

Portefeuillehouder B.C.M. Stam
Status Bespreeknotie B.C.M Stam
Datum 21 september 2020
Betreft Reactie motie 'Loting'

Contactpersoon
D.C. de Jong
T 078 – 770 2814
E dc.de.jong@dordrecht.nl

Aanleiding

Tijdens de behandeling van de Dordtse paragraaf Woonvisie op 10 december 2019 in de gemeenteraad is de motie "Loting" aangenomen. Hierin wordt geconstateerd dat er sprake is van oplopende spanning op de huurwoningmarkt. Dit zou onder meer ontstaan door de inrichting van het huidige aanbodmodel, waarbij er gebruik wordt gemaakt van enerzijds het puntensysteem, anderzijds door het toenemend aantal mensen dat een beroep doet op de Voorrangregeling (=urgentie).

In de motie "Loting" (kenmerk: 191217/M6) wordt het college verzocht:

- *Onderzoek te doen naar de voor- en nadelen van het lotingmodel*
- *Onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de Voorrangregels te laten vervallen*
- *Onderzoek te doen op welke wijze kwetsbare woningzoekenden uit instellingen wel op een effectieve manier snel kunnen worden gehuisvest.*
- *Bij een positief resultaat voor de woningzoekenden over te gaan om, in overleg met de corporaties, een dergelijk model in te voeren uiterlijk 2021.*
- *De raad te informeren over de resultaten van het onderzoek alsmede de verdere voortgang van dit model.*

Vooropgesteld zijn er moties die raakvlakken hebben met huisvesting, zoals 'Een plek voor iedereen' en 'Voldoende woningen voor de visie opvang', die ook nog beantwoord moeten worden. De motie loting behandelt vooral de woonruimteverdeling in de Drechtsteden (dit geldt dus niet alleen voor Dordrecht). Daarna volgt een cijfermatig inzicht in de druk op de sociale woningmarkt over de laatste jaren voor Dordrecht en de Drechtsteden. Vervolgens worden de drie vragen over Loting (H2), Voorrang (H3) en Kwetsbare groepen (H4) behandeld. In Hoofdstuk 5 volgen de voornaamste conclusies.

Werkwijze

Input en bronnen komen van landelijke rapporten; SEV 2005, Rigo 2016, Rigo 2019, Regionale Rigo woningmarktonderzoek 2020. Websites; rijksoverheid.nl, Aedes.nl. Regionale en lokale rapporten; Huisvestingsverordeningen, Woonvisie, woonruimteverdeling Drechtsteden, Beschikbaarheidsmonitor, Evaluatie Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht. Interviews met medewerkers van; PUV (Platform Uitvoering Voorrangregeling), gemeente Dordrecht, Woonkeus, Woonbron, Trivire en Woonkracht10.

1. Sociale woningmarkt Drechtsteden

Binnen de Drechtsteden worden de meeste sociale huurwoningen via één woonruimteverdeelsysteem aangeboden (Woonkeus). De woningen in Hardinxveld-Giessendam zitten niet in dit systeem. Ook niet alle corporatiewoningen worden op deze manier aangeboden. Bijvoorbeeld de woningen van Woonzorg Nederland en Thuisvester zitten niet in dit model. Het betreft hier echter kleine aantallen. Het vraagstuk in de motie is dus niet alleen een Dordts, maar een regionaal vraagstuk van de Drechtsteden.

1.1 Modellen woningverdeling

Er zijn verschillende modellen waarmee woningcorporaties hun woningen aanbieden en toewijzen. Sinds de jaren negentig van de vorige eeuw worden de meeste

corporatiewoningen verdeeld via het zogenaamde aanbodmodel. Hierin worden vrijkomende woningen via advertenties aangeboden en kunnen woningzoekenden daarop reageren. Vervolgens worden de woningen toegewezen op volgorde van inschrijfduur, woonduur of leeftijd. In de meeste systemen wordt ook een deel van het aanbod toegewezen via het lotingmodel, waarbij woningen worden verloot onder de woningzoekenden die daarop gereageerd hebben. In sommige systemen worden ook woningen via het optiemodel aangeboden. Bij dit model kunnen woningzoekenden hun belangstelling kenbaar maken door een optie te nemen op een woningcluster. Als een woning vrijkomt, wordt deze aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur voor het betreffende woningcluster. Het optiemodel wordt vooral gebruikt voor ouderenwoningen. De meeste corporaties verhuren niet al hun woningen via de bovenstaande 3 modellen en criteria, maar wijzen ook een beperkt deel rechtstreeks toe aan specifieke woningzoekenden, via directe bemiddeling (Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling Drechtsteden, 2020) & (Rigo, 2019).

