

Aan de leden van de gemeenteraad van Goirle

Betreft: Onderzoek met betrekking tot wachtlijsten en zoekduren voor woningzoekenden in de gemeente Goirle

Goirle, 28 februari 2020

Inleiding

De raad van Goirle is in het ongewisse over de lengte en de kenmerken van de wachtlijsten voor sociale huurwoningen. *Het is daarom ook onduidelijk voor de raad hoe lang het duurt voor een burger (en zijn of haar eventuele gezin) uit de primaire doelgroep¹ die op zoek is naar een woning een geschikte woning gevonden heeft.*

Volgens de Woonvisie van Goirle is de zoektijd voor een sociale huurwoning van de in Goirle actieve wooncorporatie Leystromen circa 8 maanden. Sommige raadsleden hebben het vermoeden geuit dat deze zoekduur (veel) langer is dan 8 maanden en hebben om een onafhankelijk onderzoek gevraagd.

De rekenkamercommissie (rkc) is voornemens licht te laten schijnen op deze materie. De rkc legt daarom graag onderstaand onderzoekvoorstel aan u voor. De rkc hoopt dat het beoogde onderzoek zou kunnen leiden tot een communis opinio in de raad over de lengte van de wachtlijsten en de te verwachten gemiddelde zoekduren voor woningzoekenden. Daarnaast hoopt de rkc te kunnen verklaren waarom eventueel afwijkende zoekduren van sommige burgers van Goirle zich desondanks voordoen.

Onderscheid naar definities inschrijfduur en zoekduur

Wat de tijd betreft die het duurt voor een woningzoekende een huis gevonden heeft, moet een onderscheid gemaakt worden tussen inschrijfduur en zoekduur. De inschrijfduur is de tijd die woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voor ze een woning vinden. Het Rigo (2019a) definieert de zoekduur als “de periode tussen de eerste reactie van de woningzoekende en de verhuring.” (blz. 1). Inschrijfduren zijn gewoonlijk langer dan zoekduren. De voornaamste reden daarvan is dat veel mensen zich inschrijven zonder direct een intentie te hebben actief naar een woning te zoeken. Zij willen vooral via een langere inschrijfduur een hogere prioriteit krijgen, zodra zij actief gaan zoeken. Relevant voor de tijd die het duurt voor een woningzoekende een huis heeft, is de zoekduur. De zoekduur begint immers te lopen vanaf het moment dat de woningzoekende actief op zoek gaat naar een woning. In het algemeen geldt dan dat hoe langer de inschrijvingsduur is, des te korter de zoekduur kan zijn door de hogere prioriteit die een langere inschrijvingsduur met zich brengt.

Het Rigo heeft recent informatie gepubliceerd over inschrijf- en zoekduren. In Rigo (2019a) worden cijfers voor een groot aantal regio's in Nederland getoond, terwijl in Rigo (2019b) cijfers voor Tilburg en voor een aantal in Brabant actieve corporaties worden gegeven. Er blijkt dat er een grote variatie is in de waarden van inschrijf- en zoekduren, zowel voor regio's als voor persoonlijke kenmerken, met name leeftijd.

¹bestaande uit huishoudens met een inkomen lager dan het sociaal minimum van ongeveer 40.000 euro, onder meer, afhankelijk van huishoudsamenstelling.

De inschrijfduur varieert van 2 jaar in Almelo tot bijna 9 jaar in de regio Amsterdam, terwijl de zoekduur varieert van ruim 1 jaar in Limburg tot 5½ jaar in de regio Amsterdam. Voor het werkgebied van woningcorporaties die zich hebben aangesloten bij Woning in Zicht, waaronder Leystromen, actief in Goirle, blijkt de zoekduur minder dan een jaar te bedragen. De inschrijfduur in Brabant blijkt tussen 4 en 6 jaar te liggen (zie Rigo, 2019a).

Kennelijk wordt door (sommige) woningzoekenden en raadsleden in Goirle de zoektijd anders ervaren dan de door Rigo verzamelde statistieken aangeven. Dat is niet onmogelijk, want de officiële gegevens laten gemiddelden zien. Individuele resultaten kunnen daarvan afwijken.

Over de woningzoekenden heen kunnen er variaties zijn. Dat blijkt ook uit de Rigo-gegevens. Voor oudere woningzoekenden, bijvoorbeeld, is de zoektijd korter dan voor jongere woningzoekenden. De oorzaak daarvan is dat ouderen vaak een langere inschrijvingsduur hebben kunnen opbouwen dan de jongeren en daardoor een grotere prioriteit hebben bij de toewijzing.

