

Aan
de gemeenteraad

Datum 23 augustus 2022
Zaaknummer 2022-0135476
Betreft Sociaal domein: Maatwerk huisvesting

Vergadering van
Portefeuillehouder: Peter Heijkoop
Begrotingsprogramma Sociaal en Zorgzaam Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Zorgzame Stad
Auteur: Anne Wouters
E-mail: am.wouters@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Gemma Smid-Marsman
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

het college opdracht te geven nieuwe oplossingen te vinden voor Dordtse gezinnen met kinderen die dakloos zijn of dreigen te worden en niet op reguliere wijze aan een woning kunnen komen;

hiervoor bij voorkeur een PPS-constructie uit te werken (Publiek Private Samenwerking met een private partij en/of zorginstelling) waarbij een aantal passende koopwoningen met een maximale prijs van € 275.000,- kunnen worden aangekocht op de woningmarkt;

het college mandaat te geven een lening of garantstelling te verstrekken en/of woningen aan te kopen tot een totaalbedrag van € 3 miljoen;

toestemming te verlenen om, zo nodig, af te wijken van de regeling opkoopbescherming vanwege het maatschappelijk belang.

Deadline

Geen

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De raad legt het beleid en de regels vast. In het sociaal domein hebben we het beleid dat we geen gezinnen met kinderen op straat laten staan. Dat betekent dat ze worden opgevangen en begeleid naar een stabiele situatie. De rol van het college is om dit beleid uit te voeren. Om dit volledig en goed te kunnen doen is het nodig dat er een paar gezinswoningen beschikbaar komen.

Het college stelt voor deze aan te (laten) kopen, maar door de raad vastgesteld beleid maakt dit niet automatisch mogelijk. Hiervoor moet de raad toestemming geven om een uitzondering te maken, in ieder geval wat betreft de opkoopbescherming en mogelijk ook op financieel/juridische uitgangspunten die normaal gesproken gelden:

- geen koopwoningen op (laten) kopen en verhuren (opkoopbescherming);
- in principe geen leningen te verstrekken (treasurybeleid).

De raad besluit of het college, alleen voor dit project en deze doelstelling, een uitzondering kan maken.

Wat is het doel?

Oplossen van enkele uitzonderlijke situaties waarin Dordtse gezinnen via de gebruikelijke routes geen woning kunnen krijgen en hierdoor dreigen dakloos te raken.

Wat zijn per besispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Jaarlijks dreigen er enkele tientallen gezinnen in Dordrecht dakloos te raken. Hier hebben we als gemeente een zorgplicht om te voorkomen dat ze op straat komen te staan. Na de eerste acute opvang wordt een oplossing gezocht voor een langere periode. Bijvoorbeeld in een sociale huurwoning, leegstaande panden of een particuliere huurwoning met begeleiding.

In sommige gevallen is er geen enkele andere oplossing dan het gezin te huisvesten in een hotel. Dit is een kostbare oplossing en eigenlijk niet geschikt voor een gezin.

Dit komt omdat er een gebrek is aan huisvesting in het algemeen. Geschikte woonruimte voor gezinnen is bovendien bijzonder schaars. Ondanks regionale afspraken met de woningcorporaties is er niet altijd een woning beschikbaar. De gezinnen voldoen niet altijd aan de regels om in aanmerking te komen voor voorrang of een ander soort uitzondering. Door de enorme lage mutatiegraad en de vraag vanuit andere doelgroepen (urgenten, statushouders) is het aanbod van de corporaties bovendien te beperkt.

In Dordrecht is nog steeds een relatief groot aanbod van betaalbare koopwoningen. Het voorstel is hier een aantal van te laten aankopen en te verhuren aan deze gezinnen. Omdat dit geen standaard oplossing moet zijn of worden, gaat het om enkele woningen (maximaal 10).

De raad heeft begin 2022 een verordening vastgesteld om te voorkomen dat betaalbare woningen worden opgekocht en verhuurd (de zogenaamde opkoopbescherming). De raad zal moeten besluiten om een uitzondering te maken op dit beleid om dit voorstel mogelijk te maken.