1.2 Woonruimteverdeling in de Dordrecht en de Drechtsteden

In de regio Drechtsteden wordt op dit moment voornamelijk gewerkt met het aanbodmodel (76,5%) dat werkt op inschrijftijd. Hoe langer iemand staat ingeschreven (en hiervoor jaarlijks 15 euro betaalt), hoe meer kans iemand heeft om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Hiernaast hebben corporaties in de Drechtsteden de mogelijkheid om woningen via loting te verhuren. Corporaties hebben met elkaar afgesproken dat minimaal 80% van de totaal vrijgekomen woningen in de Drechtsteden via het aanbod- en lotingmodel moet plaatsvinden. Ofwel maximaal 20% van de vrijgekomen woningen mag anders (zoals via bemiddeling) verhuurd worden (Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling, 2020). De gemeenten in de Drechtsteden onderschrijven deze 80/20 verdeling.

In tabel 1 (Woonkeus, 2020) is te zien dat er tussen Dordrecht en de Drechtsteden enige verschillen zijn in percentages in het systeem dat wordt ingezet om een woning te verhuren. Dit heeft er vooral mee te maken dat Dordrecht de enige gemeente is binnen de Drechtsteden waar ook gebruik wordt gemaakt van het lotingmodel (11,4%). Dit is vooral toe te schrijven aan Woonbron. In 2019 verhuurde Woonbron 79 woningen via loting. Dit is een eigen keus van de corporatie en past bij hun portefeuillestrategie (medewerker Woonbron, 2020). In 2019 verhuurde Trivire 12 (jongeren)woningen via loting. De andere corporaties in de regio hebben geen woningen via loting aangeboden in 2019. Zo geven medewerkers van Woonkracht10 aan dat zij enerzijds geen leegstand ervaren en daarmee geen noodzaak zien om (eventueel incurante) woningen via loting aan te bieden. Anderzijds geven zij aan dat het rangordecriterium bij het aanbodmodel door woningzoekenden nog steeds als eerlijk wordt ervaren.

Tabel 1: Aantal en systeem verhuurde woningen in Dordrecht en Drechtsteden 2019.

	Bemiddeling (Percentage)	Loting (Percentage)	Regulier aanbod (Percentage)	Totaal
<i>Dordrecht</i>	185 (23,2%)	91 (11,4%)	523 (65,4%)	799 (100%)
<i>Drechtsteden</i>	389 (19%)	91 (4,5%)	1565 (76,5%)	2045 (100%)

1.3 Druk op de woningmarkt in Drechtsteden

Uit de meest recente versie van de Beschikbaarheidsmonitor blijkt dat de druk op de Dordtse en Drechtse woningmarkt toeneemt (zie bijlage 3; Beschikbaarheidsmonitor 2019). De inschrijftijd en de zoektijd van woningzoekenden voor een corporatieswoning in de Drechtsteden is de laatste jaren sterk toegenomen. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door het teruglopende aanbod. De mutatiegraad is de laatste jaren gedaald. Dit was voorheen 7-10% op jaarbasis, nu is dit gedaald naar 4-5% (medewerkers corporaties, 2020).

De voornaamste verklaring lijkt er nu in te liggen dat er sprake is geweest van veel sloop, waardoor het aanbod in woningen is afgenomen. Door het uitblijven van nieuwbouw zal dit ten dele de doorstroming belemmeren. Ook blijkt nu door Covid-19 dat er nog minder woningen vrijkomen dan normaal het geval is.