De duur van het zoekproces kan dus samenhangen met kenmerken van de woningzoekende zelf. Dat zijn, naast leeftijd, kenmerken als gehuwd/ongehuwd, wel/geen kinderen, “autochtoon/migrant”, inkomen, enz. Het is voor het beleid relevant om onderscheid te maken tussen verschillende groepen (vragers). Daarnaast is het, om verschillen in zoekduur te verklaren, relevant om verschillende typen aangeboden woningen te onderscheiden. Sommige woningen kunnen bijvoorbeeld ruim aangeboden worden, maar in verband met de regels voor het passend toewijzen niet bereikbaar voor een grote groep woningzoekenden. De zoektijd kan dus ook afhangen van de kenmerken van de aanbieder (bijvoorbeeld: wijkafhankelijk, afhankelijk van soort woning zoals aantal kamers, boven- of benedenwoning, huurprijs, enz.)

Onderzoeksvraag

De voor dit onderzoek primaire vraag is:

Hoe komt het dat de ervaring van raadsleden en burgers met de zoektijd afwijkt van de in officiële stukken genoemde cijfers?

Deze vraag valt uiteen in drie deelvragen:

1. Wat zijn de definities van wachttijden en zoekduren? Hoe werkt het systeem van toewijzing van huurwoningen?
2. Wat zeggen de onderzoeks- en/of beleidsrapportages over de omvang van wachttijden en zoekduren voor Goirle?
3. Zijn er individuele inwoners van Goirle voor wie het relatief lang duurt alvorens zij een huurwoning gevonden hebben?

Onderzoeksdoel

Middels dit onderzoek wil de rekenkamercommissie vanuit een onafhankelijke rol een bijdrage leveren aan de eenduidigheid van de gehanteerde definities en begrippen. Dit ter bevordering van de kwaliteit van het debat over de gewenste omvang van de woningvoorraad. Daarnaast wil de rekenkamercommissie op basis van primaire gegevens de gemiddelde wachttijden en zoekduren in Goirle achterhalen. Tenslotte is een belangrijk doel van dit onderzoek cases te onderzoeken van burgers uit Goirle die een hogere zoekduur naar een woning ervaren dan wat gemiddeld zou mogen worden verwacht. Mocht dit een verklaring bieden voor deze individuele ervaringen, dan kan

dit wellicht een les opleveren om afwijkende zoekduren voor woningzoekende burgers in de toekomst te voorkomen.

Aanpak

De relevante definities die gehanteerd worden in rapportages over de (sociale) woningbouw kunnen aangetroffen worden in publicaties als die van het Rigo (2019a en 2019b). Met deze definities zal de rekenkamercommissie, met de assistentie van woningcorporatie De Leystromen gemiddelde wachttijden en zoekduren voor de burgers in Goirle afleiden.

Complementair hieraan zou nagegaan kunnen of de slaagkansen van verschillende woningzoekenden uiteenlopen. Door het Rigo (2019a) wordt de slaagkans van woningzoekenden gedefinieerd als het aantal verhuringen gedeeld door het actief aantal woningzoekenden (blz. 16). De slaagkans blijkt volgens het Rigo sterk te verschillen naar gelang de leeftijd van de woningzoekende en de regio waarin gezocht wordt. Voor Goirle zou het interessant zijn een uitsplitsing te maken naar de boven gegeven kenmerken. Daarnaast zouden ook een aantal andere voor het zoekproces relevante kenmerken onderscheiden kunnen worden. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan spoedzoekers, woningzoekenden met een urgentieverklaring, vergunninghouders, excliënten van instellingen, ed.

Voor dit deel van het onderzoek is de rekenkamercommissie wel zeer uitdrukkelijk afhankelijk van de medewerking van woningcorporaties voor het verkrijgen van gegevens. Het zal wellicht gewenst zijn de hulp in te roepen van een extern onderzoeksbureau, zoals het Rigo of Companen, met expertise op dit terrein.

Tenslotte zal een onderzoek gedaan worden naar ervaringen van individuele burgers met wachttijden en zoekduren die afwijken van wat gemiddeld wordt ervaren. Hopelijk zullen deze gegevens via in de raad vertegenwoordigde partijen, dan wel via burgers zelf beschikbaar komen. Raadsleden beschikken wellicht over andersoortige meer specifieke formatie over zoekduren dan die welke in onderzoek- en beleidsrapportages worden vermeld.

Planning

Het onderzoek zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2020 van start kunnen gaan en tegen het eind van het derde kwartaal afgerond kunnen worden.

Wij hopen u met dit bericht afdoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Namens de Rekenkamercommissie Dongen, Goirle, Loon op Zand

John Verhoeven

Voorzitter

Referenties:

Rigo, Research en advies (2019a), Stand van de woonruimteverdeling, 26 maart 2019, <https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2019/04/20190326-Stand-van-de-woonruimteverdeling.pdf>

Rigo, Research en advies (2019b), Woningmarktonderzoek Tilburg 2019, Onderlegger voor beleid, 16 Oktober 2019, <https://www.rigo.nl/woningmarktonderzoek-tilburg-onderlegger-voor-beleid/>