

Nadere regels lokaal maatwerk woonruimteverdeling Den Haag 2023

Toelichting

De Huisvestingswet 2014 biedt de gemeenteraad de mogelijkheid een aantal bevoegdheden in te zetten als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. In de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 (RIS311098) die tot 1 juli 2023 van kracht was en in de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 die geldt vanaf 1 juli 2023 heeft de gemeenteraad van die mogelijkheid gebruik gemaakt en een aantal criteria ten behoeve van woonruimteverdeling vastgesteld. De visie op woonruimteverdeling die aan die verordening ten grondslag ligt, is daarbij vastgelegd in de Woonagenda 2019-2023.

Een van de bevoegdheden uit de Huisvestingswet is dat bepaalde categorieën van woonruimte, binnen de daarvoor maximaal toegestane percentages met voorrang kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Op grond van artikel 3:8, tweede lid, van de Huisvestingsverordening 2023 kan het college in dat kader lokale categorieën knelpunten op de woningmarkt benoemen, waarbij aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing, en in die categorieën lokaal maatwerk inzetten bij het met voorrang toewijzen van woonruimte. In deze nadere regels is omschreven welke categorieën dit zijn.

Besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

gelet op:

Artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014;
Artikel 3:8, derde lid, van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023;

besluit

vast te stellen de Nadere regels lokaal maatwerk woonruimteverdeling Den Haag 2023:

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In aanvulling op artikel 1:1 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 wordt in deze nadere regels verstaan onder:

inwoner:	persoon die in de basisregistratie personen van de gemeente Den Haag ingeschreven is;
sociaal medisch advies:	advies in verband met een lichamelijke beperking afgegeven in het kader van een aanvraag voor een urgentieverklaring of namens het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers op grond van de taakstelling huisvesting statushouders;
verordening:	Huisvestingsverordening Den Haag 2023;
woonruimte met een 1-sterrenclassificatie:	gelijkvloerse woonruimte op de begane grond of woonruimte bereikbaar via een lift die bereikbaar is zonder treden en waarin de drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm;
woonruimte met een 2-sterrenclassificatie:	woonruimte die met een rollator toegankelijk is en daartoe beschikt over: a. drempels van maximaal 2 cm; b. toegangspaden en gangen van minimaal 1,20 m breed met een maximale helling van 1:12 (tot 25 cm hoogteverschil); c. toegangsdeuren en liftdeuren die automatisch openen; d. complex-, tussen- en voordeuren met minimaal 85 cm vrije doorgangsruiimte; e. deuren in de woning met minimaal 75 cm vrije doorgangsruiimte; f. een lift die inwendig minimaal 1,05 bij 1,35 m meet en een leuning heeft;
woonruimte met een 3-sterrenclassificatie:	woonruimte die met een rolstoel toegankelijk is en daartoe beschikt over: a. bedieningselementen die zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek bevinden; b. binnendeuren met minimaal 85 cm vrije doorgangsruiimte; c. gangen die breder zijn dan 1,10 m; d. een lift die inwendig minimaal 1,05 bij 2,05 m meet en een leuning heeft; e. een opstelruimte voor en achter de deur van minimaal 0,90 bij 1.10 m.; f. een vrije opstelruimte naast de voordeur van minimaal 0,35 m; g. een toegankelijke badkamer zonder douchebak die minimaal 2,15 bij 2,15 m of 1,70 bij 2,70 m meet en beschikt over een toilet, douchevloer en wastafel;

h. een draaicirkel in de keuken van minimaal 1,50 m en een afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand van minimaal 1,80 m.