1.4 Woonruimteverdeling versus doorstroming

De vraag is in hoeverre het model dat corporaties hanteren om woningen te verdelen invloed heeft op de toenemende spanning op de sociale woningmarkt. Of woningen via het aanbodmodel, dan wel via loting of bemiddeling worden aangeboden heeft geen invloed op het totaal aantal vrijkomende woningen. Het bepaalde totaal aantal vrijkomende woningen en de doorstroming zijn het eigenlijke probleem.

1.4.1 Bevorderen van doorstroming?

Er zijn corporaties die via de woonruimteverdeling de doorstroming proberen te bevorderen. Dit kan door doorstromers een betere positie te geven dan starters. Dit kan door een specifieke groep te stimuleren te verhuizen, namelijk ouderen. Het doel hiervan is eengezinswoningen vrij te krijgen en ouderen tijdig een passend alternatief te bieden. Dit kan bijvoorbeeld met behulp van een verhuisadviseur i.c.m. een voorrangs- of kortingsregeling. Op deze manier wordt een verhuisketen opgezet met als gevolg dat de doorstroming toeneemt (Rigo, 2016).

2 De (on)wenselijkheid van loting

Binnen de gangbare begrippen als passendheid, rechtvaardigheid en zekerheid van het aanbodmodel, lijkt 'loting' een abrupte stijlbreuk. Althans het wordt vaak zodanig ervaren (rapport SEV, 2005). Want als het uitgangspunt is dat iedereen gelijke kansen moet hebben op een woning, is er geen eerlijker systeem te bedenken dan loten. Maar als iemand vervolgens roept "*het is net een loterij*", wordt dit doorgaans niet als positief ervaren.

Woonruimteverdeling wordt veelal beoordeeld op rechtvaardigheid. Loting past daar minder goed bij dan opgebouwde inschrijftijd van het aanbodmodel.

Het aanbodmodel met inschrijfduur is onverminderd populair in Nederland. Steeds vaker wordt dit gecombineerd met het lotingmodel om spoedzoekers (zoals jongeren of starters) een betere kans te geven. Zoals gezegd, inschrijfduur wordt als rechtvaardig beschouwd. Maar het heeft een onwenselijk bijeffect: woningzoekenden gaan sparen. Uit onderzoek van Rigo (2016) blijkt dat de meeste woningzoekenden zich uit voorzorg inschrijven om inschrijfduur op te bouwen. De helft van de wachttijd is 'passieve wachttijd': de tijd tussen inschrijving en eerste reactie. Gevolg is dat iemand die zich niet tijdig inschrijft, het lastig heeft om een woning te vinden. Loting kan dan als aanvullende mogelijkheid gelden, waarbij een bepaald deel van de woningen wordt verloot. Iedereen die op deze lotingwoningen reageert, heeft even veel kans. Dit komt met name de spoedzoekers zonder urgentie en actieve woningzoekers ten goede (Rigo, 2016).

Bij de invulling van een woonruimteverdeelsysteem zou vooral centraal moeten staan welke doelen we met elkaar willen bereiken. Als het antwoord is dat we mensen zekerheid willen verschaffen, is het huidige aanbodmodel meer een uitkomst. Als het doel is om verschillende groepen gelijke kansen te bieden, kan loting een uitkomst zijn dit te bewerkstelligen.

We willen hier dan ook niet pleiten voor óf het ene systeem (loting) óf het andere systeem (aanbod). We verwijzen naar bijlage 1 voor de sturingsmogelijkheden die gemeenten hierin hebben. Beide systemen zouden elkaar juist kunnen aanvullen en verschillende doelgroepen bedienen op de woningmarkt. Het aanbodmodel wordt al breed ingezet in de Drechtsteden. Hieronder wordt dan ook ingegaan op de vraag om onderzoek te doen naar de voor- en nadelen van het lotingmodel.

