



Raadsvoorstel Rekenkameronderzoek 'Onder dak komen'

Aanleiding

Met de invoering van de nieuwe Woningwet (2015) is het speelveld van woningcorporaties en de samenwerking tussen betrokken partijen afgebakend. Woningcorporaties dienen zich te richten op hun primaire taak; het bieden van huisvesting (cq. sociale huurwoningen) voor huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Het betreft dus een doelgroep die niet de financiële mogelijkheden heeft om een marktconforme huur- of koopprijs te betalen.

Aanleiding voor dit rekenkameronderzoek is dat er vanuit diverse onderzoeken en beleidsrapportages verschillende cijfers en feiten beschikbaar zijn over vraag en aanbod in de sociale huursector in de gemeente Tilburg. De gemeenteraad van Tilburg heeft daarom behoefte aan nadere duiding: wat zijn de feiten in Tilburg en hoe verhoudt zich dit tot de beleving van Tilburgers? Daarmee kan het onderzoek de gemeenteraad ondersteunen bij diens kaderstellende en controlerende rol. Het onderzoek kijkt ook naar de leefbaarheidssituatie in wijken en dorpen met veel sociale huur. Immers, een van de taken van woningcorporaties is het op peil houden van de sociale en fysieke leefbaarheid in wijken waar hun woningbezit staat.

De vraagstelling van dit onderzoek luidt dan ook:

In welke mate sluit het aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg aan op de vraag vanuit de doelgroep en hoe verhoudt zich dat tot de beleving van inwoners van de gemeente Tilburg, mede in het licht van de leefbaarheid in wijken en dorpen?

Beoogd effect / bestuurlijk kader

De rekenkamer heeft het onderzoek uitgevoerd in de periode januari 2020 tot en met juni 2020. Hierbij heeft de rekenkamer adviesbureau Companen gevraagd om het onderzoek mee uit te voeren. Na vaststelling van een normenkader heeft de rekenkamer samen met Companen schriftelijke stukken bestudeerd en diverse gesprekken gevoerd met woningcorporaties, Woning in Zicht, bestuurders en ambtenaren. Daarnaast heeft huurdersorganisatie SBO een schriftelijke reactie op een aantal vragen aangeleverd. Ten slotte is in mei 2020 een online enquête opengesteld waar inwoners van de gemeente Tilburg aan mee konden doen. In totaal hebben 2.703 mensen deelgenomen aan de enquête. De bevindingen zijn vervolgens getoetst aan het normenkader en verwoord in de nota van bevindingen.

De opzet van de rapportage is als volgt. In deel 1 geven we in de bestuurlijke nota onze conclusies en aanbevelingen. Ook is in deel 1 (pagina 3) een infographic opgenomen welke de kerngegevens over de sociale huursector in de gemeente Tilburg bevat, zoals ze naar voren komen uit het rekenkameronderzoek en die verder worden geduid in het rapport. In deel 2 is de bestuurlijke reactie van het college van burgemeester en wethouders opgenomen. In deel 3, de nota van bevindingen, wordt een uitgebreider verslag gegeven van de bevindingen van het onderzoek.

Voorstel

- 1) *De bevindingen en conclusies uit het rekenkameronderzoek 'Onder dak komen – Een onderzoek naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg in relatie tot de beleving van inwoners' te onderschrijven.*



- 2) *De aanbevelingen van het rekenkameronderzoek 'Onder dak komen – Een onderzoek naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg in relatie tot de beleving van inwoners' over te nemen.*

Argumenten

- 1) *De bevindingen en conclusies uit het rekenkameronderzoek 'Onder dak komen – Een onderzoek naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg in relatie tot de beleving van inwoners' te onderschrijven.*

Zie de bestuurlijke nota (deel 1), pagina 7 t/m 11.

- 2) *De aanbevelingen van het rekenkameronderzoek 'Onder dak komen – Een onderzoek naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg in relatie tot de beleving van inwoners' over te nemen.*

