

Retouradres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

DOSSIER

Afschrift:

- MO/BMO, EG Imthorn
SK Dordrecht 704
- raadsgriffier t.b.v.
raads- en burgerraadsleden

Aan

De leden van de Raad

p/a raadsgriffie@dordrecht.nl

**Gemeente
Dordrecht**

Spuiboulevard 300
3311 GR
DORDRECHT

T 14078

www.dordrecht.nl

Contactpersoon

M. N. Akpa

T (078) 770 4221

E

n.akpa@dordrecht.nl

Datum 1-11-2022

Ons kenmerk 2022-
NIET invullen, dit wordt NA collegebesluitvorming toekend

Bijlage(n) 2

Betreft Beantwoording technische vragen naar aanleiding van de beeldvormende sessie maatwerk huisvesting van 27 september 2022

Geachte leden van de Raad,

Bij brief van 30 september 2022, heeft u technische vragen gesteld naar aanleiding van de beeldvormende sessie maatwerk huisvesting van 27 september 2022.

Wij beantwoorden uw vragen, geclusterd per onderwerp, als volgt.

Project maatwerk huisvesting

Beantwoording vraag 39

Het project maatwerk huisvesting is een "out of de box-oplossing" om specifieke gezinnen die dreigen thuis-of dakloos te raken te helpen.

Het project maatwerk huisvesting is een aanvullende oplossing op de reeds bestaande ambities van de gemeente, coöperaties en bouwpartners.

Sociaal Pontonnier

Beantwoording vragen 1, 2, 7, 23a, 25, 33, 40, 58 en 60

De Sociaal Pontonnier krijgt via allerlei kanalen meldingen binnen over gezinnen die dreigen thuisloos of dakloos worden. De Sociaal Pontonnier kijkt eerst of er binnen de reguliere mogelijkheden in de gemeente Dordrecht of in de regio een oplossing kan worden gevonden. Mocht dit niet lukken, dan wordt er gekeken naar maatwerkoplossingen. Een van de maatwerkoplossingen is het plaatsen van Dordtse gezinnen voor bewoning in de 10 woningen.

Dordtse gezinnen:

Beantwoording vragen 1a, 31, 32, 42 en 61

Dordtse gezinnen zijn gezinnen die op het moment van dakloosheid binnen de grenzen van de gemeente Dordrecht wonen. Als deze gezinnen problemen ervaren in hun dagelijks leven, proberen ze hun situatie eerst zelf op te lossen. Ze melden zich daardoor niet of vaak veel te laat. Wordt de situatie acuut, dan vragen de gezinnen om hulp en moeten alle zeilen worden bijgezet om tot een oplossing te komen.

Het betreft vaak een live event waarbij de gezinnen plotseling in de problemen komen en dan geen veilige of adequate huisvesting hebben. De gezinnen kunnen niet meer in hun eigen woning blijven wonen (woonden in bij familie of vrienden, in onderhuur of bedrijfspanden) waardoor ondersteuning in de "eigen" woning niet meer mogelijk is.

De gezinnen voldoen (nog) niet aan de criteria van het regulier beleid zoals de voorwaarden van de huisvestingsverordening en/of het afwegingskader van de maatschappelijke opvang.

Ze kunnen niet gebruik maken van de voorrangsregeling omdat ze bijvoorbeeld:

- Nog niet staan ingeschreven als woningzoekende en/of
- Ze in de afgelopen 8 weken niet gereageerd hebben op een geschikte woning en/of
- Ze niet zelfstandig wonen (maar inwonend zijn)
- Ze korter dan drie jaar staan ingeschreven als inwoner van de regio Drechtsteden of in de afgelopen 10 jaar minder dan 6 jaar in de regio hebben gewoond.

Soms hebben deze gezinnen een te hoog inkomen voor de sociale huursector (eenpersoonshuishoudens € 40.765, meerpersoonshuishoudens € 45.014). Of de gezinnen komen (in een aantal gevallen) niet in aanmerking voor Maatschappelijke Opvang door het ontbreken van een Wmo hulpvraag.

