



Agendanr.: 8  
Voorstelnr.: RB2020093  
Onderwerp: Huisvestingsverordening, voortzetten loting  
Programma: 8: volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing  
Wethouder(s): V.C.M. Stam  
Portefeuille: Wonen

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 20 oktober 2020

Voorstel / besluit:

1. De raad wordt voorgesteld de Huisvestingsverordening aan te passen. Dat gebeurt door het vaststellen van bijgevoegde "Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2019".

### **Inleiding**

In alle gemeenten in de regio Alkmaar is op 1 juli 2019 een nieuwe Huisvestingsverordening in werking getreden. Sindsdien loopt er een 'pilot' waarbij een aantal woningen wordt aangeboden via loting, als aanvulling op het huidige woonruimteverdeelsysteem. Bij loting speelt inschrijfduur geen rol en zijn de kansen op een aanbieding voor alle kandidaten gelijk. De afspraak was om de pilot loting na een jaar te evalueren.

Inmiddels is met loting een jaar ervaring opgedaan. U ontvangt hierbij een evaluatie. De SVNK-corporaties stellen voor om door te gaan met loting, dit in alle regiogemeenten als vast onderdeel van de woonruimteverdeling op te nemen in de Huisvestingsverordening en het aantal lootwoningen te verhogen van 52 naar 100 per jaar. Hiervoor is een aanpassing nodig in artikel 6 van de Huisvestingsverordening. Daarvoor is bijgevoegd raadsbesluit gemaakt.

### **Beoogd effect**

Een aanpassing van artikel 6 van de Huisvestingsverordening is nodig om in regio Alkmaar een vervolg te kunnen geven aan het verloten van een deel van de vrijkomende woningen en het aantal lootwoningen te verhogen van 52 naar 100 woningen per jaar. Dit is ongeveer 5% van het aantal vrijkomende woningen.

### **Argumenten**

#### *1. Het voorstel past in het ingezette beleid.*

In 2019 is afgesproken om vanaf 1 juli 2019 loting toe te passen als 'pilot' op grond van het experimenteerartikel in de Huisvestingsverordening. In Uitgeest, Castricum en Heiloo is loting toen echter al als reguliere aanbiedingsmethode opgenomen. Bij deze gemeenten staat sindsdien in de Huisvestingsverordeningen dat maximaal 5% van de woningen mag worden verloot.

De SVNK-corporaties hebben medio 2020 een rapport laten opstellen met informatie over 1 jaar loting. De corporaties stellen voor door te gaan met loting en het aantal lootwoningen te verhogen naar 100 per jaar. Bij 2.000 vrijkomende woningen per jaar in de regio vormen 100 lootwoningen dan 5%. Voor de UCH-gemeenten past dit binnen de al opgenomen bepaling in de verordening en is nu geen aanpassing nodig. Voor de overige gemeenten (Alkmaar, Heerhugowaard, Langedijk en Bergen) is bijgevoegd raadsbesluit gemaakt om loting als vast onderdeel in de

verordening op te nemen. Aan deze gemeenteraden wordt voorgesteld om (net als in de UCH-gemeenten) in artikel 6 van de Huisvestingsverordening op te nemen dat maximaal 5% van de vrijkomende woningen mag worden verloot. Op deze manier is loting in alle regiogemeenten op dezelfde manier in de verordening geregeld.

Omdat het aantal vrijkomende woningen kan fluctueren per jaar, is met SVNK afgesproken dat 100 lootwoningen het maximum is en dat het aantal lootwoningen wordt afgestemd op het aantal vrijkomende woningen, zodat dit past binnen de 5%.

Met deze werkwijze vormt loting een beperkt onderdeel binnen het totale woonruimteverdelings-systeem. Voor 95% van de vrijkomende woningen blijft de reguliere procedure gelden, waarbij de woningzoekende met de langste inschrijftijd in principe als eerste voor een woning in aanmerking komt.

### *2.1 De pilot loting is aantoonbaar succesvol gebleken o.b.v. het SVNK-evaluatierapport.*

In 2019 is in alle regiogemeenten een nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld. Bij de voorbereiding zijn knelpunten verzameld. Toen is aangegeven dat het moeilijk is een woning te krijgen voor mensen die op korte termijn een (andere) woning nodig hebben, maar weinig inschrijftijd hebben en niet in aanmerking komen voor urgentie. Om de mogelijkheden voor deze spoedzoekers te vergroten, is afgesproken te starten met loting als een pilot van 1 jaar op grond van het experimenteerartikel. Bedoeling was om gemiddeld 1 woning per week aan te bieden, afhankelijk van de beschikbaarheid. Na een jaar kon worden bezien hoe loting een vervolg kan krijgen.

