

Bijlage 5: Kaders experiment Loting – vervolg motie Loting

Naar aanleiding van de beantwoording van de motie Loting is het experiment loting het concrete vervolg om hier invulling aan te geven.

Doel experiment

Het doel van het experiment Loting is in deze tijden van krapte op de woningmarkt toch iedereen een kans bieden op een woning. Via loting maakt iedereen, ongeacht de inschrijftijd of het aantal verzamelde punten, evenveel kans op een woning. De verwachting is dat dit vooral ten goede komt aan spoedzoekers zonder urgentie, zoals jongeren, starters en studenten. We benadrukken dat het experiment een aanvulling is op het aanbodmodel, en het aanbodmodel geenszins vervangt.

In de motie staat onder de conclusie het vervolg

Het middel loting is binnen de woonruimteverdeling al aanwezig en wordt genoemd in artikel 13 en 15 van de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling. In een vervolg kunnen de corporaties op basis van artikel 19 uit de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling (2020) een experiment starten om dit middel (loting) actiever in te zetten. Dit betreft een maatregel van tijdelijke aard, waarbij de einddatum voor aanvang wordt vastgelegd. In dit experiment zouden corporaties bijvoorbeeld kunnen kiezen om (tijdelijk) een bepaald (beperkt) aantal of percentage woningen via loting te verhuren. Via loting maakt iedereen even veel kans op de woning. De doelgroep die je hiermee met name helpt zijn spoedzoekers zonder urgentie, zoals jongeren, starters en studenten. Dit experiment kan tijdig geëvalueerd worden en hoeft dus niet definitief te zijn.

Op 9 juli en 8 september is er overleg geweest tussen gemeente Dordrecht (Derek de Jong en Saskia Kaarsgaren) en Corporaties Trivire (Monique van Tuyl) en Woonkracht10 (Martine van der Plas) om het nader te hebben over de invulling van dit experiment.

Voorstel kaders experiment Loting

Duur van het experiment

- 1 jaar. Van 1 januari 2021 t/m 31 december 2021.

Aandeel woningen per corporatie

- Er is sprake van een inspanningsverplichting van de corporaties, waarbij zij maximaal 10% van de geadverteerde (dus niet de bemiddelde) woningen via loting aanbieden. Om vooraf (voor 2021) inzicht te krijgen over welke aantallen het per corporatie gaat, gelden de totaal geadverteerde woningen over 2019 en 2020 als indicatie. Op die manier kan elke corporatie al begin 2021 een inschatting maken hoeveel woningen zij via loting te huur aan zal bieden tijdens het experiment. Extra: Elke corporatie kan zelf halverwege het experiment (juni/juli 2021) via een tussenevaluatie nagaan of men op schema ligt.

Passend toewijzen

Voor lotingwoningen gelden dezelfde wettelijke regels vanuit de woningwet. Dit betekent dat passend toewijzen ook geldt voor de woningen die via loting worden geadverteerd. Tevens betekent dit dat toewijzen gaat volgens de Europeanorm. Dit komt erop neer dat een corporatie minstens 80% moet toewijzen aan inkomens t/m 39.055 euro (prijsspeil 2020).

Reikwijdte

Aangezien de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling regionaal zijn vastgesteld, is het voorstel dat alle corporaties en gemeenten uit de Drechtsteden hier bij aansluiten. (Ondanks dat de motie in Dordrecht is ingediend). Tegelijkertijd is het voorstel dat Dordrecht van dit experiment niet afhankelijk is van de andere gemeenten en corporaties. Het is echter wenselijk dat zij hieraan meedoen, zodat het een regionaal experiment wordt dat past bij de regionale woonruimteverdeling.

Type woningen

- Dit is aan de corporaties om zelf te bepalen. De invulling kan per corporatie verschillen.

- Dit kunnen bijvoorbeeld alleen 'reguliere' woningen zijn die via loting worden aangeboden. (Dus geen jongeren- of seniorenwoningen; deze zijn voor specifieke doelgroepen).
- Maar een corporatie kan er ook voor kiezen woningen voor specifieke doelgroepen wel bij het experiment te betrekken. Bijvoorbeeld ook jongerenwoningen kunnen verloot worden, waarbij de voorwaarde nog steeds is dat je tussen de 18 en 22 jaar moet zijn om te kunnen reageren. Daarmee krijgen ook de jongste jongeren (van 18 jaar) evenveel kans als een 22-jarige.

Invulling aanbod Lotingwoningen

- Elke corporatie geeft zelf aan welke woningen, complexen of gebieden via loting aangeboden worden.
- Corporaties meegeven: Als een woning via het lotingmodel wordt geadverteerd, kan een voorrangskandidaat zijn voorrang niet voor deze woning verzilveren. Iedereen heeft bij loting gelijke kansen.

