

Op 30 maart 2015 zijn bij de raadsgriffie vragen binnen gekomen van Dhr. R. Wessels van de fractie Groen Links, gericht aan de voorzitter van de Raad op grond van ex artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de Raad. Het college van Burgemeester en Wethouders beantwoordt de vragen als volgt.

In onderstaande wordt een korte toelichting gegeven m.b.t. de woonruimteverdeling in Enschede en de stand van zaken van de uitwerking van de samenwerkingsafspraken met de Enschedese corporaties m.b.t. het deelthema "verwachte ontwikkeling doelgroep van beleid en benodigde kernvoorraad".

Vervolgens zullen de vragen afzonderlijk worden beantwoord.

De GroenLinks-fractie heeft de afgelopen maanden vanuit onze achterban en ook na onze oproep medio februari, vele signalen gekregen van mensen die moeite hebben in Enschede een geschikte en betaalbare huurwoning te vinden. Ook hebben we uit verschillende wijken verhalen gehoord dat een nieuwe huurder vaak €100 tot €200 meer aan maandelijkse huur moet betalen dan de huurder die daarvoor in dezelfde woning zat, zonder dat er in de tussentijd substantiële verbeteringen aan de woning zijn doorgevoerd. We hebben daarnaast diverse verhalen gehoord van mensen die om uiteenlopende redenen grote moeite hadden een geschikte huurwoning te vinden en soms jarenlang hebben moeten zoeken.

De GroenLinks fractie heeft de afgelopen maanden met enige regelmaat het aanbod van de drie corporaties in Enschede via internet bekeken. Ons is daarbij opgevallen:

- Slechts 1 op de 3 woningen die op de websites van de corporaties staan aangeboden hebben een rekenhuur onder de liberalisatiegrens (1)
- Dit 'goedkopere' deel van het woningaanbod bestaat vooral uit appartementen. Slechts 1 op de 3 woningen die onder de liberalisatiegrens worden aangeboden is een eengezinswoning.
- De meeste eengezinswoningen die onder de liberalisatiegrens worden aangeboden, hebben een rekenhuur boven de aftoppingsgrens (1).
- Het is niet uitzonderlijk als er op een eengezinswoning onder de liberalisatiegrens ruim 300 reacties komen en op een betaalbaar appartement tussen de 100 en 200 reacties.

In januari en februari verschenen er in de landelijke media diverse berichten (2) waarin werd geschreven dat het aantal betaalbare huurwoningen de afgelopen jaren enorm is afgenomen, sociale huurwoningen steeds vaker tegen een huurprijs vlak onder de liberalisatiegrens worden aangeboden, corporaties de huren vaak fors omhoog doen als er een nieuwe huurder komt en dat steeds meer huurders in financiële problemen komen.

Nog afgelopen week schreef wethouder Hans van Agteren in een brief aan de raad, n.a.v. de problematiek met omzettingsvergunningen en de nieuwe landelijke huisvestingswet, dat er in Enschede geen schaarste aan goedkope woonruimte zou zijn. [Woensdagochtend](#) schreef Domijn in een persbericht dat de corporatie voor 90% van haar huurders dit jaar een minimale huurverhoging rekent (slechts 1% inflatiecorrectie) omdat ze steeds vaker van hun huurders horen dat ze moeite hebben om rond te komen. GroenLinks is erg blij dat Domijn dit jaar de huurverhoging beperkt, maar ziet tegelijkertijd haar zorgen bevestigd dat steeds meer huurders het financiële water aan de lippen staat.

GroenLinks heeft hierover de volgende vragen aan het college

1. Welke afspraken heeft de gemeente met de corporaties gemaakt om te zorgen dat er binnen Enschede voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn?

Antwoord:

Sinds de corporaties in de jaren 80 van de vorige eeuw de woonruimteverdeling in de sociale huurwoningvoorraad in Enschede verzorgen, zijn er diverse afspraken gemaakt tussen de gemeente en de corporaties. De meest recente samenwerkingsafspraken dateren van 26 november 2014.

2. Hoe monitort de gemeente de sociale huurmarkt en de gemaakte afspraken?

Antwoord:

In de achterliggende jaren was de kernvoorraad sociale huurwoningen in Enschede beduidend groter dan de doelgroep die er op is aangewezen, en was er geen sprake van krapte. In tegendeel: er heeft een forse instroom van buiten plaats gevonden met een sterk effect op het uitkeringenbeslag. Ook hierover zijn afspraken gemaakt met de corporaties en deze worden regelmatig gemonitord.