HOOFDSTUK 2 Categorieën lokaal maatwerk

Artikel 2.1 Aanwijzen categorieën

1. Bij het toewijzen van woonruimte in de zin van artikel 3:1, eerste lid, van de verordening kan voorrang worden gegeven aan de volgende categorieën van woningzoekenden:
 - a. starters die ten minste drie jaar staan ingeschreven bij de basisregistratie personen van de gemeente Den Haag;
 - b. inwoners van 65 jaar of ouder die willen doorstromen naar woonruimte met een 1-sterrenclassificatie;
 - c. inwoners van 65 jaar of ouder die vanwege een fysieke beperking in aanmerking komen voor woonruimte met een 1- of 2-sterrenclassificatie;
 - d. inwoners die over een sociaal medisch advies beschikken voor woonruimte met een 3-sterrenclassificatie;
 - e. inwoners die gedupeerd zijn door de kinderopvang-toeslag-affaire, aantoonbaar als zodanig door de Belastingdienst erkend zijn en daardoor niet langer over zelfstandige woonruimte beschikken;
 - f. statushouders die op basis van de wettelijke taakstelling door het college gehuisvest zijn in tijdelijke woonruimte;
 - g. huishoudens die bestaan uit minimaal één ouder en minimaal één onder het ouderlijk gezag van die ouder staand minderjarig kind en die gedurende minimaal zes maanden via het Daklozenloket verblijven in een maatschappelijke opvanglocatie of een hotel.
2. Bij het geven van voorrang aan de categorieën van woningzoekenden worden de voorwaarden en procedures in acht genomen die in de artikelen 2.2 tot en met zijn beschreven.

Artikel 2.2 Voorwaarden en procedure starters

Het college kan woonruimte middels loting toewijzen aan starters genoemd in artikel 2.1, onder a, voor zover:

- a. de woonruimte over één, twee of drie kamers en een woonoppervlakte van minder dan 65m² beschikt;
- b. de loting maximaal 5% van de voor verhuur beschikbare woonruimte betreft die aan de voorwaarden onder a voldoet.

Artikel 2.3 Voorwaarden en procedure doorstroom woonruimte 1-sterrenclassificatie

De woningcorporatie wijst woonruimte met een 1-sterrenkwalificatie met voorrang toe aan inwoners genoemd in artikel 2.1, onder b, voor zover:

- a. over een niet-toegankelijke corporatiewoonruimte beschikt, zoals een bovenwoning, een gezinswoning, flat zonder lift, maisonnetwoning of portiekwoning;
- b. het huishouden van de woningzoekende uit maximaal twee personen bestaat;
- c. staat ingeschreven als woningzoekende bij Woonnet Haaglanden.

Artikel 2.4 Voorwaarden en procedure woonruimte 1- of 2-sterrenclassificatie

De woningcorporatie kan woonruimte met een 1- of 2-sterrenclassificatie direct toewijzen aan inwoners genoemd in artikel 2.1, onder c, voor zover:

- a. de toegankelijkheid van de woonruimte van de inwoner naar het oordeel van het bestuur van de woningcorporatie niet langer passend is;
- b. het huishouden van de woningzoekende uit maximaal twee personen bestaat;
- c. de inwoner ten minste vijf jaar een zelfstandige corporatiewoonruimte binnen het gebouw, de buurt of wijk bewoont en deze bij vertrek leeg achterlaat.

Artikel 2.5 Voorwaarden en procedure 3-sterrenclassificatie Betje Wolffstraat

1. De woningcorporatie wijst een woonruimte met een met een 3-sterrenclassificatie uit het nieuwbouwcomplex van Stedion aan de Betje Wolffstraat middels directe bemiddeling toe aan inwoners genoemd in artikel 2.1, onder d.
2. Indien geen inwoners genoemd in artikel 2.1, onder d, als woningzoekende ingeschreven staan, kan de woningcorporatie een woonruimte als bedoeld in het eerste lid toewijzen aan een woningzoekende die:

- a. beschikt over een indicatie voor zorg van het Centraal Indicatieorgaan Zorg op grond van de Wet Langdurige Zorg, een gemeentelijke indicatiestelling op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning of een zorgplan voor ten minste 10 uur per week voor verpleging of verzorging op grond van het Besluit Zorgverzekering;
- b. daartoe voorgedragen is door een huisarts, zorginstelling of revalidatiecentrum;
- c. staat ingeschreven in de basisregistratie personen van de gemeente Den Haag;
- d. staat ingeschreven als woningzoekende bij Woonnet Haaglanden.

