

Aan de leden van de gemeenteraad,

Onderwerp: Wachttijden sociale huursector

Geachte leden,

In vervolg op onze brief van 9 juli 2019 informeren wij u hierbij over de wachttijden voor woningen in de sociale huursector. Hierbij hebben wij ons gebaseerd op de door woningcorporatie OFW verstrekte gegevens.

Algemeen – woonruimte verdeelsysteem

Begin 2017 is OFW gestart met de invoering van een nieuw woonruimte verdeelsysteem, het zogenoemde aanbodmodel. Het aanbodmodel is landelijk het meest gebruikte model waarbij woningzoekenden zelf actief reageren op aangeboden woningen.

OFW is tevreden over de werking van het nieuwe systeem. Zowel voor medewerkers als woningzoekenden is het aanbodmodel eenvoudig in gebruik en het biedt inzicht in de te verhuren woningen met de daarbij horende marktinformatie. Gezien de relatief korte tijd dat het systeem in gebruik is, is het echter nog beperkt mogelijk duidelijke trends en ontwikkelingen te signaleren. Hiervoor zal het systeem langer moeten functioneren en moeten er nog meer data opgebouwd worden.

Begrip wachttijd

Het begrip 'wachttijd' wordt in de woonruimteverdeling gebruikt om aan te geven hoelang woningzoekenden erover hebben gedaan om een woning te vinden. 'Wachttijd' suggereert echter dat een woningzoekende passief 'afwacht' terwijl men binnen het gehanteerde aanbodmodel juist actief op 'zoek' gaat. Daarom wordt steeds vaker onderscheid gemaakt tussen 'inschrijfduur' - hoe lang stond men ingeschreven en 'zoekduur' - de periode tussen de eerste (actieve) reactie van een woningzoekende en de daadwerkelijke toewijzing. Het is een bekend gegeven dat woningzoekenden vaak eerst een tijd passief ingeschreven staan, om inschrijfduur op te bouwen, en pas daarna actief gaan reageren op aangeboden woningen. Ook zijn er woningzoekenden die een zeer selectieve woonwens hebben (bijvoorbeeld alleen interesse in een specifieke straat of

Bijlage(n): --

wanneer wel het moment aanbreekt dat zij actief gaan reageren. In het overleg met OFW willen wij hier graag nader naar kijken.

Conclusies en vervolg

De cijfers laten zien dat voor de gemeente als geheel de zoekduur voor de woningen van OFW gemiddeld dertig maanden (2,5 jaar) bedraagt. Dat is meer dan de door OFW nagestreefde en ook in de eerdere prestatieafspraken opgenomen twee jaar. Per woningtype en kern zien we lichte verschillen, maar het streven van twee jaar is voor de meeste woningtypen op dit moment niet haalbaar.

Het oplopen van de zoekduur wordt veroorzaakt door een duidelijke afname van het aantal mutaties (minder huuropzeggingen) in combinatie met meer actieve woningzoekenden. Een afname van het aantal mutaties zagen we een aantal jaren geleden ook tijdens de crisis; mensen durfden toen om economische redenen niet te verhuizen. Op dit moment stagneert de doorstroming echter vooral door het niet tijdig beschikbaar zijn van voldoende passend nieuwbouwaanbod. Dit speelt helaas niet alleen in Dronten, maar zien we terug in zeer veel gemeenten. Voor woningzoekenden is dit ongewenst.

Nieuwbouw is het meest effectieve middel is om doorstroming op gang te brengen. In 2020 gaat OFW starten met de bouw van:

- 24 woningen in het Palet;
- 2 x 27 appartementen aan de Lijzijde;
- 30 appartementen bij MFC Swifterbant.

Verder zijn in het Hanzekwartier via een belegger 50 huurappartementen (De Ferdinand) in aanbouw; 34 hiervan vallen binnen de Huurtoeslaggrens.

Genoemde projecten sluiten aan op de gemeentelijke Woonvisie: daarin staat voor de sociale huursector het toevoegen van woningen voor 1- en 2 persoons huishoudens centraal, zowel voor starters als senioren.