In de samenwerkingsafspraken van 26 november 2014 is vastgelegd dat in 2015 nadere analyse van de doelgroep van beleid en de benodigde kernvoorraad zal plaats vinden. Momenteel behoort 41% van de ca. 77.700 huishoudens in Enschede tot de doelgroep huurtoeslag, en 56% van de huishoudens tot de zgn. “doelgroep van beleid”. Van deze huishoudens woont 53% in een sociale huurwoning, 25% in een koopwoning en 6% in een particuliere huurwoning. De resterende 16% is anderszins gehuisvest (meestal onzelfstandige eenheden).

3. Herkent het college de volgende door GroenLinks en in de media genoemde signalen?

- a. het aantal betaalbare huurwoningen is de afgelopen jaren afgenomen.**
- b. steeds meer huurwoningen worden vlak onder de liberalisatiegrens aangeboden.**
- c. corporaties doen de huur vaak fors omhoog als er een nieuwe huurder komt.**
- d. steeds meer huurders komen in financiële problemen.**

Antwoord:

Het aantal betaalbare sociale huurwoningen is in de afgelopen jaren nauwelijks afgenomen. In de samenwerkingsafspraken d.d. 26 november 2014 is vastgelegd dat de corporaties het verschil tussen de sinds 2010 gesloopte woningen en nieuw gebouwde woningen mogen realiseren. Dit betreft in totaal 330 woningen. De plannen voor deze 330 woningen zullen in Richting aan Ruimte (RAR) worden opgenomen.

Het is een bekend gegeven dat de corporaties vaak de huurprijs van een woning op een marktconform niveau brengen zodra de zittende huurder vertrekt. Bij langdurige bewoning door de vorige huurder is het mogelijk dat de huurprijs stevig wordt opgetrokken. Aangezien hiervoor landelijke regelgeving van toepassing is, heeft de gemeente hier geen directe invloed op. De Rijksregelgeving dwingt de corporaties derhalve tot het zoeken naar een modus om marktconform hun vastgoed te exploiteren en anderszins de huurders niet in financiële problemen te brengen. Zoals u in bovenstaande treffend schetst heeft Domijn hier een antwoord op gevonden.

4. Indien het college één of meerdere van deze signalen heeft herkend, wat heeft het college er dan aan gedaan om de geconstateerde problemen weg te nemen of in ieder geval te verzachten?

Antwoord:

Het college heeft geen directe invloed op het Rijksbeleid en – regelgeving en evenmin op het beleid van een corporatie ten aanzien van de verhuur van haar vastgoed. Aangezien de gemeente er wel belang bij heeft dat huurders niet in de financiële problemen geraken, is nauw overleg met de lokale corporaties noodzakelijk. Momenteel buigen de gemeente en de corporaties zich over het thema betaalbaarheid. Naar verwachting zal dit na het zomerreces leiden tot conclusies, aanbevelingen en afspraken.

5

- a. Hoeveel woningzoekenden staan er bij de corporaties (en indien bekend bij particuliere verhuurders) ingeschreven?**
- b. Hoe heeft dit aantal woningzoekenden zich het afgelopen decennium ontwikkeld?**
- c. Welke conclusies trekt het college uit deze cijfers?**

Antwoord.

De 3 corporaties zijn in de afgelopen jaren overgestapt van een distributiemodel naar een aanbod model. Dat betekent dat de corporatie niet meer de match maakt tussen de woonwensen van de huurder en de woning, maar de woningzoekende zelf actief moet zoeken naar een geschikte woning die wordt aangeboden.. De 3 corporaties hanteren verschillende varianten van het aanbodmodel voor woningtoewijzing. Ws Ons Huis hanteert een systeem van toewijzing op basis van woonduur en voor een aantal complexen op basis van loting. Ws. Domijn en de Woonplaats hanteren een lotingssysteem.

Er is dus geen eenduidig totaalbeeld voor de woonruimteverdeling in Enschede beschikbaar.

De corporaties geven aan dat de informatie over de registratie van woningzoekenden op zich niet veel zegt, en er beter kan worden gekeken naar actief woningzoekenden. Ook wordt niet bijgehouden of woningzoekenden zich bij meerdere corporaties laten registreren. Domijn heeft in totaal 16233 ingeschreven woningzoekenden voor haar totale bezit, dus ook Haaksbergen en Losser. Ws Ons huis heeft ruim 5000 ingeschreven woningzoekenden. Dit zijn personen die zich ofwel hebben laten registreren of actief op een woning hebben gereageerd. Registratie is overigens beperkter dan inschrijving. Vroeger gaf een woningzoekende bij inschrijving zijn woonwensen aan en maakte de corporatie de match met vrijkomende woningen. Nu moet de woningzoekende die match maken en actief zoeken.

