



Aan Stichting Woonborg
T.a.v. Esther Borstlap, directeur
Tynaarlosestraat 1
9481 AA Vries

Betreft: Advies AH WOON over deelthema's Woonruimteverdeel- en Urgentiebeleid

Vries, 27 januari 2021

Geachte mevrouw Borstlap, beste Esther,

Woonruimteverdeling is steeds meer het middel en was het feitelijk ook al, om de huurmarkt te sturen dan wel te reguleren. Soms was dat ver van onze dagelijkse inzet, nu komt het dichterbij en maakt het wezenlijk deel uit van onze primaire belangenbehartiging.

We hebben met elkaar een traject doorlopen waarvan we warm zijn geworden. De open en transparante wijze van informatie delen en ook echt luisteren, waarderen we enorm. Het verdient ook een compliment aan u als corporaties en vooral medewerkers die hier echt mee aan de slag zijn gegaan. Zij hebben met ons 'bruggen' gebouwd tussen meningen en de losse eindjes aan elkaar geknoopt. Ook al is nee eveneens een antwoord, is dat altijd gebaseerd op argumenten, vanuit de openheid tot dialoog. Warm worden we ervan en het geeft energie. We gaan ervan uit dat u de complimenten aan de desbetreffende medewerker(s) overbrengt.

U vraagt ons advies over:

- Woonurgentieprofielen
- Correctieregeling inschrijftijd
- Overgangsregeling afschaffen woonduur
- Kaders loting.

We hebben in het proces en ook in een eerder stadium al advies gegeven over het woonruimte verdeelbeleid gemeente Groningen. Deze deelthema's zijn belangrijk in combinatie met het 'hoofd-beleid'.

We kunnen een overwegend *positief advies* uitbrengen over het geheel van de deelthema's. We doen dat met argumenten maar hebben nog wel enkele kritische kanttekeningen die wellicht meer van invloed zijn op het operationele deel van het beleid dan op het beleid zelf.

Woonurgentieprofielen

Als huurdersvereniging kunnen we ons vinden in het voorstel zoals deze er nu ligt. Ook de uitgangspunten zijn wat ons betreft nog steeds van kracht.

De scenario's die zijn aangegeven voor de reguliere urgenten vinden wij passend binnen de huidige woningmarkt in de gemeente Groningen. Echter we missen een soort hardheidsclausule hierin, wellicht valt dat wat meer onder het individuele maatwerk en de uitzondering bevestigt de regel. We geven u het volgende nog wel in overweging. Wanneer een urgent woningzoekende onevenredig hard

wordt getroffen door de regels van het urgentie beleid buiten zijn/haar schuld of invloed om, dan moet het mogelijk zijn om van de scenario's af te wijken en een passende oplossing te vinden. Wijkvernieuwingsurgenten hebben voorrang op de reguliere urgenten mits zij voldoen aan de huishoudgrootte criteria (scenario 1). Indirect hebben de wijkvernieuwingsurgenten wel degelijk rekening te houden met scenario 1. We hebben juist gezegd dat dit meer vrijgelaten moet worden. Wij vinden dat indien een wijkvernieuwingsurgent reageert op een woning – al is het één persoon - deze voorrang heeft op gezinnen, zowel urgent als niet urgent woningzoekenden. Hierbij tekenen we aan dat het moet gaan om een min of meer gelijkwaardige woning ten opzichte van de woning die de wijkvernieuwingsurgent verlaat, qua locatie en type woning. We bedoelen hier expliciet niet dat er wooncarrière gemaakt kan worden naar een grotere woning en verbetering van locatie. Graag zien we dit nog nader uitgewerkt.

Correctieregeling inschrijftijd

We zijn voor evenredige slaagkansen voor de woningzoekende en een correctie van de inschrijftijd is daar onderdeel van. De correctie inschrijftijd voor woningzoekenden die voorheen stonden ingeschreven bij WoningnetBovenGroningen, met als doel te reageren op woningen in de voormalige gemeente Ten Boer, is te billijken. Wat betreft de woningzoekende in Haren ligt de inschrijftijd hoger doordat daar reeds veel senioren-woningzoekenden staan ingeschreven (42 %). Dit betekent dat 58% dus jonger is dan 65 jaar. Zij hebben dus een andere inschrijfduur. Ons verzoek is om nogmaals te kijken of deze groep niet benadeeld wordt en na te gaan of dit te monitoren is. Op basis van meten = weten kan het beleid dan worden bijgestuurd.

Samengevat: met de basis kunnen we prima instemmen, wel zien we graag nog een duidelijke monitoring en/of nog een onderzoek naar de groep jonger dan 65 jaar (58%).

Woonduur

Het voorstel over de woonduurregeling is voor ons een passende regeling. De stap 1, huidige regeling werkt nog één jaar door, ook voor nieuwe inschrijvingen. Wij vinden wel dat dit actief moet worden aangegeven in diverse communicatiemiddelen en op de website van WoningNet. Het trekken van een grens vinden we juist. Er zullen dan altijd woningzoekenden zijn die zich 'tekort gedaan voelen', zij kunnen terecht bij loting. Wel vinden we dat vanuit de monitoring duidelijk moet worden hoe dit zich ontwikkelt gezien de gespannen (huur)woningmarkt in Groningen.

We zijn er voorstander van om woonduur niet te gebruiken als middel maar om de volgorde te gebruiken zoals in het huidige beleid staat. Inschrijfduur geeft een eerlijker beeld en gelijkwaardigheid tussen woningzoekenden, ook in de monitoring van slaagkansen. De opgebouwde rechten kunnen niet in één keer teniet worden gedaan en we kunnen instemmen met deze regeling als gulden middenweg.

Loting

Als huurdersvereniging zijn we niet direct voorstander van loting. Hoewel het een instrument is waarmee een doelgroep echt bediend kan worden en iedereen een gelijke kans krijgt, geeft het wel een beetje kriebels. Waar zitten de kriebels dan in?

Het gaat om de uitzondering vijf keer weigeren na aanbieding. Het gaat ook vaak om de reden van weigering die maakt dat een woning voor loting kan worden ingezet. Vijf keer niet komen opdagen is iets anders dan vijf keer een woning weigeren om negatieve eigenschappen van de woning.

Nieuwbouw is ook als woningen worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Huurders met terugkeergarantie moeten hier voorrang krijgen net als andere wijkvernieuwingsurgenten. En hoe verhoudt dit zich tot paragraaf 2.7 in het WRV-beleid, waar de corporatie 10 % van de nieuwbouw aanbiedt aan de bijzondere doelgroep? Daarnaast is het risico bij loting van nieuwbouwwoningen op deze manier, dat er geen eerlijke verdeling is. En dat komt het woongenot niet ten goede.

Wij hebben geen zwaarwegende bezwaren en zijn zeker bereid om procesafspraken te maken als uit de monitoring blijkt dat het anders is dan wat we hebben bedacht in het beleid. We gaan ervan uit dat in goed overleg het beleid kan worden bijgestuurd in het kader van goede en evenredige slaagkansen voor iedereen.

Natuurlijk zijn we altijd bereid ons advies toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur AH WOON
Jan Emmens, voorzitter