2.1 Voor- en nadelen loting

Voordelen

- Loting dient vooral de doelgroep die nog maar kort staat ingeschreven en/of snel een woning nodig heeft (bijvoorbeeld jongeren, studenten, starters, spoedzoekers zonder urgentie).
- Het kán een sturingsmiddel zijn om starters aan te trekken naar de regio.
- Iedereen heeft gelijke kansen (als je de inschrijftijd buiten beschouwing laat).
- Loting stelt corporaties in staat incurante (niet populaire/ minder kwalitatieve) woningen sneller te verhuren, omdat spoedzoekers minder eisen hebben. Het voorkomt dat een woning onnodig een tijd leeg staat en het levert op die manier de corporatie ook meer geld op (omdat de woning dus niet leegstaat).
- Voor mensen die niet op de urgentielijst staan/ geen voorrangregeling hebben kan dit model gunstig zijn, omdat iedereen gelijke kansen heeft bij loting.

Nadelen loting

- Loting wordt vaak als oneerlijk ervaren door mensen die lang staan ingeschreven. Het gevoel van rechtvaardigheid wordt aangetast bij deze groep mensen.
- Een dak boven je hoofd hebben is een primaire levensbehoefte. Dat is wat anders dan het kopen van een lot. Via loting is er nooit garantie dat je een woning zult gaan krijgen. Je kunt ten slotte keer op keer achter het net vissen.
- Bij loting ontbreekt zekerheid. Via het aanbodmodel wacht je wellicht wel lang, maar je weet dat je op een bepaald moment in aanmerking komt voor een woning.
- Het gaat bij loting om de geluksfactor (waar je niet tot nauwelijks invloed op hebt. Eventueel alleen door actief te reageren).
- Er wordt geen rekening gehouden met de verleende voorrangverklaring. Bij lotingwoningen hebben urgenten dus geen voorrang meer, want iedereen heeft gelijke kansen.
- Kan aanzuigende werking hebben op mensen van buiten de regio, want de inschrijftijd is niet meer van toepassing. Met als gevolg dat de wachtlijst langer kan worden.
- Wat lost loting op? De absolute schaarste blijft alsnog bestaan.

3. Voorrangregels

De voorrangregels afschaffen lijkt niet de oplossing te zijn om de druk op de woningmarkt te verlichten. In de huisvestingsverordening worden de groepen aangegeven die recht hebben op voorrang. Dit zijn onder meer de herstructureringskandidaten, mensen met een medische indicatie en mensen die een instelling verlaten. In bijlage 2 voegen we de folder toe waar eisen voor voorrang op staan.

Afbeelding 1: gemeenten in Nederland met een huisvestingsverordening (2018)



Bron: Rigo, 2019.

3.1 Voorrangsregels in Nederland

De helft van de Nederlandse gemeenten (afbeelding 1; blauw) heeft een huisvestingsverordening (2018). Opvallend is dat met name de gemeenten in het westen en midden van het land een huisvestingsverordening hebben. Dit komt omdat de druk op de woningmarkt hier relatief hoog is.

3.1.1 Toewijzing

In 181 van de 187 huisvestingsverordeningen staan regels met betrekking tot woningtoewijzing. Op een enkeling na hebben al deze gemeenten een urgentieregeling opgenomen.

Bepaalde groepen hebben verplicht voorrang volgens de Huisvestingswet (Rijksoverheid.nl, 2020).

Groepen die hieronder vallen zijn:

- mensen uit een GGZ-instelling
- mantelzorgers en ontvangers
- personen die in blijf-van-mijn-lijf huizen verblijven

De overige groepen (zie huisvestingsverordening Dordrecht) kan de gemeente zelf bepalen. In 151 verordeningen (en 9 van de 10 in het westen en midden van het land) zijn daarnaast regels van toewijzing opgenomen voor regulier woningzoekenden (in verband met schaarste). Voorbeelden zijn mensen met een zware medische indicatie, herstructureringskandidaten, daklozen of einde duurzame relaties waarbij kinderen betrokken zijn (Aedes.nl, 2020).