De komende tijd zullen wij in het overleg met OFW de ontwikkeling van het aantal woningzoekenden en de zoekduur blijven volgen. Daarbij zullen we de nagestreefde zoekduur van twee jaar ook bezien in relatie tot andere gemeenten. In de prestatieafspraken 2020 is dit opgenomen.

Wij gaan er vanuit u hiermee op dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van Dronten

drs. T. van Lenthe
Secretaris

drs. J.P. Gebben
burgemeester

complex) en bereid zijn daar lang op te wachten. Over het geheel genomen is de zoekduur dan ook altijd lager dan de inschrijfduur.

Aantal woningzoekenden OFW

Na invoering van het nieuwe aanbodmodel is het aantal woningzoekenden fors gestegen. Medio november waren er 4631 woningzoekenden ingeschreven bij OFW. De praktijk laat zien dat een groot deel (52%) van de nieuwe woningzoekenden zich binnen een jaar na aanmelding ook weer uitschrijft. Mogelijk betreft dit woningzoekenden die zich bij meerdere corporaties in meerdere gemeenten laten inschrijven. Dit vertekent het beeld van het werkelijk aantal woningzoekenden. Om te vrijblijvend inschrijven te ontmoedigen, heeft OFW besloten per 1-1-2020 inschrijfgeld in te voeren.

Wachttijd- zoekduur

Om een zo realistisch mogelijk beeld te krijgen van de 'wachttijd', heeft OFW ervoor gekozen onderscheid te maken in actieve (34%) en niet actieve (66%) woningzoekenden. Voor de groep actieve woningzoekenden heeft men vervolgens per kern en per woningtype de gemiddelde 'actieve inschrijfduur' inzichtelijk gemaakt. Feitelijk gaat het dus om de 'zoekduur'. Men verstaat onder:

Actieve woningzoekende: een woningzoekende die binnen 5 jaar na zijn/haar inschrijving minimaal 3 keer heeft gereageerd op een aangeboden woning.

Actieve inschrijfduur /zoekduur: vanaf het moment van de eerste reactie op een woning tot de daadwerkelijke toewijzing.

Onderstaande tabel is gebaseerd op de toewijzingen/verhuringen in de periode november 2018 tot en met oktober 2019. Naast de in de tabel vermelde aantallen zijn in genoemde periode nog 18 woningen verhuurd aan woningzoekenden die langer dan 5 jaar ingeschreven stonden, maar niet (eerder) actief reageerden.

	Biddinghuizen		Dronten		Swifterbant		Totaal Gem. van inschrijfduur / zoekduur maanden	Totaal Aantal van soort woning
periode nov '18 t/m okt '19								
woningtype	Gemiddelde van inschrijfduur / zoekduur maanden	Aantal van woning type	Gemiddelde van inschrijfduur / zoekduur maanden	Aantal van woning type	Gemiddelde van inschrijfduur / zoekduur maanden	Aantal van woning type		
Eengezinswoning	28-30 maanden	30	34-36 maanden	90	31-33 maanden	18	31-33 maanden	138
Woning met bad-, slaapkamer op begane grond	19-21 maanden	6	25-27 maanden	11	22-24 maanden	6	22-24 maanden	23
Appartementen met/zonder lift	28-30 maanden	6	25-27 maanden	64	22-24 maanden	2	25-27 maanden	72
Endtotaal	28	42	31	165	28	26	30	233

Naast de groep actieve woningzoekenden is er dus ook de (relatief grote) groep die minder dan 3 keer heeft gereageerd en vooral 'preventief' staat ingeschreven. Ook laat het inschrijfoverzicht bijvoorbeeld zien dat 8% van de woningzoekenden langer dan 5 jaar is ingeschreven zonder te reageren.

De kenmerken en verhuishwensen van deze groep vragen wat ons betreft ook aandacht. OFW geeft aan dat het lastig is in te schatten hoeveel huishoudens zich uit voorzorg inschrijven, wat de redenen zijn dat zij (nog) niet reageren op aangeboden woningen en