Kwetsbare gebieden

- Corporaties meegeven dat zij hierbij wel aandacht hebben voor de kwetsbare gebieden. Dus bijvoorbeeld niet alles in een kwetsbaar gebied in 1 complex via loting aanbieden.

Afbakening doelgroep

- Er is om in aanmerking te komen voor loting géén afbakening van de doelgroep. (Dus er geldt bijvoorbeeld niet een bepaalde leeftijdsgroep). Behalve wanneer dit hoort bij het label van de woning (zoals jongeren- of seniorenwoning).
- Het experiment is juist bedoeld om te ontdekken of spoedzoekers, jongeren en starters hiermee net zoveel kans maken op woningen als iemand die al langer staat ingeschreven.

Evaluatie

Het experiment wordt tussentijds geëvalueerd. Na een jaar maken we gezamenlijk definitief de balans op. Afhankelijk van het resultaat zijn er grofweg drie opties. Het experiment kan beëindigd worden, het kan (al dan niet in aangepaste vorm) verlengd worden of het kan definitief gemaakt worden.

De corporaties maken al twee keer per jaar een monitor. Het experiment kan komend jaar onderdeel uitmaken van deze monitor. Onderdeel hiervan kan een enquête zijn die wordt uitgezet bij de woningzoekenden die ingeschreven staan bij Woonkeus.

Bij de eindevaluatie van het experiment is het van belang te analyseren welke doelgroep op een lotingwoning reageert en welke doelgroep uiteindelijk de lotingwoning bemachtigt. Tevens is het interessant te analyseren hoe lang de inschrijftijd en zoektijd is geweest van de mensen die een lotingwoning hebben geaccepteerd. En hetzelfde geldt voor de inschrijftijd en zoektijd van mensen die via het reguliere aanbodmodel een woning bemachtigen. Dit laatste wordt interessant als dat vergeleken wordt met eerdere jaren.

Wanneer is het experiment geslaagd?

Bij de evaluatie spelen diverse aspecten een rol om de mate van succes te bepalen:

- Aantal reacties op het woningaanbod dat via loting wordt aangeboden
- Ontwikkeling van de zoektijd van de diverse groepen woningzoekenden
- Ontwikkeling van de wachttijd/zoektijd van urgenten
- Draagvlak onder woningzoekenden

Mogelijke effecten experiment

Kritiekpunt kan zijn dat reguliere woningzoekenden (aanbodmodel) door dit experiment langer op de wachtlijst zouden kunnen staan. Dit is juist een van de effecten die we willen meten bij de evaluatie van dit model.

Naar verwachting zal de gemiddelde wachttijd door dit experiment juist omlaag gaan, omdat mensen kort nadat zij zich inschrijven al kans maken op een woning (via loting). Ook de reguliere woningzoekende die al langer staat ingeschreven kan op lotingwoningen reageren. Het klopt dus wel dat er bij 10% van het geadverteerde aanbod mogelijk meer concurrentie is en de verdeling dus anders gaat dan op inschrijftijd. Voor een enkel individueel geval zou dit kunnen betekenen dat

de zoektijd iets oploopt. Echter voorzien wij vooral positieve kansen voor de actief woningzoekenden. Zoals al eerder beschreven zijn er veel mensen passief ingeschreven, wat neerkomt dat zij wel sparen maar niet actief op vrijgekomen woningen reageren, of alleen reageren op hun ideale woning (wensverhuizers).

Tot slot houden we er wel rekening mee dat de voorrangskandidaten die zelf zoeken door het 'experiment Loting' mogelijk gemiddeld iets langer zullen zoeken naar een woning. Dit komt omdat bij lotingwoningen geen rekening wordt gehouden met voorrang. Dit betekent dat iedereen die reageert op een lotingwoning gelijke kansen heeft om de woning te bemachtigen. Echter geldt dit alleen voor de voorrangskandidaten die zelf zoeken, zoals sloopurgenten. De voorrangskandidaten die via bemiddeling een woning krijgen toegewezen zullen van dit experiment geen nadelige gevolgen ervaren, omdat deze woningen niet geadverteerd worden.

Proces

In het vervolg zijn de **planning** en de **communicatie** van belang. Bij de planning moet voldoende rekening gehouden worden met de implementatie in de werkprocessen van de corporaties. De verschillende communicatiekanalen moeten een heldere toelichting bevatten voor woningzoekenden. In onderlinge samenwerking tussen gemeenten en corporaties wordt gekeken naar geschikte momenten om het experiment onder de aandacht te brengen van woningzoekenden.