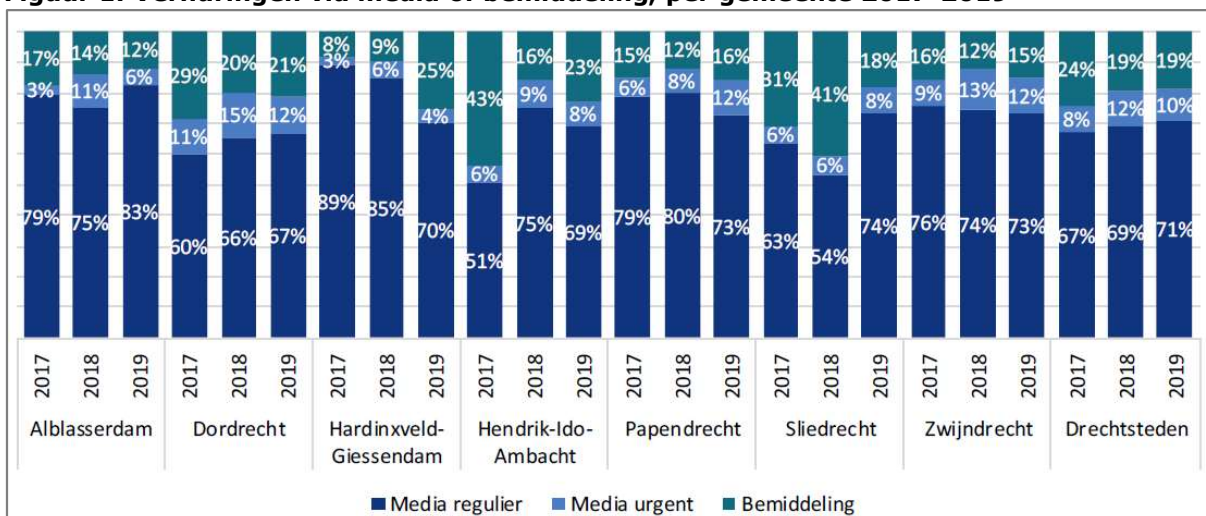
Sinds 2017 behoren vergunninghouders niet meer tot de verplichte voorrangscategorie. De reden is de verdringing van reguliere woningzoekende voorkomen. Idee is dat vergunninghouders ook buiten reguliere woningvoorraad

gehuisvest kunnen worden (Aedes, 2020). In de Drechtsteden valt deze groep overigens nog wel onder de voorrangregeling.

3.2 Aantallen voorrangskandidaten Drechtsteden

In 2019 werd in de regio Drechtsteden als geheel 29% van de corporatiewoningen verhuurd aan voorrangskandidaten: 19% via bemiddeling + 10% via zelf reageren. Dat is minder dan in de twee jaar ervoor: in 2017 ging 32% van de verhueringen in de regio naar urgenten (zie figuur 1).

Figuur 1: Verhueringen via media of bemiddeling, per gemeente 2017-2019



Bron: Woningnet, bewerking RIGO

In aantallen gaat het om 422 huishoudens die in 2019 via bemiddeling met voorrang zijn geholpen en 225 huishoudens die zelf een woning hebben gevonden met voorrang (zie tabel 2).

Tabel 2: Verhuurde woningen op basis van urgentie in de Drechtsteden

jaar	Media regulier	Media urgent	Bemiddeling	Eindtotaal
2017	1.834	229	666	2.729
2018	1.755	292	490	2.537
2019	1.588	225	422	2.235

Bron: Woningnet, bewerking RIGO

Er zijn verschillende redenen waarom mensen urgentie krijgen. In tabel 3 is een uitsplitsing gemaakt naar voorranggrond. Hierbij is ingezoomd op de gemeente Dordrecht.

Tabel 3: Verhuurde woningen op basis van urgentie in Dordrecht

voorranggrond	2017	2018	2019
Dakloos buiten schuld	1	0	1
Herstructurering	81	124	34
Instelling	48	44	49
Medische Indicatie	11	29	21

Sociale indicatie	66	94	68
Vergunninghouder	47	30	45
Overig	0	0	1
Totaal	254	321	219

Bron: Woningnet, bewerking RIGO

Uit de tabel blijkt dat de groep met 'sociale indicatie' het grootst is. Het PUV geeft aan dat binnen deze groep de 'einde relaties' de grootste groep vormen.