Doel project maatwerk huisvesting

Beantwoording vraag 4a

De geselecteerde gezinnen gaan in een reguliere woning wonen. De kinderen kunnen vanaf deze plek naar school, wat voor stabiliteit zorgt en de ouders hebben tijd en rust om de ontstane problemen op te lossen.

Experiment Project Maatwerk Huisvesting:

Het project maatwerk huisvesting wordt naast een "out of de box oplossing" voor 10 gezinnen ook ingestoken als een experiment. Tijdens dit experiment zal worden onderzocht wat er gebeurt met de gezinnen als ze gedurende een periode van maximaal twee jaar in een woning worden opgevangen. De gezinnen kunnen tot rust komen en met begeleiding op zoek gaan naar een passende huisvesting in Dordrecht, de regio of in Nederland.

Uit onderzoek is gebleken dat huisvesting een belangrijke component is voor gezondheid en welzijn. Het niet hebben van een thuis of wonen in een huis van

slechte kwaliteit leidt tot mentale en fysieke gezondheidsproblemen¹. Het leven in een niet-betaalbaar huis, inwonen bij bekenden of familie, leidt tot een hoog niveau van stress, angst voor uitzetting, geen controle ervaren over de situatie en bestaansonzekerheid voor de nabije en verder toekomst². Mensen met lang aanhoudende, chronische stress worden sneller mentaal en fysiek ziek. Daarnaast vermindert de stress het denk-en doen vermogen. Bijvoorbeeld het vermogen om te leren, goede leefstijlkeus te maken, prioriteiten te stellen en sociale contacten op te bouwen³. Door de geselecteerde gezinnen te laten verhuizen naar deze woningen kan gestart worden met ondersteuning in de "eigen woning".

Thuisloos of dakloos.

Beantwoording vragen 3a, 5a, 8 en 9

Er zijn diverse redenen waarom gezinnen dakloos kunnen raken. Het is niet altijd mogelijk om dit te voorkomen. De gemeente doet er alles aan om een ontruiming van gezinnen met financiële problemen te voorkomen.

De gemeente heeft een Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag in het leven geroepen. Hier kunnen (particuliere) huurders klachten over ongewenst gedrag van hun huisbaas melden.

Daarnaast is er ook een *convenant preventie huisuitzetting*. Dit convenant is alleen voor corporatiebezit. Het convenant wordt op 14 november 2022 verder aangescherpt. De signalering van problemen met huurachterstand verlopen op zichzelf goed. Onder de oude afspraken werd het aantal huisuitzettingen al significant verminderd. In het nieuwe convenant worden er aangescherpte verbeteringen doorgevoerd. Als gemaakte afspraken door huurders niet worden nagekomen, worden deze problemen nog te laat gemeld, namelijk wanneer er al een huisuitzetting wordt aangevraagd en de deurwaarder al is ingeschakeld. Een van de nieuwe afspraken is dat een melding bij het meldpunt Zorg en Overlast van de Dienst Gezondheid en Jeugd eerder in het traject wordt gedaan. De huurder kan dan bijvoorbeeld in contact worden gebracht met de Sociale Dienst voor een cursus Preventief Budgetbeheer of met de GGZ bij psychische problemen.

Ondanks alle maatregelen vallen er nog steeds gezinnen tussen wal en schip. De gemeente heeft de plicht om alle thuis-en dakloze gezinnen gelijk te behandelen.

Armoede en het kopen van de woningen

Beantwoording vraag 11

Armoede is een breed probleem, waar het Rijk een rol in heeft. Met dit voorstel maatwerk huisvesting wil het college voor een kleine groep een passend aanbod creëren. Dit voorstel richt zich niet op armoedebestrijding, maar richt zich op voorkomen dakloosheid.

