

Beleidsregel Lokaal Maatwerk Voorschoten

Overwegende dat het college op grond van de thans vigerende Huisvestingsverordening Holland Rijnland de bevoegdheid heeft om specifieke lokale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen, kan een deel van de vrijkomende woonruimten van de woningcorporaties aan woningzoekenden met nadere bindingseisen, andere passendheidseisen, via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale huisvestingsregels worden toegewezen. Deze regel betreft een lokale uitwerking van de regionale huisvestingsverordening. Dit kan door de inzet van lokaal maatwerk waarbij jaarlijks 25% van de vrij te komen woningen aan deze doelgroepen specifiek toegewezen kan worden. Vanwege de kan – bepaling worden er op projectbasis afspraken gemaakt over de inzet van lokaal maatwerk, wat gezien wordt als een (zware) inspanningsverplichting.

Gelet op;
Artikel 14 lid 2 en lid 3 van de Huisvestingswet 2014
Thans vigerende verordening

Besluit;

De Beleidsregel Lokaal Maatwerk gemeente Voorschoten vast te stellen.

Definities

- a. **Sociale huurwoning;** een huurwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening; daarin wordt verwezen naar artikel 13 van Wet op de huurtoeslag.
- b. **Starter;** een ingeschreven woningzoekende die geen sociale huurwoning van één van de deelnemende corporaties achterlaat;
- c. **Doorstromer;** een ingeschreven woningzoekende die in de regio Holland Rijnland een sociale huurwoning van een van de deelnemende corporaties achterlaat.
- d. **Senioren;** een 55 - plusser.
- e. **Huisvestingsvergunning;** een vergunning welke aangevraagd moet worden voor het bewonen van een sociale huurwoning.
- f. **Lokaal Maatwerk;** de corporatie kan 25% van de vrij te komen woningen jaarlijks inzetten voor het oplossen van lokale knelpunten.
- g. **Huisvestingsverordening;** de vigerende huisvestingsverordening van de regio Holland Rijnland en indien van toepassing de vigerende 'Huisvestingsverordening Voorschoten'.
- h. **Woonruimte;** een ruimte met een eigen toegang en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat die afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte
- i. **Woningzoekende;** het huishouden dat in het register als bedoeld in Artikel 5 van de verordening is ingeschreven respectievelijk wil worden ingeschreven.
- j. **Woonruimteverdeelsysteem;** <https://www.hureninhollandrijnland.nl/>

(Voorrang)Regels Lokaal maatwerk

1. Voorrang wordt verleend aan ingeschreven woningzoekende uit Voorschoten die als starter van 23 jaar in aanmerking willen komen voor sociale nieuwbouw.
2. Voorrang wordt verleend aan woningzoekende(n) die een sociale eengezinswoning achterlaat en kleiner gaat wonen/huren.
3. Voorrang wordt verleend aan 55-plussers die een eengezinswoning in Voorschoten achterlaten wanneer zij reageren op een gelabelde woning voor 55-plus binnen de gemeente Voorschoten.
4. Voorrang wordt verleend aan senioren met een zorgvraag als het gaat om een gelabelde woning voor 55-plus in de directe omgeving van een zorglocatie.
5. Voorrang wordt verleend aan woningzoekende die in aanmerking komen voor reeds gerealiseerde (grote) woningaanpassing en deze voorziening(en) nodig heeft.

Werking

- De woningcorporaties De Sleutels en Woonzorg Nederland hebben vanuit de huisvestingsverordening mandaat het lokaal maatwerk naar eigen inzicht te gebruiken binnen de vastgestelde regels. Dit geldt ook voor woningcorporaties die in de toekomst feitelijk werkzaam zijn in de gemeente Voorschoten.
- Jaarlijks monitoren en bespreken gemeente en corporaties de inzet van lokaal maatwerk. Te weten de motivering, transparantie, de impact en de noodzaak van het maatwerk en de uitvoerbaarheid van het lokaal maatwerk. Dit komt terug in de cyclus van de prestatieafspraken.
- Woningcorporaties voeren uit en verantwoorden jaarlijks achteraf aan het college van burgemeester en wethouders over toegepast lokaal maatwerk.