3.3 Voorrangsregels op de schop?

De tweede vraag uit de motie luidt: *Onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de voorrangsregels te laten vervallen.*

In 2018 heeft een uitgebreide evaluatie van de voorrangsregeling plaatsgevonden binnen de Drechtsteden. Hieruit komt naar voren dat de huidige regeling goed functioneert: *"Betrokken partijen bij de uitvoering van de voorrangsregeling geven aan dat de huidige regeling goed functioneert, mits er ruimte blijft om af te wijken van de regels om maatwerk te kunnen bieden aan individuele casussen middels de hardheidsclausule"* (Evaluatie Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht, 2019, p.8).

Ook in 2020 blijkt men (medewerkers van de corporaties, het PUV, de gemeente en Woonkeus) over het algemeen tevreden met de huidige voorrangsregeling. Het laten vervallen van de voorrangsregels lijkt niet de oplossing te zijn voor het probleem. Daarnaast blijkt uit 3.1 dat vrijwel alle gemeenten in het westen en het midden van Nederland door de krapte een huisvestingsverordening hebben met daarin een voorrangsregeling.

De druk neemt niet toe door een stijging van het aantal urgenten. Omdat er minder woningen beschikbaar komen en het aantal kandidaten met een voorrangsverklaring gelijk blijft, neemt het aandeel voorrangskandidaten wel toe. Urgenten worden momenteel geholpen via een voorrangsregeling middels de regionale huisvestingsverordening. Een deel zoekt zelf door te reageren op het aanbod (o.a. slooportunten) en een deel wordt bemiddeld (o.a. de uitstroom uit instellingen). Hiermee worden urgenten over het algemeen snel, maar vooral zorgvuldig gehuisvest.

Door het lotingmodel toe te passen kunnen mensen ook snel aan een woning komen. Dit is echter niet gegarandeerd waardoor het voor veel urgenten ongeschikt is. Het lotingmodel dient vooral de doelgroep die snel een woning wil bemachtigen maar waarvan de situatie niet zo problematisch is dat ze in aanmerking komen voor een urgentiestatus.

Als een woning via het lotingmodel wordt geadverteerd, kan een voorrangskandidaat zijn voorrang niet voor deze woning verzilveren.

Als de voorrangsregeling zou komen te vervallen, zal een grote groep minder zelfredzame personen in directe problemen kunnen komen. De vraag is of zij dan tijdig een (passend) dak boven hun hoofd hebben, met alle gevolgen van dien. Juist in een krappere woningmarktsituatie, waarbij een urgent woningzoekende niet binnen een redelijke termijn een woning kan vinden, zal er een bepaalde vangnetregeling moeten zijn voor echte probleemsituaties (SEV, 2005). Dat hebben wij nu ingebouwd via de voorrangsregeling (Huisvestingsverordening Dordrecht, 2019).

4. Huisvesting kwetsbare groepen

De laatste vraag uit de motie luidt: *Onderzoek te doen op welke wijze kwetsbare woningzoekenden uit instellingen wel op een effectieve manier snel kunnen worden gehuisvest.*

4.1 Huisvesting kwetsbare groepen Drechtsteden

De professionals uit de Drechtsteden geven aan dat het klopt dat het gemiddeld langer duurt om iemand uit een instelling een passende woning toe te wijzen. Dit komt vanwege de zorgvuldige afweging. Bovendien is het een meerwaarde dat de corporatie - via bemiddeling - mensen een duurzaam thuis kan bieden. Dit gaat vaak verder dan het bieden van onderdak, denk aan (zorg)begeleiding en huisbezoeken. Juist mensen uit instellingen vragen om een zorgvuldige maatwerkoplossing. Directe bemiddeling (zoals het nu gaat) wordt door de professionals als beste middel gezien om deze mensen te huisvesten. Bijlage 4 toont de folder met routes voor beschermd thuis in de wijk, waarin werkafspraken staan voor uitstroom uit zorginstellingen in de Drechtsteden.

