

## Lokaal Maatwerk Delft 2024

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft houdende nadere regels omtrent lokale voorrangsregels woonruimteverdeling en grondenslagen voor directe bemiddeling (Lokaal Maatwerk Delft 2024)

In artikel 3:8 van de Huisvestingsverordening Delft 2023 is bepaald dat het college de bevoegdheid heeft nadere invulling te geven aan de manier waarop er aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Delft met voorrang woningen kunnen worden toegevoerd.

Het college acht het noodzakelijk de volgende regelingen vast te stellen:

### A. Algemene lokale voorrangsregels

1. Voorrang voor doorstromers binnen Delft uit grote corporatiewoning, bij reactie op niet-eegezinswoningen (<80m<sup>2</sup>);
2. Voorrang voor doorstromers (65+ jaar) binnen Delft uit een bovenwoning, eengezinswoning, flat zonder lift, maisonnettewoning of portiekwoning naar een beter toegankelijke gelijkvloerse benedenwoning, flat met lift of seniorenwoning.

### B. Voorrangsregels voor specifieke woningen of complexen

3. Voorrang voor woningzoekenden die al in Delft wonen.

### C. Grondslagen voor directe aanbidding

Aanvullend op de gestelde voorrangsregels stelt het college tevens de volgende grondslagen voor directe bemiddeling vast.

4. Voorrang voor doorstromers bij toewijzing van vergelijkbare en passende woonruimte binnen hetzelfde wooncomplex;
5. Voorrang bij bemiddeling door de seniorenmakelaar voor senioren (55+ jaar) die een sociale huurwoning van een woningcorporatie in Delft achterlaten bij toewijzing van een woning kleiner dan 80m<sup>2</sup> (geen eengezinswoning).

### Toelichting

Op grond van artikel 3:8 van de Huisvestingsverordening kan het college nadere voorrangsregels voor gereguleerde sociale huurwoning stellen die gelden binnen de gemeentegrenzen van Delft. In samenwerking met de Delftse woningcorporaties wordt voor de invulling hiervan hoofdzakelijk gestreefd naar het bevorderen van doorstroming, het vrijspelen van grotere woningen, en zo passend mogelijk wonen voor bepaalde doelgroepen. Met onderstaande regels worden deze doelstellingen behaald op een manier die aansluit bij de Delftse corporatievoorraad en woningzoekenden binnen de sociale huur.

### A. Algemene lokale voorrangsregels

Regel 1 en 2 zijn algemeen geldende lokale voorrangsregels. Dat wil zeggen dat deze gelden voor al het Delftse woningaanbod en Delftse woningzoekenden zoals bedoeld in de twee regels.

1. Doorstromers uit grote corporatiewoning  
In de regionale verordening is regionaal maatwerk gelijk geschaard aan lokaal maatwerk. In het regionaal maatwerk komt "doorstromen uit grote woning" hoog in de volgorde bepaling. Het is wenselijk dat mensen die vanuit Delft deze verhuizing willen maken en in de eigen gemeente willen blijven wonen, voor gaan op andere doorstromers elders uit de regio. Ook om te voorkomen dat bijvoorbeeld uit gemeenten met veel grote woningen (Westland, Midden-Delfland, Zoetermeer) een relatief grote stroom gaat optreden, die Delftenaren verdringt.
2. Voorrang voor doorstromers 65+  
We willen met zijn allen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Daarbij is een sterk sociaal netwerk belangrijk en om zo'n netwerk te bouwen en te onderhouden is tijd nodig. Het is om die reden belangrijk dat mensen kunnen verhuizen als de woning waarin ze wonen minder geschikt is om in te blijven wonen naarmate men ouder wordt, met bijvoorbeeld toenemende fysieke beperkingen. Als wordt gewacht met verhuizen tot de beperkingen daadwerkelijk optreden is men vaak niet in staat in de nieuwe omgeving een ondersteunend netwerk te verwerven. Dat betekent dat eerder en meer professionele zorg nodig is en dat leidt tot een lagere kwaliteit van leven. Wij willen het daarom voor mensen vanaf 65 jaar makkelijk maken om te verhuizen naar een geschikte woning waarin ze oud kunnen worden en de tijd hebben om een nieuw thuis te maken inclusief het on-

dersteunende en sociale netwerk dat daar bij hoort. Concreet betekent dit voorrang voor doorstromers die een bovenwoning, eengezinswoning, flat zonder lift, maisonnettewoning of portiekwoning achterlaten voor een beter passende en toegankelijke gelijkvloerse benedenwoning, flat met lift of andere als seniorenwoning gelabelde woningen.