Gemeentelijk beleid met duidelijke ambities en monitoring van resultaten

1. Leg de opgave voor sociale huur, voor wie deze opgave geldt en de wijze van monitoring helder vast in het woonbeleid, vertaald in de Woonvisie. Vertaal hetgeen uit de Woonvisie in afspraken is vastgelegd in het Convenant Wonen, waarbij een duidelijke relatie wordt gelegd tussen de afspraken uit het Convenant en de opgave uit de Woonvisie. Maak daarbij duidelijk dat het Convenant een uitwerking is van de Woonvisie gericht op drie spelers uit de sociale huursector in de gemeente Tilburg. Monitor de voortgang met betrekking tot de opgave uit de Woonvisie en de afspraken uit het Convenant Wonen. Rapporteer regelmatig aan de raad over voortgang en resultaten hierover. Wanneer afspraken uit het Convenant leiden tot bijstelling van de opgave uit de Woonvisie, maak dan inzichtelijk wat de reden(en) daarvan is (of zijn), hoe daarmee wordt omgegaan en leg dat dan ook vast zodat de raad helder heeft waar zij de effectiviteit aan moet toetsen.
2. Blijft steeds scherp op het laten meebewegen van het aantal benodigde sociale huurwoningen in relatie tot aannames over bevolkingsgroei en koopkrachtontwikkeling. Indien de aannames over bevolkingsgroei en koopkrachtontwikkeling waarop de ambitie voor uitbreiding van sociale huurvoorraad is gebaseerd (nu: 880 extra woningen in de komende vijf jaar) zich wijzigen, bepaal als gemeente dan ook wat de nieuwe behoefte voor uitbreiding aan sociale huurwoningen wordt.
3. Om de woningbouwopgave voor de lange termijn te kennen, zet als gemeente in op analyses over de ontwikkeling van de doelgroepen die in aanmerking komen voor sociale huur¹ en hun toekomstige woonsituatie. Onderzoek daarbij welk soort sociale huurwoningen (dat wil zeggen qua type, oppervlakte, wijk, huurprijs, et cetera) vooral gebouwd moet gaan worden.
4. Om te kunnen garanderen dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd, leg de ambitie van het percentage sociale huur vast per toekomstig nieuwbouwplan. Dat kan variëren van een doelgroepenverordening, tot een convenant, tot gedetailleerde afspraken. Kies een vorm waarmee de realisatie van de ambitie gemonitord kan worden en die tegelijkertijd aansluit bij de situatie en bij de cultuur in het Tilburgse.
5. Om een meer ongedeelde stad te kunnen creëren, streef een betere spreiding sociale huur na. In de bestaande voorraad kan gekeken worden naar het creëren van meer vrije sector huur- of koopwoningen in wijken die nu gedomineerd worden door sociale huur (als herstructurering aan de orde is), dan wel om sociale huur in wijken met veel koopwoningen toe te voegen. Daarbij past mogelijk het instellen van een Compensatiefonds sociale huur; wanneer het financieel lastig is voor projectontwikkelaars om sociale huur

¹ Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 39.055 (belastbaar inkomen, prijspeil 2020).



te realiseren op een specifieke woningbouwlocatie, kan de projectontwikkelaar verplicht worden een x bedrag in het fonds te storten om daarmee op andere woningbouwlocaties sociale huur te kunnen realiseren.

Diepgaande samenwerking met corporaties en huurdersorganisaties

6. Werk aan een overzichtelijke monitor om de vraagdruk in de sociale huur te volgen. Maak daarbij gebruik van verschillende indicatoren (reactiegraad, slaagkans, actieve zoektijd, mutatiegraad en het aandeel starters ten opzicht van doorstromers). Inschrijftijd kan ook een van de indicatoren zijn, maar is zeker niet de belangrijkste. Breng daarbij niet alleen de gemiddelden van het totaal in beeld, maar zeker ook verschillen naar persoonskenmerken en woningvoorkeuren. Werk samen met de corporaties en huurdersorganisaties om deze monitor te realiseren.
7. Monitor daarbij ook de huisvesting van spoedzoekers. Hoeveel spoedzoekers zijn aan een woning geholpen? Hoeveel zijn in een tijdelijke woning terechtgekomen en hoeveel zijn weer doorgestroomd naar een definitieve oplossing? Voorkom dat de discussie over individuele casuïstiek gaat.
8. Ga als gemeente het gesprek aan met corporaties of het huidige woonruimteverdeelsysteem voldoet; is toewijzing op basis van inschrijftijd nog reëel gezien het aantal preventieve inschrijvingen of hebben alternatieve toewijzingssystemen (snelle reageerder, loting) de voorkeur? Het huidige model voorziet namelijk een specifieke doelgroep: mensen die bereid zijn lang te wachten om een sterke woonwens ingevuld te krijgen. Omdat de slaagkans voor specifieke doelgroepen lager zijn geworden, zal de slaagkans voor deze doelgroepen waarschijnlijk verbeteren bij een alternatief toewijzingssysteem.

Communicatie richting inwoners

9. Communiceer als gemeente en als corporatie met regelmaat aan de raad, aan de lokale pers en aan de inwoners van de gemeente Tilburg over de actuele stand van zaken van de vraag naar en het aanbod van de sociale woningbouw; cijfers en feiten. Dit om te voorkomen dat er een onjuist beeld ontstaat over inschrijfduur, wachttijden en beschikbaarheid van woningen.

Vervolg

De rekenkamer organiseert op 30 november 2020 een informatiebijeenkomst voor de raad. De rekenkamer verzoekt het raadsvoorstel aan de orde te stellen tijdens de debatbijeenkomst op 7 december 2020 en de raadsvergadering van 14 december 2020.

Bijlagen

Rekenkameronderzoek 'Onder dak komen – Een onderzoek naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg in relatie tot de beleving van inwoners'.

Tilburg, 30 november 2020

De Rekenkamer Tilburg

de secretaris van de Rekenkamer Tilburg, de voorzitter van de Rekenkamer Tilburg,

Deborah van Gestel-Mulders

Walter Gouw



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van de Rekenkamer Tilburg;
- gelet op de bestuurlijke nota rekenkameronderzoek 'Onder dak komen' (deel 1);
- gelet op de collegereactie d.d. 6 november 2020 in het kader van de bestuurlijke hoor- en wederhoorprocedure rekenkameronderzoek 'Onder dak komen' (deel 2);
- gelet op de nota van bevindingen rekenkameronderzoek 'Onder dak komen' (deel 3).

Besluit

1. *De bevindingen en conclusies uit het rekenkameronderzoek 'Onder dak komen – Een onderzoek naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg in relatie tot de beleving van inwoners' te onderschrijven.*
2. *De aanbevelingen van het rekenkameronderzoek 'Onder dak komen – Een onderzoek naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg in relatie tot de beleving van inwoners' over te nemen.*

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2020.

de griffier,

de voorzitter,