"Een alcoholist plaats je niet boven een kroeg en je plaatst bij voorkeur ook niet 4 mensen met een psychiatrische achtergrond zelfstandig boven elkaar" (medewerker Trivire). Ook wordt de samenstelling van de buurt en de wijk in de gaten gehouden. Dit soort zorgvuldige afwegingen zorgt voor een duurzame woonsituatie en een echte nieuwe kans voor de persoon die uit een instelling komt (medewerker Woonkracht10). Daarnaast is het aantal instellingen in de Drechtsteden (21) best fors (medewerker Woonbron), waardoor relatief veel mensen in aanmerking kunnen komen voor een urgentieregeling (zie eerder tabel 2). Gevolg is dat het langer kan duren voordat deze mensen een duurzame plek krijgen toegewezen. Kortom, je kunt de vraag stellen wat effectief is. Is het doel om mensen snel te huisvesten of is het meer effectief om mensen echt een nieuwe kans te geven en passend en duurzaam te huisvesten. Wij denken dat de tweede optie beter aansluit bij hetgeen we willen bereiken.

4.2 Contingent en onderzoeken

Momenteel wordt de mogelijkheid onderzocht contingent afspraken te maken over de huisvesting van kwetsbare groepen. Er zijn regio's waar wel onderling (gemeenten, corporaties en instellingen) afspraken worden gemaakt hoeveel cliënten op jaarbasis worden gehuisvest.

Later dit jaar volgen nog het Rigo onderzoek en capaciteitsonderzoek beschermd wonen en opvang.

5. Conclusies

De woonruimteverdeling – hoe ook vormgegeven – kan het absolute verschil tussen vraag en aanbod niet wegnemen. Daarvoor zijn in eerste plaats vooral meer woningen nodig. Hier zijn duidelijk afspraken over gemaakt vastgelegd in de woonvisie en de lokale prestatieafspraken.

Een tweede belangrijke reden voor de toegenomen druk is de afgenomen mutatiegraad. Minder woningen komen op jaarbasis ter beschikking voor mensen op de wachtlijst. De oplossing lijkt er vooral in te zitten de sociale woningvoorraad terug op niveau te krijgen. Dit zal de doorstroming bevorderen, waardoor ook de mutatiegraad weer omhoog zal gaan.

Loting

Veel woningzoekenden en stakeholders hebben een negatieve houding ten opzichte van loting (SEV, 2005). Zij associëren het lotingmodel met een staatslot. Terwijl een woning een maatschappelijk goed is en een primaire behoefte. Het zou volgens hen geen geluukswestie mogen zijn of iemand wel of geen woning krijgt aangeboden.

Loting wordt door de Dordtse corporaties beperkt ingezet voor een specifieke groep woningzoekenden, te weten spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor een urgentie. Een solitair systeem van loting achten wij uitgesloten omdat het niet rechtvaardig is ten aanzien van regulier woningzoekenden. Daarnaast zorgt het invoeren van loting (middel) niet voor afname van de druk op de woningmarkt (doel). Wel zien we loting, in beperkte mate, als aanvullende mogelijkheid naast het aanbodmodel om een bepaalde doelgroep sneller te kunnen huisvesten. Hiermee worden met name (actieve) spoedzoekers zonder urgentie tegemoetgekomen.

Voorrang

Het laten vervallen van de voorrangsregels lost niet het woningprobleem op. Er zijn vrij strikte eisen om in aanmerking te komen voor voorrang (zie bijlage 2). Deze mensen zijn geen wensverhuizers. Als iemand recht heeft op voorrang, is dat omdat deze persoon eigenlijk gister al een (passende) woning nodig had. Juist in een krappere woningmarkt (in het westen en midden van Nederland) is het volgens ons van belang dat mensen met urgentie via de voorrangsregels een woning toegewezen moeten kunnen krijgen.