Artikel 2.6 Voorwaarden en procedure gedupeerden kinder opvangtoeslagenaffaire

De woningcorporatie doet aan inwoners genoemd in artikel 2.1, onder e, een éénmalig aanbod voor het middels directe bemiddeling toewijzen van passende woonruimte, niet zijnde een eengezinswoning of maisonnette, voor zover:

- a. de woningzoekende niet over een zelfstandige woonruimte beschikt en geen passend woningaanbod heeft geweigerd in de afgelopen 6 maanden;
- b. de woningzoekende naar verwachting bij toepassing van de in artikel 3:5, eerste lid, van de verordening, genoemde rangorde binnen drie maanden geen andere passende woonruimte kan krijgen;
- c. de zelfstandige woonruimte, die de woningzoekende heeft moeten verlaten, zich in de gemeente Den Haag bevindt;
- d. zich geen van de in artikel 2:7, van de verordening genoemde weigeringsgronden voordoet.

Artikel 2.7 Voorwaarden en procedure uitstroom tijdelijke huisvesting locatie SoZa

De woningcorporatie doet aan inwoners genoemd in artikel 2.1, onder f, een éénmalig aanbod voor het middels directe bemiddeling toewijzen van passende woonruimte, niet zijnde een ééngesinswoning, benedenwoning of maisonnette, op de locatie aan de Anna van Hannoverstraat 2 tot en met 2l en de Wilhelmina van Pruisenweg 47 tot en met 67 (oneven) voor zover:

- a. het om maximaal 40 woonruimten op de locaties gaat;
- b. de inwoner bij eerste plaatsing op de locaties een kamer toegewezen heeft gekregen die specifiek bedoeld is voor statushouders;
- c. de inwoner geen mogelijkheid heeft om in andere woonruimte te voorzien en de tijdelijke huurovereenkomst voor 30 september 2023 of 29 februari 2024 afloopt;
- d. de inwoner een huurovereenkomst op de locaties is aangegaan op basis van een éénmalig aanbod dat tussen 1 oktober 2022 en 31 augustus 2023 is gedaan, conform de wettelijke taakstelling in artikel 28, van de Huisvestingswet 2014;
- e. de inwoner staat ingeschreven als woningzoekende bij Woonnet Haaglanden;
- f. de inwoner geen woningaanbod heeft geaccepteerd of geweigerd sinds de ingang van de huurovereenkomst zoals bedoeld onder d.

Artikel 2.8 Voorwaarden en procedure uitstroom tijdelijke huisvesting sloopcomplex Schaapherderstraat -Stuwstraat

1. De woningcorporatie doet aan inwoners genoemd in artikel 2.1, onder f, een éénmalig aanbod voor het middels directe bemiddeling toewijzen van een passende woonruimte, zijnde een etagewoning, in het actieggebied aan de Schaapherderstraat-Stuwstraat voor zover:
 - a. het om maximaal 13 woonruimten op de locatie gaat;
 - b. de inwoner bij eerste plaatsing op de locatie een ééngesinswoning of etagewoning met bestemming sloop toegewezen heeft gekregen die specifiek bedoeld is voor statushouders;
 - c. de inwoner geen mogelijkheid heeft om in andere woonruimte te voorzien en de tijdelijke huurovereenkomst voor december 2023 afloopt;
 - d. de inwoner een huurovereenkomst op de locatie is aangegaan op basis van een éénmalig aanbod dat tot en met december 2023 is gedaan, conform de wettelijke taakstelling in artikel 28, van de Huisvestingswet 2014;
 - e. de inwoner staat ingeschreven als woningzoekende bij Woonnet Haaglanden;
 - f. de inwoner geen woningaanbod geaccepteerd of geweigerd sinds de ingang van de huurovereenkomst zoals bedoeld onder d.

Artikel 2.9 Voorwaarden en procedure uit stroom dakloze huishoudens met kinderen

De woningcorporatie kan aan inwoners genoemd in artikel 2.1, onder g, een éénmalig aanbod voor het middels directe bemiddeling toewijzen van passende woonruimte, niet zijnde een eengezinswoning of maisonnette, voor zover:

- a. het om maximaal 12 woonruimten gaat;
- b. het huishouden geen recht heeft op een urgentieverklaring en niet op basis van artikel 3:9 van de verordening in aanmerking komt voor woonruimte;