¹ Randal, R, Tinson A and L. Marshall (2021). How do health inequalities intersect with housing and homelessness? *European Journal of Homelessness*. Vol. 15. No.3, p. 63-71.

² Clair, A., Reeves, A., McKee, M., & Stuckler, D. (2019). Constructing a housing precariousness measure for Europe. *Journal of European Social Policy*, 29(1), 13– 28

³ . Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (2017). Weten is nog geen doen. Een realistisch perspectief op redzaamheid. WRR Rapp. aan Regering. p. 97, 186.

Oplevering, beheer en bewoning

Beantwoording vragen 3, 5, 10, 12, 16, 22, 24, 27, 30, 49 tot en met 54 en de later ingediende vraag 7a

Gedurende het verloop van het project maatwerk huisvesting zullen er nog detailzaken worden uitgewerkt. Er wordt onderzocht of de 1-10 woningen mogelijk met behulp van een private partij worden aangekocht. Er wordt onderzocht wie de hoofdhuurder zal worden. Deze verhuurt de woningen aan de gezinnen die naar vermogen een eigen bijdrage betalen voor de huur, gas, licht en water. De gemeente draagt de rest bij, uit het product Beschermd Wonen en Opvang, waar op dit moment ook de ander kosten van opvang, waaronder hotelkosten, worden verantwoord.

Diegene die de woningen koopt is verantwoordelijk voor de schade aan de woningen. De gezinnen die de woningen huren zijn verantwoordelijk voor de schade die aan het meubilair ontstaat.

De woningen worden kaal opgeleverd en gedurende het project wordt onderzocht of er sponsors kunnen worden gevonden om de woningen gemeubileerd op te leveren.

De gezinnen sluiten een huurcontract af van maximaal 2 jaar. De gezinnen ontvangen vanaf het moment van bewoning, begeleiding. Deze gaat vervolgens samen met de gezinnen kijken naar andere passende woonruimte in Dordrecht, de regio of elders in Nederland. Dit wordt verder uitgewerkt als de raad akkoord geeft.

In de 1-10 woningen worden geen jongeren, statushouders, oorlogs-en geweldsvluchtelingen of gezinnen gehuisvest, waarvan bekend is dat ze veel overlast veroorzaken. Als de capaciteit van de woningen is bereikt zullen gezinnen, indien er geen andere oplossing is gevonden, weer worden opgevangen in andere tijdelijke voorzieningen.

Tijdens de start van het project maatwerk huisvesting is onderzocht of er ook andere voorliggende mogelijkheden zijn die op korte termijn een huisvesting oplossing konden bieden. U vraagt of containerwoningen geen oplossing kunnen zijn. Het duurt minimaal 2 jaar om containerwoningen ergens te plaatsen. Op dit moment zijn er geen locaties beschikbaar waar dat zou kunnen worden gerealiseerd. De gemeente Dordrecht heeft wel ervaring met het plaatsen van kleine tijdelijke units.

De wethouder heeft aangegeven dat er in dit experiment maximaal 10 woningen zullen worden aangekocht. Daarna wordt bekeken of er nog meer woningen nodig zijn.

Samenwerking

Beantwoording vraag 9, 14, 19a, 20, 28, 45 en 46

Het aankopen, onderhouden en beheren van woningen is geen kerntaak van de gemeente. De gemeente heeft wel enkele vastgoedspecialisten in huis, met kennis op de vastgoedmarkt van kantoren en maatschappelijk vastgoed. Ook daar wordt een deel van de werkzaamheden, zoals onderhoud en beheer, vaak uitbesteed. Het beheer van particuliere woningen vraagt extra capaciteit en specifieke kennis die niet aanwezig is in de gemeentelijke organisatie. Een kleinere specifiek hierop gerichte organisatie, is beter in staat contact met de huurder te onderhouden en het dagelijks beheer en onderhoud uit te voeren. De gemeente zal vooral een

regiefunctie uitoefenen. Hoe de samenwerking er precies komt uit te zien wordt nog verder uitgewerkt. Daarbij wordt onder andere gekeken wat financieel voordelig is voor de gemeente. Welke taken de gemeente wel en niet zelf kan uitvoeren.

