



Aan college van Burgemeester en wethouders  
Gemeente Almere.

Betreft            Ongevraagd advies Adviesraad Sociaal Domein ten aanzien van Huisvestingsverordening  
Datum            22 maart 2019

## Meer inzicht, meer bouwen en beter verdelen

Geacht College,

Dit ongevroegde advies van de ASD heeft als schrijvende aanleiding het actuele nieuws dat de wachttijd voor een sociale huurwoning in Almere inmiddels is opgelopen tot 9,2 jaar. Het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen blijft achter bij de plannen. Betaalbare huurwoningen lijken nog schaarser te worden. Bovendien zullen de wijzigingen die volgen uit het rapport van de commissie Dannenberg inzake beschermd wonen ervoor zorgen, dat zorg en beschermd wonen extra druk gaan leggen op de toch al krappe markt van de sociale huurwoningen.

Wonen is een basisvoorwaarde voor een ordentelijke sociale samenleving volgens de ASD en de gemeente is verantwoordelijk voor een plek voor iedereen. Daarbij is ook een evenwichtige bevolkingsopbouw voor de leefbaarheid van de stad van essentieel belang. Door een tekort aan woningen worden mensen gedwongen om de stad te verlaten. Met de juiste woning voor elke inwoner, kan veel (dure) sociale problematiek voorkomen worden. Daarom is de ASD van mening dat de huidige woningnood niet gemarginaliseerd mag worden. De ASD vraagt aan het College om deze problemen te onderkennen en dringt erop aan vooral ook actie te ondernemen.

Dit ongevroegde advies heeft twee belangrijke componenten: de woningnood opheffen door meer te bouwen en een andere manier van woonruimteverdeling. Door de woningvoorraad te vergroten, de doorstroming te stimuleren en de verdeling eerlijk en rechtvaardig te laten verlopen, hoopt de ASD dat de gemeente de woonproblematiek kan verminderen. Daarvoor en om verrassingen te voorkomen, is tijdig zicht op de realisatie nodig. Hieronder volgt een toelichting.

### Woningnood opheffen

In het coalitieakkoord staat dat het College de komende vier jaar de bouw van 2.000 tot 2.500 sociale huurwoningen mogelijk zal maken. Recente gegevens van CBS laten zien dat die aantallen waarschijnlijk niet gehaald gaan worden<sup>1</sup>. Dat het aantal vergunde huurwoningen nog geen 21 procent van het aantal vergunningen is, maakt duidelijk dat het tekort aan betaalbare huurwoningen alleen maar groter wordt. Naar verluidt is er wel uitgeefbare woningbouwgrond, maar is op die kavels geen ruimte voor een echte

---

<sup>1</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/08/aantal-vergunde-nieuwbouwwoningen-blijft-gelijk>



inhaalslag sociale huurwoningen. De ASD ziet daarom graag een overzicht van het College van de plannen op dit gebied: welke grond is direct uitgeefbaar, welke woningen (starters, senioren of eengezinswoningen in welke prijsklassen; huur en koop) zijn hier gepland en op welke termijn kan gebouwd worden? **De ASD wil graag transparantie en inzicht in de meerjarige ontwikkeling van de bouwplannen en de rol die de gemeente hierbij kan spelen.** Waar liggen knelpunten, waar is grond beschikbaar en welke plannen zijn er?

De ASD mist een jaarlijkse of tweejaarlijkse terugkerende rapportage waarin inzicht wordt gegeven in de ontwikkelingen op de koop- en huurwoningmarkt in Almere in de afgelopen periode. De ASD adviseert om – samen met de informatie over de beschikbare woningbouwgrond – te zorgen voor een dergelijke periodieke rapportage, conform de afspraken die gemaakt zijn bij het vaststellen van de Woonvisie in 2009<sup>2</sup>.

### Woonruimteverdeling

In de meeste recente huisvestingsverordening van 2015 staat hoe de gemeente Almere de sociale huurwoningen wil verdelen. Een huisvestingsverordening is in essentie een tijdelijk document, met als uitgangspunten ten eerste: een zo eerlijk mogelijke verdeling van de beschikbare voorraad onder woningzoekers, en ten tweede maatregelen om het tekort aan betaalbare huurwoningen op te lossen. In de afgelopen vier jaar is echter de problematiek nog groter geworden. Dit heeft volgens de ASD een aantal oorzaken. De eerste is het systeem van loting, ingevoerd om kansloze huiszoekende jongeren een kans te geven. Door deze faciliteit voor iedereen open te stellen en niet alleen voor kansloze jongeren te 'regelen', heeft dat geleid tot een overdaad aan reacties. Er zijn woningen waar ruim 2.000 woningzoekenden een kansje wagen. **De ASD adviseert om een begrenzing in te voeren voor deelnemers aan de loting**, zodat inderdaad alleen kansloze jongeren een kans maken. Het aantal loot-woningen kan daardoor ook minder worden.

