

Aan
de gemeenteraad

Datum 29 september 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0126014
Betreft Beantwoorden motie Loting 191217/M6

Vergadering van

Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Groen en Ruimtelijk Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Stad - Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw & Wonen
Auteur: Derek de Jong
E-mail: dc.de.jong@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Woningcorporaties in de Drechtsteden geven zelfstandig invulling aan de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. De afspraken hierover hebben zij vastgelegd in de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling.

Met betrekking tot het voorgestelde experiment Loting kan de gemeente afspraken maken met de lokale corporaties Trivire en Woonbron over de nadere invulling en randvoorwaarden.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De raad heeft via de motie 'Loting' het college opgedragen onderzoek te doen naar de voor- en nadelen van het lotingsmodel en bij een positief resultaat voor de woningzoekenden over te gaan om, in overleg met de corporaties, een dergelijk model in te voeren uiterlijk 2021. Tevens is gevraagd onderzoek te doen naar de mogelijkheid de Voorrangsregels te laten vervallen en onderzoek te doen op welke wijze kwetsbare woningzoekenden uit instellingen wel op een effectieve manier kunnen worden gehuisvest.

Wat is de te delen informatie?

1. Loting

De eerste vraag uit de motie betreft *onderzoek te doen naar de voor- en nadelen van loting*.

Vooropgesteld kan de woonruimteverdeling – hoe ook vormgegeven – 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.

Het aanbodmodel met inschrijfduur is onverminderd populair in Nederland. Echter steeds vaker wordt dit gecombineerd mét het lotingmodel om spoedzoekers (zoals jongeren of starters) een betere kans te geven.

Het aanbodmodel wordt voornamelijk als instrument gebruikt om sociale woningen te verdelen, zo ook in Dordrecht. 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). 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*.

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 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.

2. Voorrang

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

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. sloopurgenten) en een deel wordt bemiddeld (o.a. de uitstroom uit instellingen). Hiermee worden urgenten over het algemeen snel, maar vooral zorgvuldig gehuisvest.

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).

Het laten vervallen van de voorrangsregels lost niet het woningprobleem op. Er zijn vrij strikte eisen om in aanmerking te komen voor voorrang (dit valt op te maken uit de Folder Voorrangsregeling 2019). 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.

3. Huisvesting kwetsbare doelgroepen

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.*

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.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

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.

Op basis van artikel 19 uit de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling (2020) kan door de corporaties dit experiment gestart worden. Dit betreft een maatregel van tijdelijke aard, waarbij de einddatum voor aanvang wordt vastgelegd en er tijdig een evaluatie plaatsvindt van het experiment. In dit experiment zouden corporaties bijvoorbeeld kunnen kiezen om (tijdelijk) een bepaald (beperkt) aantal of percentage woningen via loting te verhuren.

De concrete kaders die invulling geven aan dit experiment worden nader uitgewerkt door de gemeente in samenwerking met Trivire en Woonbron. Deze kaders voor de concrete invulling van het experiment zijn terug te zien in bijlage 5.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Er zijn geen kosten verbonden aan het voorstel.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Bijlagen

1. Bijlage 1 Reactie motie Loting
2. Bijlage 1-2 Folder voorrangregeling 2019
3. Bijlage 1-3 Beschikbaarheidsmonitor 2019
4. Bijlage 1-4 Folder Route thuis in de wijk februari 2020
5. Bijlage 1-5 Voorstel kaders Experiment Loting