Het college acht de kans dat andere private partijen en/of zorginstelling, met zelfde doeleinden als in het voorstel, ook woningen willen kopen of dat er nieuwe markten ontstaan erg klein. Het is geen winstgevend model. De omvang van de doelgroep is te klein en de huuropbrengsten te laag. Mocht dat wel het geval zijn en het experiment succesvol, dan gaat het college zeker met deze partijen in gesprek.

Een mogelijke private partij gaat, net als alle burgers, de woning via een makelaar aankopen. Er wordt marktcomfort aangekocht zodat er geen sprake is van oneerlijke concurrentie. Voor de aankoop van de woningen is een maximaal bedrag bepaald van € 275.000.

Beschikbaar stellen budget

Beantwoording vragen 9a, 29, 43 en 8a

Eventueel te verstrekken leningen of investeringen (aankoop woning) maken geen onderdeel uit van de exploitatiebegroting. Deze komen op de balans (waarbij afschrijving en rente ten laste van de exploitatie komen). Er is dus geen extra budget nodig voor het uitvoeren van dit voorstel. De gemeente zet een klein deel van de huidige beschikbare liquide middelen (op dit moment € 150 á € 200 miljoen) om in minder liquide vastgoed. Door de huidige grote overliquiditeit (waarover geen rente wordt ontvangen) hoeft er geen geld te worden aangetrokken. Via huur (eigen bijdrage) zal een normale rentevergoeding worden gerekend (ongeveer 2%) die voor de gemeente leidt tot een klein en tijdelijk exploitatievoordeel.

Het is voor dit project wel mogelijk om een hypotheek bij een bank af te sluiten. Dit heeft echter een paar nadelen. Zo is de rente van een bank hoger dan wat de gemeente rekent, wat zich vertaalt in een hogere huurprijs (die weer deels gecompenseerd moet worden). Ook stelt de bank vaak voorwaarden aan de verhuur en de huurders. Door zelf een lening te verstrekken heeft de gemeente invloed op de huurprijs en huurvoorwaarden. Daarom is het een overweging om hierin middelen te investeren die de gemeente beschikbaar heeft.

Het college vraagt de Raad om de ruimte te krijgen zo nodig een lening te verstrekken. Dit heeft zoals beschreven voordelen ten opzichte van een hypotheekverstrekker. Hoe dit er precies uit komt te zien wordt nog uitgewerkt.

Het college ziet een oplossingsmogelijkheid buiten de bestaande kaders en wil hiervoor eerst toestemming vragen aan de raad. Met de toestemming wordt het plan van aanpak en de PPS-constructie verder uitgewerkt.

Krapte huidige woningmarkt

Beantwoording vragen 6a, 47 en 48

Zoals de wethouder heeft aangegeven dat er in de gemeente Dordrecht binnen de bestaande voorraad nog relatief veel aanbod van koopwoningen met een maximale prijs van €275.000⁴. Jaarlijks komen er zo'n 1.400 koopwoningen op de markt. Daarmee is de impact van dit project beperkt.

Met deze wetenschap zijn er geen externe adviezen ingewonnen omdat de impact op de bestaande markt vrij helder is, zowel cijfermatig als inhoudelijk.

Programma Opvang Naar wonen

Vanuit de Visie van Opvang naar Wonen

Het uitvoeringsprogramma "Visie van Opvang naar Wonen 2020-2025" is vastgesteld door de Raad. De nadruk ligt op preventie. De gemeente moet de beweging van Opvang naar Wonen maken. Dat wil zeggen *wonen* als eerste stap in het herstelproces. Het moet ervoor zorgen dat niet steeds mensen de maatschappelijke opvang in blijven stromen. Vooral de cases waarbij het gezin te maken heeft met een life event⁵, zonder dat hierbij per definitie sprake is van een zorgvraag, moet snel en daadkrachtig preventief worden aangepakt om erger te voorkomen.