Uit de gegevens van SVNK over 1 jaar loting blijkt onder andere het volgende:

- Tot 1 juli 2020 zijn 60 woningen verloot. Gemiddeld is dat iets meer dan 1 woning per week. Het aantal lootwoningen varieert echter sterk: in de maand mei 2020 is 1 woning verloot en in juni 2020 waren het er 9.
- Bij het opstellen van het SVNK-rapport was voor 56 van de 60 woningen het nieuwe huurcontract ondertekend. De gegevens over de toewijzing van lootwoningen gaan daarom alleen over die 56.
- De 60 aangeboden woningen zijn 44 appartementen en 16 eengezinswoningen. Alle SVNK-corporaties hebben woningen verloot en er zijn woningen verloot in alle regiogemeenten. Gemiddeld over de regio is 3% van de vrijkomende woningen verloot.
- Bij loting kwamen gemiddeld 145 reacties binnen per geadverteerde woning. In het reguliere aanbod op SVNK ligt dit hoger met gemiddeld 184 reacties per geadverteerde woning.
- Van de 56 verhuurde lootwoningen zijn 51 stuks geaccepteerd door de 1e kandidaat, 8 stuks door nummer 2 en 1 woning door kandidaat nummer 3. Dat wil niet zeggen dat nummer 1 of 2 heeft geweigerd. Na selectie van de winnaar krijgt deze bericht en moet hij binnen 24 uur reageren. Gebeurt dat niet, dan wordt nummer 2 benaderd en zo verder. Het hele proces gaat dus snel en daar is bewust voor gekozen: woning op vaste dag en tijdstip korte tijd aanbieden en na selectie snel de verhuur regelen.
- Bij loten gaan er 3x zoveel woningen naar jongeren als in het reguliere model.
- De zoekduur en inschrijftijd van huurders van lootwoningen is aanzienlijk korter dan bij het reguliere systeem. Voordat een woningzoekende een woning krijgt, zoekt hij in het hoofdmodel 2,3 jaar. Bij loting is dit 1,8 jaar. De inschrijftijd bij toewijzing in het hoofdmodel is 7  $\frac{3}{4}$  jaar en bij loting is dit 2  $\frac{1}{2}$  jaar.
- Bij de lootwoningen is het aandeel toewijzingen aan woningzoekenden van buiten de regio hoger dan in het reguliere model. Bij de lootwoningen gaat het om 14 van de 56 = 25%. In het reguliere model (volgens de jaarrapportage SVNK van 2019) wordt 11% toegewezen aan woningzoekenden van buiten de regio.
- Het hogere aandeel bij loting komt niet doordat mensen van buiten de regio bij loten meer reageren dan bij reguliere advertenties. Hun aandeel in de ingediende reacties is bij loting juist iets lager: 21% tegenover 25% bij regulier aanbod. Het verschil in de toewijzingen is te verklaren doordat bij loting de inschrijftijd niet relevant is. Mensen van buiten de regio

hebben waarschijnlijk een kortere inschrijftijd dan andere woningzoekenden en komen in het reguliere model daardoor niet bovenaan. Bij loting maakt de inschrijftijd niet uit, iedereen maakt evenveel kans op de woning. Dan komt deze groep woningzoekenden meer aan bod. Dit effect komt ook in andere regio's voor die met loting werken.

- Nieuwe huurders van buiten de regio komen vaak uit buurgemeenten. Zo werden er twee woningen in Uitgeest verhuurd aan mensen uit de gemeente Zaanstad.

Uit de rapportage kunnen de volgende conclusies worden getrokken over loting:

- Het is gelukt om gemiddeld 1 woning per week aan te bieden.
- De zoekduur en inschrijftijd van huurders van lootwoningen is aanzienlijk korter dan bij de regulier verhuurde woningen.
- Jongeren komen bij loten eerder in aanmerking voor een woning.
- Loten loont, mits er voldoende woningen worden verloot. Om de kansen te vergroten, is het verstandig het aantal lotingsadvertenties uit te breiden.
- Nadeel van ophogen van het aantal lootwoningen is uiteraard dat dit het aanbod in het reguliere systeem vermindert.

De SVNK-corporaties stellen voor om door te gaan met loting en het aantal lootwoningen te verhogen naar 100 per jaar. Bij 2.000 vrijkomende woningen per jaar in de regio Alkmaar vormen 100 woningen dan 5%. Voor 95% van de vrijkomende woningen blijft de reguliere procedure gelden, waarbij de woningzoekende met de langste inschrijftijd in principe als eerste voor een woning in aanmerking komt.