### **B. Voorrangsregels voor specifieke woningen of complexen**

Voor regel 3 geldt dat deze niet algemeen van toepassing is binnen het verdeelsysteem. Woningcorporaties zetten deze regel specifiek aan voor bepaalde woningen of complexen.

#### **3. Voorrang voor inwoners binnen gemeente**

Deze regel is expliciet bedoeld om in te zetten voor bepaalde nieuwbouwprojecten, en voor woningen met een jongerenlabel (t/m 27 jaar). Delft heeft een opgave om duizenden woningen te bouwen in de jaren tot 2040. Er worden ook nieuwe sociale huurwoningen ontwikkeld. De gemeente vindt het belangrijk dat deze nieuwe woningen een lange verhuisketen op gang brengen, waardoor met één nieuwe woning meerdere huishoudens de kans krijgen een en beter passende woning te vinden. Ook vinden we het belangrijk dat mensen die al in Delft wonen als eerst de kans krijgen deze nieuwe woningen te betrekken. Deze voorrangsregel voor woningzoekenden die al in Delft wonen, kan door de corporaties ingezet worden bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen. Daarnaast kan deze voorrangsregel ingezet worden voor nieuwbouw en of bestaande woningen t.b.v. jongeren t/m 27 jaar die al in Delft wonen geven.

De drie voorrangsregels zijn geautomatiseerd in het woonruimteverdeelsysteem (woonnet-haaglanden.nl). Regel 1 en 2 staan standaard aan, en werken voor iedere Delftse woningzoekende wanneer deze voor zijn persoonskenmerken of huidige woning gelden. Regel 3 wordt door de corporaties voor specifieke woningen aangezet, en werkt vervolgens geautomatiseerd voor iedere juiste woningzoekende. De onderlinge volgorde van regionale en lokale geautomatiseerde maatwerkregels in het woonruimteverdeelsysteem, bepaalt uiteindelijk de positie van woningzoekenden bij een reactie op een woning op woonnet-haaglanden.nl. Op grond van Artikel 3:5 lid 2 onder f is bepaald dat deze onderlinge volgorde tussen lokale en regionale maatwerkregels regionaal door burgemeesters en wethouders wordt vastgesteld. De volgorde is terug te vinden in de spelregels woonruimteverdeling op de website van de Sociale Verhuurders Haaglanden.

### **C. Grondslagen voor directe aanbidding.**

Op grond van artikel 3:10 en 3:11 van de Huisvestingsverordening vinden verschillende vormen van directe aanbidding plaats. Twee grondslagen voor directe aanbidding worden aanvullend benoemd, omdat dit relatief veel voorkomt in binnen de Delftse corporatiewoningen en deze grondslagen bijdragen aan het streven naar zo passend mogelijke woningen voor corporatiehuurders.

#### **4. Doorstromers binnen wooncomplex**

Deze grondslag maakt het mogelijk om inwoners binnen hetzelfde complex een direct aanbod te doen voor een beter passende woning, en daarmee binnen dezelfde sociale omgeving te laten blijven wonen. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan senioren die lager in een portiek willen wonen, of in een situatie van groot onderhoud een huishouden de kans te geven om binnen hetzelfde complex naar een reeds verbeterde woningen te verhuizen. Hierbij wordt een vrijwel identieke woning achtergelaten, dus vindt geen verdringing plaats.

#### **5. Bemiddeling door de seniorenmakelaar voor senioren (55+ jaar)**

Delft heeft besloten de seniorenmakelaar ook in te zetten voor het direct bemiddelen van kwetsbare senioren: mensen met een zeer urgente verhuisnoodzaak, met een complexe zorgsituatie. Dit komt steeds vaker voor. Hier een lokaal maatwerk regel voor opnemen helpt bij de monitoring hiervan en voorkomt dat hier steeds een directiebesluit voor nodig is.

De grondslagen voor directe bemiddeling leiden niet tot geautomatiseerde voorrangsregels in het woonruimteverdeelsysteem (woonnet-haaglanden.nl), maar wordt ingezet als maatwerk in uitzonderlijke gevallen.

### **Slot**

Deze regeling wordt aangehaald als: Lokaal Maatwerk Delft 2024.

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2024 onder gelijktijdige intrekking van Lokaal Maatwerk 2023.

*Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Delft op 12 december 2023*