Maatwerk huisvesting wordt als een van de middelen hiervoor genoemd. Het geeft de mogelijkheid tot een tijdelijke oplossing, op het moment dat gezinnen door een life event dreigen dakloos te worden. De tijdelijkheid is een kans en een stimulans, zodat de gezinnen hun zaakjes weer op de rit kunnen krijgen (werk, woning, gezondheid etc.) en uiteindelijk weer kunnen uitstromen naar een eigen woning.

Beantwoording vraag 23 a ,b, c en 56

Maatschappelijke opvang is een centrumgemeente taak waarbij landelijke toegankelijkheid geldt. Landelijke toegankelijkheid is een belangrijk uitgangspunt bij de uitvoering van de maatschappelijke opvang (MO) door gemeenten. In de Wmo 2015 is 'landelijke toegankelijkheid' voor beschermd wonen én maatschappelijke opvang vastgelegd: ingezetenen van Nederland kunnen zich tot elke gemeente wenden voor een MO-voorziening. Vervolgens wordt onderzocht in welke gemeente de betrokkene de meeste kans van slagen heeft op duurzaam herstel.

Voor maatschappelijke opvang geldt dat de gemeente waar iemand zich aanmeldt verantwoordelijk is voor **de eerste opvang**. In sommige gevallen duurt het soms enige tijd voordat iemand naar een regio/gemeente van herkomst (terug) kan. Door het landelijke woningtekort komt dat vaker voor. Vandaar dat centrumgemeente in de cijfers ook kandidaten zien die uit andere steden komen.

Het college heeft in de afgelopen tijd geen beroep gedaan op een tijdelijke opvang in andere steden.

⁴ Op dit moment (peildatum 26 oktober 2022) worden er op Funda in de gemeente Dordrecht 120 woningen aangeboden binnen deze prijsklasse.

⁵ Definitie Life-event: Emotionele gebeurtenis(sen) die het geluk en de tevredenheid in iemands leven beïnvloed

Ook in de regio Drechtsteden is er steeds een tekort aan plekken. Vandaar dat er extra plekken zijn gerealiseerd en ook hotelkamers en vakantiehuizen gebruikt zijn. In september 2022 is een locatie in de Keizerstraat te Gorinchem in gebruik genomen waar 7 tot 8 dakloze gezinnen kunnen verblijven als ze een Wmo hulpvraag hebben.

Regionale Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen.

Beantwoording vraag 21 a, b, c

Volgens de contingent afspraken is er in Hardinxveld -Giessendam een crisiswoning gerealiseerd, in Zwijndrecht een logeerwoning en in Hendrik Ido Ambacht een Parents house. Plekken waar men tijdelijk kan verblijven. Hiermee wordt in aantal situaties voorkomen dat een beroep gedaan wordt op de maatschappelijk opvang.

Er worden nog een aantal woonproducten onderzocht of zijn in fase van uitwerking. Het vinden van geschikte locaties voor sommige woonvormen is ingewikkeld.

De 10 woningen zijn nodig, omdat ondanks de gemaakte afspraken er nog steeds gezinnen zijn die niet via deze regelingen kunnen worden opgevangen.

Huisvestingswet/Huisvestingsverordening

Beantwoording vragen 6, 17 en 59

Het aanpassen van de verordening op zichzelf biedt geen duurzame oplossing. Als iedereen voorrang krijgt, heeft niemand tenslotte voorrang. Het verbreden van de huidige doelgroepen voor voorrang is een van de knoppen waaraan gedraaid kan worden. Met als primaire doelstelling te zorgen dat bepaalde (niet primaire kwetsbare) groepen (bv met onvoldoende binding of te hoog inkomen) preventief structureel geholpen worden in een krappe woningmarkt.

In de Huisvestingsverordening artikel 3.7 is geborgd dat er geen nieuwe markt kan ontstaan voor beleggers.