### *2.2. De pilot loting is aantoonbaar succesvol gebleken o.b.v. de Heerhugowaardse inzet.*

Bij de behandeling van het raadsvoorstel over vaststelling van de Huisvestingsverordening 2019, in de raadsvergadering van 28 mei 2019, hebt u als gemeenteraad het college verzocht aan te geven wanneer de pilot als succesvol kan worden beschouwd. Op regionaal niveau is niet expliciet gedefinieerd wanneer de pilot loting als een succes kan worden gezien. Het college heeft daarom besloten (zie raadsinformatiebrief Bij19-849) de pilot loting als een succes te beschouwen als circa driekwart van de lootwoningen (75%) in de regio zou worden toegewezen aan huishoudens die korter als woningzoekende bij SVNK staan ingeschreven dan de gemiddelde inschrijftijd van huishoudens die via de reguliere weg een woning krijgen toegewezen. Hiermee is de Heerhugowaardse inzet bepaald voor de beoordeling van de resultaten van dit regionale experiment na een jaar.

Uit de evaluatie is gebleken dat 100% van de verhuringen door loting in de regio is gedaan aan huishoudens met een kortere inschrijftijd dan de gemiddelde inschrijftijd bij verhuringen volgens het hoofdmodel. Daarmee voldoet de pilot ruimschoots aan de doelstelling van het college, die de pilot als een succes beschouwt bij minimaal 75%.

### *3. Jongeren tot 23 jaar hebben baat bij de loting*

Uit de evaluatie blijkt dat jongeren tot 23 jaar een aandeel hebben van 10% in het aantal verhuringen via loting. In het reguliere model is dat 3%. Daarmee biedt loting voor jongeren dus een aantrekkelijk alternatief met een relatief grotere slaagkans.

## **Kanttekeningen**

### *1. Alle huurdersorganisaties akkoord op één na.*

De SVNK-corporaties zijn akkoord om voortaan 100 woningen per jaar te verloten. Alhoewel dat niet verplicht is, hebben zij dit voorstel ook voorgelegd aan hun huurdersorganisaties. Die hebben allemaal ingestemd, met uitzondering van de vertegenwoordiging van Woonwaard. Deze is voorstander om het aantal lootwoningen op 50 stuks te houden en geeft als argument dat er weinig aanbod is, er weinig wordt gebouwd en woningzoekenden die met hun inschrijftijd willen reageren, worden gepasseerd door het toepassen van loting. Daar staat tegenover dat iedereen mee kan loten, waardoor dit nadeel wordt verkleind.

De huurdersorganisaties hebben formeel echter geen adviesrecht. De corporatiebesturen en de huurdersorganisaties op één na, zijn dus akkoord met het voorstel voor 100 lootwoningen.

**Financiële gevolgen**

Niet van toepassing.

**Preventief toezicht**

- Ja  
 Nee

**Communicatie**

Het besluit van de raad wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.  
 De informatie op de websites van gemeente en corporaties wordt aangepast.  
 De nieuwe bepalingen worden verwerkt in de website van SVNK.

**Uitvoering**

In de werkwijze verandert niets. Een wijziging is er alleen in het aantal woningen dat wordt verloot. De corporaties blijven de lootwoningen aanbieden via de SVNK-site. Wie belangstelling heeft voor een lootwoning kan een reactie indienen via de site.

**Monitoring/Evaluatie**

Jaarlijks rapporteert de SVNK over de resultaten van de woonruimteverdeling in de regio. Deze kunnen aanleiding zijn om de Huisvestingsverordening aan te passen.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij2018722	Evaluatie loting SVNK 2019-2020 versie 20-8-2020
Bij20-812	Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2019
AVV19-004	Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2019

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 30 november 2020  
 RB2020093 Huisvestingsverordening, voortzetten loting:

Akkoordstuk



Nr.: RB2020093

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 oktober 2020;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 30 november 2020;

gelet op:

Huisvestingswet 2014, artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder 5, 7, 9 tot en met 14 en 20;  
Gemeentewet, artikel 147;

**b e s l u i t**

1. Vast te stellen de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2019

**Artikel I**

Aan artikel 6 wordt een 4e lid toegevoegd:

“4. Maximaal 5% van de aangeboden woonruimte kan via loting worden aangeboden.”

**Artikel II Inwerkingtreding**

Deze wijzigingsverordening treedt in werking op 1 januari 2021.

Heerhugowaard, 15 december 2020

De Raad voornoemd,

de griffier,  
G.J. de Graaf

de voorzitter,  
A.B. Blase