- c. de ouder of ouders voorafgaand aan de aanmelding bij het Daklozenloket minimaal twee jaar onafgebroken ingezetene van Den Haag waren en aansluitend stonden ingeschreven in de basisregistratie personen van de gemeente Den Haag;
- d. het huishouden als woningzoekende bij Woonnet Haaglanden staat ingeschreven;
- e. het huishouden geen woningaanbod heeft geaccepteerd of geweigerd sinds de aanvang van het verblijf in een maatschappelijke opvanglocatie of een hotel;
- f. het aanbod wordt gedaan op basis van de grootte van de woonruimte, de duur van het verblijf in de maatschappelijke opvang alsmede de aard van de opvanglocatie, waarbij het grootste huishouden dat in de woonruimte kan wonen, het huishouden dat het langste in de maatschappelijke opvang verblijft en het huishouden dat niet in een hotel verblijft voorgaat;
- g. de corporaties, zorgpartijen en gemeente hanteren bij het toepassen van deze procedure de samenwerkingsafspraken uit het Koepelconvenant huisvesting zorgdoelgroepen.

HOOFDSTUK 3 Slotartikelen

Artikel 3.1 Evaluatie

Het college evalueert de voorrangregels uit deze nadere regels afzonderlijk. Regels voor lokaal maatwerk gericht op een specifiek project zullen na afloop van het project geëvalueerd worden, doorlopende regels voor lokaal maatwerk zullen jaarlijks geëvalueerd worden.

Artikel 3.2 Citeertitel

Deze nadere regels worden aangehaald als: Nadere regels lokaal maatwerk woonruimteverdeling Den Haag 2023.

Artikel 3.3 Inwerkingtreding

1. Deze nadere regels treden in werking op 1 juli 2023.
2. Deze nadere regels vervallen op 1 juli 2027, met uitzondering van het artikel 2.7, 2.8 en 2.9, deze vervallen zodra de uitstroom van de in die artikelen genoemde doelgroepen hebben plaatsgevonden en uiterlijk op 1 juli 2024.

Artikel 3.4 Intrekking

Het Collegebesluit Lokaal maatwerk in het kader van de kindertoeslagenaffaire (KOT) (RIS311088), de beleidsregels Nadere invulling lokaal maatwerk doorstroming 2-sterrenclassificatie (RIS310281) en Uitstroming statushouders tijdelijke locatie Anna van Hannoverstraat (RIS311805) worden ingetrokken.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
Ilma Merx

de burgemeester,
Jan van Zanen

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2.2 Voorwaarden en procedures starters

Het lokaal maatwerk voor starters, ook genaamd loting Haagse starters, ziet niet alleen op jongeren. De regels hebben bijvoorbeeld betrekking op inwoners die na een relatiebreuk op korte termijn vanuit een koopwoning of particuliere huurwoning naar een huurwoning onder de huurprijsgrens willen verhuizen of inwoners die op dit moment nog inwonend zijn bij familie en die in Woonnet Haaglanden gezien worden als starter.

Artikel 2.3 Voorwaarden en procedure doorstroom toegankelijke woonruimte

Senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig in hun woning blijven wonen. Daarbij is een sterk sociaal netwerk belangrijk. Het kost tijd om zo'n netwerk op te bouwen en te onderhouden. Het is daarom belangrijk dat mensen vanaf 65 jaar alvast kunnen verhuizen van een niet-toegankelijke woning naar een beter toegankelijke woning als hun huidige woning niet geschikt is om in te wonen als zij in de toekomst te maken krijgen met bijvoorbeeld fysieke beperkingen. Op deze manier wordt ook de doorstroom naar beter passende en toekomstbestendige woningen gestimuleerd.

Artikel 2.4 Voorwaarden en procedure 1- of 2-sterrenclassificatie

In aanvulling op artikel 2.3 biedt dit artikel ruimte aan de gemeente en corporaties om woningzoekende 65-plussers, die vanwege fysieke beperkingen niet meer passend wonen in hun huidige woning, te

bemiddelen naar een gelijkvloerse of rollator toe- en doorgankelijke woning binnen de eigen buurt of wijk. Hierdoor kunnen toekomstige kosten voor professionele zorg worden voorkomen zonder dat woningzoekenden uit hun huidige omgeving weg hoeven.