Kwetsbare woningzoekenden uit instellingen

Er zijn meerdere mogelijkheden om tot effectieve huisvesting te komen van de kwetsbare groepen uit instellingen. Hierover valt vooral te bediscussiëren wat er met effectief wordt bedoeld. Je kunt werken met een contingent. Je kunt werken met loting. Je kunt de bemiddeling achterwege laten en dan hebben mensen mogelijk sneller een woning. Toch denken wij dat we op de huidige manier, via bemiddeling (zie 4.1), het meeste recht doen aan de zorgvuldigheid, passendheid en duurzaamheid van effectieve huisvesting van kwetsbare woningzoekenden uit instellingen. Dit gaat dan enigszins ten koste van de snelheid, deze mensen krijgen nu wel echt een nieuwe kans om weer zelfstandig te wonen. Tegelijkertijd wordt op deze manier ook de verdeling en evenwichtigheid over de wijken in de stad bewaakt.

Vervolg

In een vervolg kan op basis van artikel 19 uit de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling (2020) een experiment gestart worden door de corporaties. 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.

Corporaties geven aan open te staan voor het nader onderzoeken van een eventueel experiment waarbij ook de stem van de klant wordt meegenomen.

Bijlage 1: Gemeentelijke sturing via de huisvestingsverordening

Gemeentelijke sturing

Sinds de invoering van de Huisvestingswet (2014) kunnen gemeenten sturen in de woonruimteverdeling door regels op te stellen in de huisvestingsverordening. Het doel is om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden op de (sociale) woningmarkt (Rigo, 2019). Ongeveer de helft van de gemeenten maakt hier ook gebruik van.

Zo ook de Drechtsteden. Binnen de Drechtsteden geven we hier richting aan door een voorrangsregeling op te nemen in de huisvestingsverordening. Er zijn meer manieren om toewijzingsregels vast te leggen. Maar op dit moment bepalen de woningcorporaties onderling verder de toewijzing van de sociale woningvoorraad binnen de Drechtsteden.

Beredeneerd vanuit schaarste en beperkte kansen voor spoedzoekers die geen voorrang hebben, kan het een overweging zijn bij een toekomstige herziening van de huisvestingsverordening na te denken óf en in welke mate loting hier een rol in kan spelen. Tot nu toe was dit nog geen aanleiding binnen de Drechtsteden om dit in de huisvestingsverordening op te nemen.

Andere gemeenten

Zo heeft gemeente Utrecht in de huisvestingsverordening opgenomen dat maximaal 20% van de sociale woningvoorraad via het lotingmodel aangeboden kan worden verhuurd (Huisvestingsverordening Utrecht 2019). Dit biedt per gemeente (uit de regio) echter nog wel de ruimte om hier een eigen invulling aan te geven door de corporaties. Ditzelfde percentage wordt gehanteerd in de regio Hengelo. In de praktijk worden hier de minder populaire woningen via loting aangeboden in verband met rechtvaardigheid naar woningzoekenden met een lange inschrijfduur.

Delft en Den Haag hebben hetzelfde artikel opgenomen in hun huisvestingsverordening: *'Een woonruimte kan via loting worden aangeboden, indien deze door de woningcorporatie ... dertien weken vruchteloos of ten minste vijftig maal tevergeefs is aangeboden aan woningzoekenden'*. Dit betekent in de praktijk dat dit woningen zijn die niet bepaald populair zijn (incourant).

In de Zaanstreek verloten woningcorporaties de woningen waar uitsluitend kandidaten met binding met de eigen regio (Zaanstreek) voor in aanmerking komen. En in de gemeente Amsterdam tot slot worden alleen jongerenwoningen via loting verdeeld. Het gaat dan om maximaal een kwart van de woningen voor jongeren.

Bijlage 2: Folder Voorrangsregeling (zie bijgevoegd bestand)

Bijlage 3: Beschikbaarheidsmonitor (zie bijgevoegd bestand)

Bijlage 4: Folder routes (beschermd) thuis in de wijk; Werkafspraken voor uitstroom uit zorginstellingen in de Drechtsteden (zie bijgevoegd bestand).

Bijlage 5: Rapporten

Rigo 2016, Evaluatie woonruimteverdeling in Lelystad.

Rigo 2019, Stand van de Woonruimteverdeling; Wachttijden en verdeling in de praktijk.

SEV 2005, Gelijke kansen voor iedereen; Het is een loterij. Evaluatie van experimenten met loting in de woonruimteverdeling.