De tweede oorzaak volgens de ASD is de optie voor 'woningzoekenden' om na toewijzing van een sociale huurwoning gelijk weer in te kunnen schrijven voor een volgende woning. Dit zijn de zogenoemde 'wensverhuizers' die passend gehuisvest zijn en zich op voorhand weer willen verzekeren van wachttijd. Door deze wachtenden loopt de gemiddelde wachttijd onnodig op. Als passend gehuisveste Almeerders zich niet eerder dan na twee of drie jaar weer zouden kunnen inschrijven, zou de gemiddeld wachttijd kunnen afnemen tot 6 jaar. **De ASD adviseert om na toekenning van een woning een nieuwe inschrijving pas na twee jaar of langer mogelijk te maken.**

Met de twee genoemde maatregelen neemt het aantal niet-lootwoningen toe. Dat kan zorgen voor een verkorting van de gemiddelde wachtduur. Voor deze woningen adviseert de ASD om criteria vast te stellen met behulp van het puntensysteem, waardoor niet alleen inschrijftijd meegenomen wordt bij de toekenning, maar ook andere objectieve omstandigheden die relevant zijn voor het meten van de 'woningnood'. De ASD begrijpt dat de gemeente Almere omstreeks 1985 een dergelijk systeem kende in de toenmalige woonruimteverordening.

### Doorstroming stimuleren

---

<sup>2</sup> RV-43/2009



**De ASD is van mening dat inzetten op betaalbare seniorenwoningen de meeste doorstroming oplevert.** Deze doelgroep zou bij verhuizing naar een kleinere woning vaak meer moeten gaan betalen, waardoor ze nu meestal blijven zitten in eengezinswoningen. Het project 'Van groot naar beter' stimuleert de mogelijkheid om kleiner én betaalbaar te gaan wonen en is in 2018 afgerond. De ASD is erg benieuwd naar de evaluatie hiervan.

Tevens blijkt dat inwoners met een middeninkomen zeer moeilijk een woning kunnen bemachtigen. Vaak is hun inkomen (net) boven de maximale grens om een sociale woning te kunnen huren terwijl het kopen van een huis hun inkomen te boven gaat. **De ASD adviseert wegen te zoeken om woningcorporaties en/of andere sociaal geïnteresseerde partijen te verleiden om huizen te bouwen met een huurprijs van ca.700 tot 950 euro.** Hierbij valt te denken aan aantrekkelijke grondprijzen of erfpachtconstructies, waarbij regelingen getroffen worden voor toekomstige stijging van grondwaarden. Bij beschikbaarheid van dergelijke woningen zal waarschijnlijk ook de druk verminderen op het hoogste segment van sociale woningvoorraad.

### Eerlijke en rechtvaardige verdeling

Met het Verdeelmodel Beschermd Wonen komt er meer druk te liggen op de schaarse woonruimte. Daarnaast vragen statushouders, ex-gedetineerden en andere urgent woningzoekenden om passende woonruimte. De ASD benadrukt dat woonruimte een basisvoorziening is en vraagt daarom om meer inzicht in de urgentietoewijzingen. **Een rapportage van de urgentiecommissie met een overzicht van de aards van de problemen die leiden tot het toekennen van een woonurgentie** zou nog vóór een nieuwe woonvisie gemaakt moeten worden. Daarbij zou niet alleen inzicht gegeven dienen te worden in de in de bijlage bij de verordening benoemde gevallen, maar ook in de toepassing van de hardheidsclausule. Indien praktisch haalbaar zouden veel Almeerders graag zien dat je bij een urgentieverklaring geen keuze hebt in de toe te wijzen woning. Het idee bestaat: als je situatie urgent is ben je blij met alles.

### Conclusie

Door de sociale woningvoorraad te vergroten (inzicht in bouwgrond en woningtypes) en de huidige woonvoorraad eerlijk te verdelen (met hierboven genoemde oplossingen en een nieuwe set van criteria) kunnen volgens de ASD de lange wachttijden verminderen. Door wonen als een basisvoorziening te zien, meent de ASD dat veel problemen voorkomen kunnen worden.

De ASD verneemt graag van u welke adviezen u overneemt. Mocht u nog vragen hebben, aarzel dan niet contact op te nemen.

Met vriendelijke groet,  
Klaas Jongejan, voorzitter