- Deze beleidsregels gelden vanaf de dag nadat het besluit van het college van burgemeester en wethouders is gepubliceerd.
- De afspraken lokaal maatwerk kunnen tijdens de werkingsduur slechts schriftelijk en met instemming van alle partijen (tussentijds) worden gewijzigd.
- Per (nieuwbouw)project wordt in overleg met de corporaties afgesproken op welke manier lokaal maatwerk wordt toegepast. Gezien de kan-bepaling spreken we van een (zware) inspanningsverplichting.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 5 april 2022,
het college van burgemeester en wethouders,*

*A. R. de Graaf,
Gemeentesecretaris*

*drs. N. Stemerdink,
Burgemeester*

Toelichting

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van sociale huurwoningen. Hiermee wordt de verdeling van woonruimte geregeld. Het woonruimteverdeelsysteem ziet toe op de verdeling van (schaarse) woonruimte. Woningtoewijzing wordt geregeld via een bepaalde rangorde; dat betekent dat bepaalde huishoudens voorrang krijgen op de regulier woningzoekende. Dit zijn huishoudens met een urgentieverklaring, huishoudens die in aanmerking komen voor een contingentwoning (na uitstroom uit een instelling), huishoudens die voldoen aan de criteria van de voorrangsregels van het lokaal maatwerk of bij nieuwbouw in eigen gemeente. Een van de instrumenten die ingezet kan worden om deze knelpunten op te lossen is de beleidsregel lokaal maatwerk. Daarbij kan de gemeente eigen inwoners voorrang geven binnen 25% van de jaarlijks vrij te komen woningen in de gemeente.

De toewijzing via de voorrangsregels kan kansen op de woningmarkt voor reguliere woningzoekende belemmeren. Om die reden is de inzet van voorrangsregels een middel, maar geen doel op zich. Oftewel; lokaal maatwerk kan ingezet worden om lokale knelpunten op te lossen, maar dit is geen verplichting. Om die reden spreken gemeente en corporaties af om per (nieuwbouw) project afspraken te maken over op welke manier het lokaal maatwerk wordt ingezet. Eveneens schrijft de wet voor dat lokaal maatwerk alleen ingezet mag worden voor toewijzing van diegene die aantoonbaar moeilijk aan een woning kunnen komen. De gemeente Voorschoten heeft in haar woonvisie het huisvesten van jongeren, starters en senioren benoemd als knelpunten. Daarnaast wil zij aandacht voor doorstroming en meer (huur)appartementen voor senioren beschikbaar stellen.

Artikel 1

Voor de gemeente Voorschoten is het huisvesten van starters een knelpunt. Met artikel 1 wordt ingezet op het bevorderen van huisvesting voor deze starter. De leeftijdsgrens is vastgesteld op 23 jaar gezien de recht op huurtoeslag.

Artikel 2

Om doorstroming te realiseren wordt er ingezet op het aantrekkelijk maken van het achterlaten van een grote eengezinswoning in de sociale huursector. Ervaring leert dat veelal senioren in een te grote woning verblijven.

Artikel 3

Mede om doorstroming onder senioren te realiseren is ervoor gekozen specifiek 55-plussers voorrang te verlenen wanneer zij een grote eengezinswoning achterlaten en op een gelabelde seniorenwoningen reageren. Wanneer grotere eengezinswoningen vrij komen op de (huur) markt wordt doorstroming in zijn totaliteit bevordert. Woningzoekende uit appartementen kunnen naar deze eengezinswoning doorstromen waardoor voor de starters mogelijk weer appartementen vrijkomen.

Artikel 4

Om doorstroming te realiseren voor 55-plussers met een aantoonbare zorgvraag is ervoor gekozen deze doelgroep voorrang te verlenen wanneer zij reageren op een gelabelde seniorenwoningen in de directe omgeving van een zorglocatie.

Artikel 5

In het kader van Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) is het wenselijk om een woning die vrijkomt met (diverse)woonaanpassingen beschikbaar te houden voor huishoudens die dezelfde woonaanpassingen nodig hebben.

In de Toelichting op de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 wordt beschreven dat de gemeente en corporaties gezamenlijk, met de huurdersvertegenwoordigers, afspraken moeten maken over het inzetten van lokaal maatwerk. Afspraken worden achteraf verantwoord aan het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland. De woningcorporaties zijn de instantie die daadwerkelijk toewijzen. De gemeente Voorschoten maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland en haar gemeenschappelijke regeling. Die schrijft voor dat de gemeenten regionaal gebonden zijn aan de huisvestingverordening Holland Rijnland. Gemeenten mogen alleen individueel regels vastleggen in een lokale huisvestingsverordening over het splitsen, onttrekken en samenvoegen van woonruimten. Tot slot is daarom in de werking uitgelegd welke rol de corporaties is toebedeeld is in het toewijzen van woonruimte.