

Regels Lokaal Maatwerk gemeente Kaag en Braassem 2019-2021

Inleiding

De Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland regelt de toewijzing van sociale huurwoningen. Het uitgangspunt van de regionale huisvestingsverordening is een open, regionale woningmarkt met zo min mogelijk regels en zo veel mogelijke keuzevrijheid. De huisvestingsverordening biedt ruimte om lokaal maatwerk toe te passen.

Per 1 juli 2019 is een nieuwe Regionale Huisvestingsverordening in werking getreden. Het percentage dat ingezet kan worden voor lokaal maatwerk is 25% van het gemiddeld aantal verhuringen over de afgelopen drie jaren.

Kader: Regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland

Artikel 13 van de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland biedt lokale beleidsruimte (lokaal maatwerk) voor woningtoewijzing. Deze lokale beleidsruimte kan ingezet worden om specifieke lokale en subregionale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen. Voorwaarde is wel dat deze zijn benoemd in de lokale woonvisie.

Een deel van de vrijkomende woonruimten kan aan woningzoekenden met nadere bindingseisen, andere passendheidseisen, via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale regels worden toegewezen.

Artikel 15 van de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland gaat over specifieke toewijzing bij nieuwbouw. Bij de eerste aanbidding kan 100% met voorrang worden toegewezen. Een besluit over deze specifieke toewijzing wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de nieuwgebouwde woonruimten zijn gelegen, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s) en de lokale huurdersorganisatie(s). Toepassing van dit artikel wordt buiten deze beleidsregels gehouden en wordt per project bepaald.

Gezamenlijk doel lokaal maatwerk

De woningcorporaties MeerWonen, Woondiensten Aarwoude en de gemeente Kaag en Braassem stellen als doelen bij het toepassen van lokaal maatwerk:

1. Het bevorderen van maximale doorstroming op de lokale sociale huurwoningmarkt (mensen die een sociale huurwoning in de regio achterlaten);
2. Het zo (fysiek) passend mogelijk huisvesten van mensen met een zorgvraag of functiebeperking;
3. Het bevorderen van leefbaarheid in de kernen;
4. Starters in de kleine kernen de kans bieden in de kern te blijven wonen.

Uitwerking doelen lokaal maatwerk 2019-2021

Doel 1 Het bevorderen van maximale doorstroming op de lokale sociale huurwoningmarkt (mensen die een sociale huurwoning in de regio achterlaten)

Sociale huurwoningen in Kaag en Braassem die ingezet worden als lokaal maatwerk ter bevordering van doorstroming worden toegewezen volgens de volgende categorieën:

1. woningzoekenden uit de gemeente Kaag en Braassem die een sociale huurwoning achterlaten;
2. woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten in Holland Rijnland;
3. woningzoekenden uit de gemeente Kaag en Braassem die geen sociale huurwoning achterlaten;
4. woningzoekenden uit Holland Rijnland.

Per categorie wordt de volgorde bepaald door de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland. De woningzoekende moet voldoen aan eventuele bezettingseisen en inkomenseisen die gelden voor de woning.

Doel 2 Het zo (fysiek) passend mogelijk huisvesten van mensen met een zorgvraag of functiebeperking

Woningen kunnen via lokaal maatwerk worden toegewezen aan de doelgroep (senioren) met een indicatie voor persoonlijke verzorging en/of huishoudelijke hulp en/of ondersteuning volgens de volgende categorieën:

1. woningzoekenden uit Kaag en Braassem met een zorgindicatie (bij gelijke zorgindicatie krijgen inwoners die een sociale huurwoning achterlaten voorrang);
2. woningzoekenden met een zorgindicatie uit Holland Rijnland;
3. woningzoekenden uit Kaag en Braassem die een sociale huurwoning achterlaten;

4. woningzoekenden uit Kaag en Braassem die geen sociale huurwoning achterlaten;
5. woningzoekenden uit Holland Rijnland.

Per categorie wordt de volgorde bepaald door

- a. de hoogte van de zorgindicatie;
- b. de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland.

Het kernteam van de gemeente Kaag en Braassem geeft aan welke kandidaat de hoogste zorgindicatie heeft. MeerWonen maakt een procedureafpraak met het kernteam. De woningzoekende moet voldoen aan eventuele bezettingseisen en inkomenseisen die gelden voor de woning.

Doel 3 Het bevorderen van leefbaarheid in kleine kernen en voorkomen van clustering in specifieke wijken of kernen

Sociale huurwoningen in Kaag en Braassem die ingezet worden als lokaal maatwerk ter bevordering van de leefbaarheid worden toegewezen volgens de volgende categorisering:

1. woningzoekenden uit desbetreffende kern;
2. woningzoekenden uit Kaag en Braassem;
3. woningzoekenden uit Holland Rijnland.

Per categorie wordt de volgorde bepaald door de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland. De woningzoekende moet voldoen aan eventuele bezettingseisen en inkomenseisen die gelden voor de woning. Indien er geen woningzoekenden reageren die aan de bezettingseis voldoen, wordt bovenstaande volgorde gevolgd voor woningzoekenden die dan in aanmerking komen.

Doel 4 Starters in de kleine kernen de kans bieden in de kern te blijven wonen

Een starter voldoet aan de volgende kenmerken:

- De starter beschikt op het moment van woningtoewijzing niet over een zelfstandige woonruimte. Hij of zij toont dit aan middels een uittreksel uit de BR;
- De starter is 18 jaar of ouder, maar niet ouder dan 35 jaar op het moment van woningtoewijzing en heeft niet eerder een zelfstandige woonruimte in Holland Rijnland in bezit gehad;
- De starter voldoet aan de bezettingseisen voor de woning en aan de inkomenseisen.

Woningen worden toegewezen volgens de volgende categorisering:

1. woningzoekenden uit desbetreffende kern (aantonen met een uittreksel uit de BRP);
2. woningzoekenden uit Kaag en Braassem;
3. woningzoekenden uit Holland Rijnland.

Per categorie wordt de volgorde bepaald door de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland.

Het aantal woningtoewijzingen waarbij gebruik gemaakt kan worden van lokaal maatwerk is door de regio per gemeente vastgesteld en vervolgens naar rato van het bezit verdeeld over de corporaties. Indien een corporatie geen gebruik kan of wil maken van zijn contingent lokaal maatwerk dan overleggen de corporaties onderling of de ander gebruik wil maken van dit contingent.

- De woningcorporaties MeerWonen en Woondiensten Aarwoude hebben mandaat het lokaal maatwerk naar eigen inzicht te gebruiken binnen de vastgestelde regels.
- Jaarlijks monitoren gemeente en corporaties de transparantie, de impact en de noodzaak van het maatwerk en de uitvoerbaarheid van het lokaal maatwerk.
- Corporaties voeren uit en verantwoorden jaarlijks achteraf aan het college van burgemeester en wethouders over toegepast lokaal maatwerk.

Looptijd en wijzigen van de regels Lokaal Maatwerk 2019-2021

- Deze beleidsregels gelden vanaf de dag nadat het besluit van het college van burgemeester en wethouders is gepubliceerd en hebben een looptijd t/m 2021. Daarna worden ze steeds voor een periode van een jaar verlengd, tenzij gemeente en corporaties anders overeen komen.
- De afspraken lokaal maatwerk kunnen tijdens de werkingsduur slechts schriftelijk en met instemming van alle partijen (tussentijds) worden gewijzigd.
- Voor nieuwbouwprojecten wordt een apart voorstel aan het college van burgemeester en wethouders gedaan door de betreffende corporatie en ter kennis gebracht van de corporaties.