Er is geen gedetailleerde informatie bekend over de ontwikkeling van woningzoekenden in het afgelopen decennium. De corporaties geven aan de indruk te hebben dat dit redelijk constant is. Bij Domijn is de laatste 5 jaar het aantal nieuw ingeschreven woningzoekenden gestegen van 1791 naar 2758. Het is echter onbekend wat het aandeel voor Enschede is en in hoeverre dubbels met andere corporaties optreden.

Het college trekt vooralsnog geen conclusies uit deze gegevens.

6

- a. Hoe lang staat een woningzoekende gemiddeld ingeschreven voordat hij of zij een geschikte sociale huurwoning krijgt toegewezen? Welk percentage van de woningzoekenden heeft binnen 3 maanden een geschikte woning en welk percentage heeft langer dan een jaar nodig om een woning te vinden?**
- b. Hoe heeft deze lengte van de zoektijd zich het afgelopen decennium ontwikkeld?**
- c. Welke conclusies trekt het college uit deze cijfers?**

Antwoord.

De corporaties geven aan dat de snelheid van het vinden van een woning sterk afhankelijk is van hoe vaak iemand reageert op een woning. Daarnaast dient er onderscheid te worden aangebracht tussen de zgn. urgent woningzoekenden en de woonwenszoekers.

Tot op heden geven de corporaties aan dat urgent woningzoekenden in Enschede normaliter binnen 3 maanden een woning kunnen vinden, mits ze vaak reageren op aangeboden woningen en geen bijzondere woonwensen hanteren. Voor eengezinswoningen in populaire woonbuurten, die nauwelijks beschikbaar komen, is de wachttijd vanzelfsprekend veel langer.

De Woonplaats geeft aan dat in de periode 2010-2015 het gemiddelde van de zoekdagen schommelt tussen 48 en 61 zoekdagen, en het gemiddelde dat in deze periode binnen 3 maanden een woning vond, schommelt tussen de 78% en 84%.

Ons Huis geeft als indicatie voor 2013 en 2014 is dat 50 a 55% van de geregistreerden binnen 0-3 maanden een woning vond. Ca 18 a 20% vond na 4-12 maanden na de registratie een woning.

Domijn schoont het bestand niet op en geeft aan dat de gemiddelde zoekperiode sterk kan worden beïnvloed door woningzoekenden, die niet erg actief op zoek zijn naar een nieuwe woning. Daardoor komt het gemiddelde dat binnen 3 maanden een woning vindt op ca. 36%.

Als gevolg van de omschakeling van een distributiesysteem naar het aanbodmodel vallen er geen conclusies over een lange periode te trekken.

7

- a. Hoeveel huurwoningen onder de liberalisatiegrens komen er maandelijks beschikbaar?**
- b. Hoe heeft dit aanbod zich het afgelopen decennium kwantitatief ontwikkeld?**
- c. Welke conclusies trekt het college uit deze cijfers?**

Antwoord:

Ad a. Het aantal woningen onder de liberalisatiegrens, dat maandelijks beschikbaar komt, varieert enigszins afhankelijk van de mutatiegraad. Het maandelijkse gemiddelde voor de 3 corporaties samen lag in 2012 op 241 woningen, in 2013 op 217 woningen en in 2014 op 215 woningen.

Ad b. Er zijn geen gegevens over het afgelopen decennium beschikbaar.

Ad c. Het college wacht met het trekken van conclusies tot na het overleg met de corporaties over het thema betaalbaarheid. Zoals in de inleiding is aangegeven wordt dit in de 2^e helft van 2015 verwacht.

8

- a. Wat is de gemiddelde huurprijs waarvoor vrijkomende sociale huurwoningen worden aangeboden en hoe is het aanbod verdeeld over verschillende prijsniveaus? (bijvoorbeeld onder de kwaliteitskortingsgrens, tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens, tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens)**
- b. Hoe heeft deze huurprijs waarvoor de beschikbare huurwoningen worden aangeboden zich het afgelopen decennium ontwikkeld?**
- c. Welke conclusies trekt het college uit deze cijfers?**

Antwoord.

