd.

Aanbeveling

Ter verhoging van de transparantie zouden de verhuringen binnen een week verantwoord dienen te



worden. Daarnaast zouden bij verhuringen van aangepaste woningen en van woningen aan urgenten respectievelijk de datum van de WMO-indicatie, dan wel de verlening van urgentie vermeld moeten worden.

Beelden over schaarste

De slaagkansen uit het rapport zorgen voor een beeld waarin de slaagkans voor jongeren de laagste is. De wachttijden en de aantallen kandidaten uit de informatie van WoningNet schetsen een ander beeld. Jongeren hoeven niet lang op een woning te wachten en hebben – uitzonderingen daargelaten – minder concurrenten dan andere woningzoekenden. Senioren hebben door de bank genomen ook minder concurrenten dan de andere woningzoekenden.

Aanbeveling

Volsta niet met gemiddelde informatie over wachttijden en slaagkansen. Er is, zoals deze analyse duidelijk maakt, zoveel meer relevante informatie te putten uit het systeem.

Uitbijters in een kleine groep kunnen kennelijk voor niet evenwichtige beelden zorgen. Voorzie de gemeenteraad en de doelgroep van representatieve en vergelijkende informatie over de vraag en het aanbod voor de te onderscheiden groepen woningzoekenden.

De verhouding tussen inschrijftijd en loting

Het rapport meldt dat 43 % van de 1.744 verhuurde woningen (750) via het aanbodmodel en ruim 25 % (436) via het lotingmodel zijn toegewezen. WoningNet heeft 585 verhuringen verantwoord op basis van inschrijfduur - waarvan 211 seniorenwoningen en 91 woningen voor jongeren – en 473 op basis van loting.

Woningzoekenden die niet tot de doelgroep senioren behoren en reageren op woningen uit het inschrijfsegment kunnen daarmee uit een aanzienlijk kleinere vijver vissen (374) dan niet senioren die meedoen in het lotingssegment (436). De inschrijftijd/wachttijd van woningzoekenden die een keuze willen maken uit het inschrijfaanbod blijft jaarlijks oplopen.

Aanbeveling

Loting is onder meer ingevoerd om jongeren, die het aan wachttijd ontbrak, een kans te geven. De wachttijd voor een jongerenwoning is in vergelijking met die voor een woning zonder label bijzonder kort te noemen. Er worden aanzienlijk meer woningen zonder label via het lotingssegment verhuurd (436) dan niet gelabelde woningen via het inschrijfsegment. Daarmee dreigt verdeling van schaarse woonruimte tot een kansspel te verworden.

Heroverweeg de bestaande verhouding tussen het aanbod in het lotingssegment en het inschrijfsegment. Overweeg om loting alleen toegankelijk te maken voor woningzoekenden zonder kans. Overweeg om 'wachttijd' te verkorten door inschrijving als woningzoekende direct na het huren van een passende woning niet meer mogelijk te maken door een wachttijd van twee of drie jaar in te voeren..

Wonen voor Almeeders met een handicap

Het rapport bevat geen informatie over aangepaste woningen. Een groot deel van de aangepaste woningen heeft voor Almeeders met een handicap en een laag inkomen een te hoge huurprijs. WoningNet maakt duidelijk dat in 2018 vijftien aangepaste woningen zijn verhuurd. Veertien van die woningen zijn verhuurd aan een kandidaat met een urgentieverklaring. In 2014 zijn meer dan honderd indicaties voor verhuizing naar een aangepaste woning afgegeven.

Aanbeveling

Onderzoek hoeveel woningzoekenden met een indicatie voor verhuizing naar een aangepaste woning nog niet zo'n woning hebben gevonden. Monitor jaarlijks welke vraag actueel is. Als er een tekort blijkt – dat bijna iedere aanpaste woning is toegewezen aan een urgent lijkt daar op te wijzen – zorg dan voor een groter aanbod van aangepaste woningen. Een aanbod dat aansluit bij de vraag naar aangepaste woningen.