Gemeente Alblasserdam

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	**: Experiment loting binnen de woonruimteverdeling**
Aanleiding	**: Informatieverstrekking door woningcorporaties**
Datum	**:** 18 mei 2021
Portefeuillehouder	**:** Arjan Kraijo
Schrijver	**: Evelyn Bijl**

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze raadsinformatiebrief omdat de woningcorporaties in de Drechtsteden de gemeenten hebben geïnformeerd over een experiment die zij onlangs zijn gestart met het verdelen van sociale huurwoningen via het instrument loting.

Het experiment is bedoeld om te kijken wat het doet in deze tijden van krapte op de woningmarkt waarbij je via loting allemaal een gelijke kans hebt op een woning. Tot op heden worden de sociale huurwoningen alleen verdeeld via het aanbodmodel waarbij inschrijfduur (en woonduur) bepalend zijn voor de kans van slagen op de woningmarkt. Het woonaanbod verdelen via loting kan met name voor jongeren, starters en spoedzoekers een uitkomst zijn omdat zij over het algemeen nog geen inschrijfduur (en woonduur) hebben opgebouwd.

Er is sprake van een inspanningsverplichting van de corporaties, waarbij het streven is 10% van de geadverteerde (dus niet de rechtstreeks bemiddelde) woningen via loting aan te bieden. Indien een corporatie een hoger percentage via loting wil aanbieden, is dat een eigen keuze.

Voor lotingwoningen gelden dezelfde wettelijke regels vanuit de woningwet. Dit betekent dat passend toewijzen ook geldt voor de woningen die via loting worden geadverteerd.

Juridisch

Het middel loting is binnen de woonruimteverdeling al aanwezig en wordt genoemd in artikel 13 en 15 van de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling. Op basis van art. 19 uit de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling (2020) kunnen de corporaties een experiment starten. Dit betreft een maatregel van tijdelijke aard voor de duur van 1 jaar.

Er zal na 1 jaar een definitieve evaluatie plaatsvinden en tussentijds na een half jaar bij de beschikbaarheidsmonitor. Afhankelijk van het resultaat zijn er grofweg drie opties. Het experiment kan beëindigd worden, het kan (al dan niet in aangepast vorm) verlengd worden of het kan definitief gemaakt worden.

Beoogd resultaat

Inzicht verkrijgen in de kansen op de sociale huurwoningmarkt voor met name spoedzoekers, jongeren en starters door middel van het inzetten van het instrument loting binnen het Regionale Woonruimteverdeelsysteem.

Het experiment moet inzicht geven in:

- Het 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

Argumenten

1.1 Het experiment past binnen het huidige woonbeleid

Het experiment past binnen het spoor Beter Wonen 'Blijven in Alblasserdam' van de Samenlevingsagenda 2018-2022 en geeft invulling aan actiepunt 9 (vasthouden van jongeren) uit het Lokaal Uitvoeringsprogramma Wonen. Loting dient vooral de doelgroep die nog maar kort ingeschreven staat en/of snel een woning nodig heeft (bijvoorbeeld jongeren, studenten, starters, spoedzoekers zonder urgentie). Het biedt actieve zoekers met weinig inschrijfduur een kans.

1.2 Gelijke kansen

Iedereen heeft gelijke kansen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

1.3 Geen nadelige gevolgen voor voorrangskandidaten

Voorrangskandidaten die via bemiddeling een woning toegewezen krijgen ondervinden geen nadelige gevolgen van dit experiment, omdat de woningen voor hen sowieso niet geadverteerd worden. Deze blijven buiten de loting om.

1.4 Een kans voor incourante woningen

Loting stelt corporaties in staat incourante (niet populaire/minder kwalitatieve) woningen sneller te verhuren.

Kanttekeningen

1.1 Mogelijk langere wachttijden voor regulier woningzoekenden

Het kan zijn dat reguliere woningzoekenden iets langer op de wachtlijst staan (dit is juist een effect die we willen meten bij de evaluatie van dit model) maar door ook mee te doen aan loting kan de wachttijd juist ook omlaag gaan. Ook reguliere woningzoekenden kunnen op lotingwoningen reageren. Iedereen mag meedoen en heeft dezelfde kansen.

1.2 Mogelijk langer wachten voor voorrangskandidaten die zelf zoeken

Voorrangskandidaten die zelf zoeken (zoals sloopurgenten) kunnen gemiddeld iets langer moeten zoeken naar een woning dan wanneer ze direct bemiddeld worden. Als ze reageren op een woning via loting, dan kunnen zij hun voorrang niet verzilveren voor deze woning. Iedereen heeft bij loting gelijke kansen.

1.3 Zekerheid ontbreekt

Bij loting ontbreekt zekerheid. Via het aanbodmodel wacht je wellicht lang, maar je weet dat je op een bepaald moment in aanmerking komt voor een woning. Bij loting gaat het om de geluksfactor.

Financiën

Niet van toepassing.

Uitvoering

Het was aanvankelijk de bedoeling om het experiment met loting op 1 januari 2021 in te voeren.

Om technische redenen is het experiment ingegaan per 1 maart 2021.

Communicatie

Stichting Woonkeus verzorgt de communicatie naar de woningzoekenden.

Bijlagen

Geen bijlagen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris	de burgemeester
S. van Heeren	J.G.A. Paans