Ad. a. De gemiddelde huurprijs van vrijgekomen sociale huurwoningen was in 2013 bij Ons Huis : € 495,--, Domijn € 490,-- en de Woonplaats € 539,--. Voor 2014 was dit respectievelijk € 525,--, € 504,-- en € 543,-- per maand. Aangezien de corporaties verschillende onderverdelingen naar prijscategorie of doelgroep hanteren valt daar geen eenduidig totaalbeeld van te geven.

Ad. b. Gegevens over het afgelopen decennium zijn niet beschikbaar. De jaarlijkse huurprijsverhogingen zijn van invloed op het gemiddelde huurprijsniveau van de aangeboden woningen, evenals het marktconformer aanbieden van de woning zodra de langdurig zittende huurder vertrekt.

Ad. c. Zie 7c.

9

- a. Hoe is het sociale huurwoningaanbod onderverdeeld over verschillende woningtypen? (bijvoorbeeld eengezinswoning, appartement met 1 slaapkamer, appartement met 2 of meer slaapkamers, seniorenwoning of -appartement, overig)**
- b. Hoe heeft deze verdeling zich het afgelopen decennium ontwikkeld?**
- c. Welke conclusies trekt het college uit deze cijfers?**

Antwoord.

Ad 9a.

Woningstichting Ons Huis geeft aan dat zij ca. 800 van de 4069 woningen specifiek heeft bestemd voor huishoudens van 55 jaar en ouder (ca. 350 grondgebonden woningen en ca. 450 appartementen). In 2013 heeft Ons Huis gemiddeld maandelijks 11 grondgebonden woningen en 23 vrijgekomen appartementen aangeboden. Voor 2014 was dit gemiddeld 11 grondgebonden woningen en 25 appartementen.

Domijn heeft in 2013 in totaal 353 grondgebonden woningen aangeboden (gemiddeld 29 per maand) en 893 appartementen (gemiddeld 74 per maand). Voor 2014 betrof dit 340 grondgebonden woningen en 815 appartementen.

De Woonplaats heeft in 2013 maandelijks gemiddeld 26 grondgebonden woningen aangeboden en 51 appartementen en in 2014 gemiddeld 23 grondgebonden woningen en 47 appartementen.

Ad. b. Er zijn geen cijfers over het afgelopen decennium bekend. Het is wel een feit dat er in de grondgebonden woningen minder mutaties optreden dan in appartementen. In

bepaalde populaire wijken is de doorstroming in grondgebonden woningen (zeer) gering.

Ad c. Zoals in de inleiding wordt aangegeven dient er een balans te worden gevonden tussen het tegengaan van een ongebreidelde instroom van lage inkomensgroepen buitenaf als gevolg van een te ruime goedkope woningvoorraad en het bieden van afdoende mogelijkheden voor betaalbare woningen voor de inwoners in Enschede. Het college wacht de resultaten van het overleg met de corporaties over het thema betaalbaarheid af (resultaten worden in de 2^e helft 2015) verwacht.

10

a. Is het college van mening dat er in Enschede voldoende betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor woningzoekenden?

b. Is het college van mening dat de sociale huurmarkt in Enschede goed genoeg functioneert om woningzoekenden binnen een redelijke tijd aan een geschikte en betaalbare huurwoning te kunnen helpen?

Antwoord.

Ad 10 a. In kwantitatieve zin lijkt het aantal betaalbare sociale huurwoningen in Enschede afdoende voor de doelgroep die daarop is aangewezen. Of dit ook in kwalitatieve zin afdoende is zal duidelijk worden uit het traject “betaalbaarheid” dat momenteel met de corporaties loopt. Tevens zal nader worden ingegaan op de vraag hoe de vooruitzichten voor de komende jaren zullen zijn. In de tweede helft van 2015 komt naar verwachting hier meer duidelijkheid over.

Ad 10 b.

Of een woningzoekende in Enschede binnen een redelijke tijd aan een beschikbare en betaalbare woning kan komen is met name afhankelijk van de specifieke woonwensen van betrokkenen. Urgent woningzoekenden dienen binnen enige maanden aan een geschikte en betaalbare woning moeten kunnen vinden, mits zij geen aanvullende woonwensen stellen. Voor populaire woningen in populaire wijken, waar nauwelijks doorstroming plaats vindt, zal de wachttijd logischerwijs beduidend langer zijn.

Enschede, 26 mei 2015

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de Secretaris, de loco-Burgemeester,

M.J.M. Meijs

E. Eerenberg