In de Huisvestingswet actualiseren we in 2023 aankomt, wordt het mogelijk dat er in bepaalde gevallen meer mogelijkheden worden geboden om huishoudens met lokale binding daadwerkelijk sneller een woning toe te wijzen. Maar het blijft afhankelijk van vraag en aanbod en specifieke omstandigheden.

De Huisvestingsverordening actualiseren we uiterlijk 1 juli 2023. In samenwerking met regiogemeenten en belanghebbenden werkt Dordrecht hieraan. Uit dit traject volgen mogelijk (kleine) aanpassingen.

Samenwerking Woningbouwcorporatie

Beantwoording vraag 13, 18a,b, c, d, e, 34, 35, 36, 37, 38, 39 en 55

Met de woningbouwcorporaties zijn aanvullend op de voorrangregelingen, regionale contingent afspraken gemaakt voor 2022. Woningbouwcorporaties stellen volgens deze contingent afspraken jaarlijks woningen beschikbaar ten behoeve van de Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen (HKG). Goedgekeurde aanvragen worden verdeeld over de 9 gemeenten conform een vastgestelde verdeling. Het betreft altijd situaties waarbij er een zorgvraag is (veelal ook een Wmo-indicatie). Voor de regio zijn maximaal 50 woningen beschikbaar gesteld (Housing First).

De samenwerking tussen de gemeente en de woningbouwcorporaties verloopt goed.

De woningen die zijn toegewezen met urgentie zijn 3% van het totaal. Deze woningen gaan naar verschillende huishoudens met verschillende redenen, zoals financieel, overlast, medisch, relationeel, sociaal, uitstroom of verblijfsvergunning.

De prestatieafspraken die gemaakt worden tussen de gemeente, woningbouwcoöperatie en de huurdersorganisaties worden gemonitord en hierover wordt verantwoording afgelegd.

De woningbouwcorporaties zien buiten de bestaande bouwopgaven geen mogelijkheden en ruimte voor uitbreiding door het extra aankopen van woningen.

Opkoopregeling

Beantwoording vragen 15 a, b, 19b, 41 en 44

In artikel 3.7 van de Huisvestingsverordening staat dat een verhuurvergunning voor de opkoopbescherming verleend kan worden in de volgende gevallen:

- a. Als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht
- b. Als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie.

In artikel 3.7 van de huisvestingsverordening is geborgd dat beleggers geen woningen kunnen aankopen

Urgentieregeling

Beantwoording vragen 26 en 41

Antwoord: U heeft kennis genomen van de problematiek in de persona. Om in aanmerking te komen voor bepaalde voorzieningen (zoals de urgentie) moet men voldoen aan de gestelde criteria. Deze doelgroep voldoet daar (nog) niet aan of hun inkomen is net iets te hoog. Het aanpassen van de criteria om in aanmerking te komen, gaat er dus niet voor zorgen dat het probleem is opgelost. Als de ene inwoner voorrang krijgt, moet de andere inwoner langer wachten. Vraag 41 is een overweging die altijd gemaakt kan worden. Tegelijkertijd moeten we ons ook beseffen dat het dan nog steeds gaat om dezelfde verdeling van schaarste.

Sociaal Domein

Beantwoording vraag 4

Het college heeft aangegeven dat er middelen zijn overgebleven in de gemeentelijke begroting, die als compensatie kunnen worden aangewend voor het sociaal domein. Inhoudelijk is deze compensatie (broek/vestzak) ook te onderbouwen omdat de gemeente ziet dat er een belangrijk deel van de GGZ-clieënten steeds langer thuis blijft wonen met WMO-begeleiding en/of de jongeren die (om welk legitieme reden dan ook) gebruik moeten maken van een verlengde JZ-indicatie.

Datum
Ons kenmerk

01 november 2022
2022-

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
P.J. Heijkoop

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
Secretaris

A.W. Kolff
burgemeester