Deze woningen zijn alleen bedoeld voor Dordtse gezinnen die via de normale routes geen woning kunnen krijgen en alsnog dakloos dreigen te raken, omdat ons systeem niet in alle situaties voorziet. Het moet geen sluiproute worden langs de normale regels die er ook niet voor niets zijn. De sociaal pontonnier is ervoor verantwoordelijk dat we de situatie inschatten en op de goede manier handelen. Zij hanteert hierbij de volgende richtlijnen:

- Het is dringend nodig dat er passende woonruimte beschikbaar komt. Er dreigt dakloosheid. Regulier beleid biedt geen enkele oplossing.
- Niet bedoeld voor de eerste 48 uur opvang.
- Dordts gezin wat al langer bekend is en we weten dat deze oplossing passend is.
- De insteek is dat vanuit een stabiele situatie een lange termijn oplossing mogelijk wordt.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

- Een eerste berekening wijst uit dat een businesscase voor de gemeente voordelig uitpakt. Het college zal verschillende financieringsconstructies nader uitwerken en vergelijken. Ook zullen de risico's op de langere termijn nog verder in beeld worden gebracht.
- Bij het leveren van maatwerk speelt altijd precedentwerking.
- De Wet Markt en Overheid schrijft voor dat minimaal de kostprijs als huur gerekend moet worden.
- PPS constructie en bijbehorende overeenkomsten moeten nader worden uitgewerkt.
- Een toch al schaars product, namelijk betaalbare koopwoningen, worden op deze manier uit de markt onttrokken.
- We kunnen hiermee een lek in het systeem dichten, maar er blijft een groter huisvestingsprobleem bestaan.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Dit voorstel is tot stand gekomen vanuit de enorme druk die wordt ervaren vanuit partners, waaronder het sociaal wijkteam om zorg en ondersteuning voor gezinnen op orde te krijgen. Naast de gebruikelijke routes en partijen, zoals de corporaties en zorginstellingen is breder gekeken naar mogelijke alternatieve oplossingen. Aangezien in Dordrecht nog een relatief groot aantal betaalbare

koopwoningen beschikbaar is zien we hierin nog een aanvullende mogelijkheid om een deel van het probleem aan te pakken.

Hoe wordt dit betaald?

Als het gezin de huur niet zelf kan opbrengen zal voor een periode van 6 tot 12 maanden een maatwerkbijdrage worden geleverd conform maximaal de Wmo tarieven voor huisvesting. De kosten hiervan zijn gemiddeld € 12.000,- per jaar. Dit is vele malen lager dan de kosten van een hotel voor eenzelfde periode. De kosten daarvan zijn gemiddeld € 45.000,-. Per gezin levert dit dus een besparing op van € 33.000,- per jaar. Als we tien gezinnen op deze manier kunnen helpen levert dit een besparing op van indicatief € 330.000,- per jaar.

De kosten van opvang in hotels e.d. maken op dit moment onderdeel uit van de begrotingspost "beschermd wonen". De nieuwe constructie kost dus waarschijnlijk wel geld, maar minder dan de huidige kosten. Daardoor is er geen extra budget nodig.

Eventueel te verstrekken leningen of investeringen (aankoop woning) maken geen onderdeel uit van de exploitatiebegroting en komen op de balans (waarbij afschrijving en rente ten laste van de exploitatie komen). Gezien de beperkte omvang, lage rentestand en de krapte op de woningmarkt is dit een beperkt risico.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Het college zal een plan van aanpak uitwerken voor de aankoop en het beschikbaar stellen van de woningen en de raad hierover informeren.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 23 augustus 2022 inzake Sociaal domein: Maatwerk huisvesting;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;

overwegende dat:

- er jaarlijks in Dordrecht enkele gezinnen zijn die dreigend dakloos zijn;
- de corporaties niet altijd voorrang geven in deze situaties;
- er gekeken wordt naar andere oplossingen, maar die in uitzonderingsgevallen niet voor handen zijn;
- de gemeente Dordrecht opdraait voor de kosten van opvang van deze gezinnen in hotels;

b e s l u i t :

het college opdracht te geven nieuwe oplossingen te vinden voor Dordtse gezinnen met kinderen die dakloos zijn of dreigen te worden en niet op reguliere wijze aan een woning kunnen komen;

hiervoor bij voorkeur een PPS-constructie uit te werken (Publiek Private Samenwerking met een private partij en/of zorginstelling) waarbij een aantal passende koopwoningen met een maximale prijs van € 275.000,- kunnen worden aangekocht op de woningmarkt;

het college mandaat te geven een lening of garantstelling te verstrekken en/of woningen aan te kopen tot een totaalbedrag van € 3 miljoen;

toestemming te verlenen om, zo nodig, af te wijken van de regeling opkoopbescherming vanwege het maatschappelijk belang.

Aldus besloten in de vergadering van