Artikel 2.5 Voorwaarden en procedure 3-sterrenclassificatie Betje Wolffstraat

Het nieuwbouwcomplex aan de Betje Wolffstraat van woningcorporatie Staedion is een complex met 14 sociale rolstoel- en doorgankelijke woningen die voldoen aan een 3-sterrenclassificatie. Het adverteren op Woonnet Haaglanden met deze woningen levert niet altijd de juiste match op met de beoogde doelgroep. Daarom is in regels voor lokaal maatwerk voorzien.

Artikel 2.6 Voorwaarden en procedure gedupeerden kinder opvangtoeslagenaffaire

Een deel van de gedupeerden van de kinderopvangtoeslag-affaire (KOT-affaire) is door de affaire hun zelfstandige woonruimte kwijtgeraakt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om huishoudens die zijn ingetrokken bij familie of vrienden of nog dakloos zijn. Vanwege de schaarste aan goedkope woonruimten en de zeer grote druk op de woningmarkt in de regio Haaglanden, in het bijzonder de sociale woningvoorraad, is er voor deze groep woningzoekenden geen mogelijkheid om zelf op korte termijn een passende woonruimte te vinden. De in dit besluit gekoppelde voorwaarden aan het lokaal maatwerk zijn erop gericht dat gedupeerden van de KOT-affaire met de meest prangende woonproblematiek als eerste aan de beurt komen. Alle gemelde KOT-affaire gedupeerde woningzoekenden, die voldoen aan de in dit besluit genoemde voorwaarden, zullen op een bemiddelingslijst worden geplaatst en een eenmalig woonaanbod van een woningcorporatie ontvangen.

Artikel 2.7 Voorwaarden en procedure uitstroom tijdelijke huisvesting locatie SoZa en artikel 2.8 Voorwaarden en procedure uitstroom tijdelijke huisvesting sloopcomplex Schaapherderstraat-Stuwstraat

De gemeente is wettelijk verplicht om in de eerste huisvesting van een toegewezen aantal statushouders te voorzien op basis van de taakstelling vanuit het Rijk. Voor een deel van die statushouders is in tijdelijke huisvesting voorzien, maar de huurcontracten daarvoor lopen eind 2023 of begin 2024 af. Deze statushouders hebben op korte termijn dan ook een nieuwe woning nodig. Zij wonen relatief kort in Nederland en een groot deel van hen is onvoldoende zelfredzaam om zelfstandig een andere woonruimte te vinden tijdens de tijdelijke huisvesting. Daarnaast worden deze statushouders verdrongen op de woningmarkt vanwege hun korte inschrijving bij Woonnet Haaglanden. Daarom is voor hen in lokaal maatwerk voorzien.

Artikel 2.9 Voorwaarden en procedure uitstroom dakloze gezinnen met kinderen

Dakloosheid van gezinnen met minderjarige kinderen in Den Haag is een groot probleem. Volgens het Kinderrechtenverdrag heeft ieder kind het recht op een toereikende levensstandaard en op bescherming van zijn of haar gezinsleven (artikel 9, 16 en 27 IVRK). Zo mogen kinderen nooit vanwege dakloosheid van hun ouders worden gescheiden. Het Daklozenloket van de gemeente Den Haag biedt dan ook in eerste instantie opvang aan het gehele gezin in een maatschappelijke opvanglocatie of, omdat deze maatschappelijke opvanglocaties inmiddels vol zijn, in een hotel. Voor die gezinnen is het lastig om vervolgens uit te stromen naar een zelfstandige woning. Dit komt door de zeer grote schaarste van sociale huurwoningen die passend zijn voor gezinnen, en de lastige positie voor huishoudens die langere tijd in een maatschappelijke opvanglocatie verblijven. De uitstroomt stukt terwijl jaarlijks gemiddeld 350 nieuwe dakloze gezinnen zich melden bij het Daklozenloket. In lijn met de afspraken uit de Raamovereenkomst worden binnen het koepelconvenant in 2023 12 gezinnen uit maatschappelijke opvanglocaties worden bemiddeld naar een sociale corporatiehuurwoning (artikel 3:9 verordening), krijgen nog eens 12 gezinnen via dit lokaal maatwerk een éénmalig woningaanbod van de corporaties in de periode 1 juli 2023-1 juli 2024. De regels voor lokaal maatwerk op dit punt dragen bij aan de opgave om de huishoudens die lang in de opvang verblijven uit te laten stromen naar permanente woonruimte.