

Beleidsregel Lokaal maatwerk toewijzing sociale huurwoningen Katwijk

Burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk

Gelezen het voorstel van 15 oktober 2024,

Gelet op artikel 20 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 en het bepaalde in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht,

Besluit:

Tot het vaststellen van de beleidsregel 'Lokaal maatwerk toewijzing sociale huurwoningen Katwijk'.

Artikel 1 Definities

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- b. Stadvernieuwingsurgentie: urgentieverklaring op grond van artikel 30 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland ten behoeve van bewoners van een woonruimte die vanwege de aanstaande sloop van die woonruimte dan wel vanwege een ingrijpende verbetering van die woonruimte niet meer in die woonruimte kunnen blijven wonen.
- c. Starter: een ingeschreven woningzoekende die geen sociale huurwoning achterlaat.
- d. Lokaal Maatwerk: het op grond van artikel 20 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland hanteren van een afwijkende rangorde voor het toewijzen van sociale huurwoningen en zo bij te dragen aan het oplossen van lokale knelpunten.
- e. Woningzoekende: het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 5 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland staat ingeschreven.

Artikel 2 Toepassing lokaal maatwerk

1. Woningcorporatie Dunavie kan in het jaarlijks door samenwerkingsorgaan Holland Rijnland vastgestelde maximum aantal vrijkomende sociale huurwoningen lokaal maatwerk toepassen door:
 - a. woningen als zodanig te adverteren.
 - b. met directe bemiddeling huurders te begeleiden naar een passende woning.
2. Hierbij wordt voorrang verleend aan Katwijkse ingezetenen op basis van de voorwaarden in artikelen 3 tot en met 6.

Artikel 3 Doorstroming van ouderen naar levensloopgeschikte woningen

1. Voorrang kan worden verleend aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder, die een eengezinswoning, maisonnette of etagewoning zonder lift van Dunavie achterlaten ten behoeve van een beter toegankelijke gelijkvloerse benedenwoning, etagewoning met lift of woning die specifiek gelabeld is voor de leeftijdscategorie 55 of 65 jaar en ouder. Hierbij wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die een woning van Dunavie achterlaten in dezelfde woonplaats in de gemeente.
2. Voorrang kan worden verleend aan woningzoekenden, met een indicatie op grond van de Wet op de langdurige zorg, ten behoeve van een geclusterde woning aangemerkt voor het verstrekken van Volledig Pakket Thuis door een in de gemeente Katwijk werkzame zorgorganisatie.

Artikel 4 Herhuisvestingsopgave Hoornes

Voorrang kan worden verleend aan huurders die een huurwoning van Dunavie achterlaten in fase 3 van Hoornes Noordoost en in één van de drie galerijflats aan de Colijnstraat, Treubstraat en J. Th. De Visserstraat, vooruitlopend op parallel aan het traject van stadsvernieuwingsurgentie.

Artikel 5 Passendheid

1. Voorrang kan worden verleend aan alleenstaande woningzoekenden die een eengezinswoning van Dunavie leeg achterlaten.
2. Voorrang kan worden verleend aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen, als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag, die een woning van Dunavie met een huur boven de sociale huurgrens, als bedoeld in artikel 1 onder a, achterlaten.

3. Voorrang kan worden verleend aan woningzoekenden, waarvan de woonruimte niet langer passend wordt geacht, te begeleiden naar een vrijkomende gelijkvloerse woning op de begane grond of woning bereikbaar met lift, wanneer voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende of minimaal 1 persoon van het huishouden heeft de leeftijd van 65 jaar bereikt;
 - b. de woningzoekende bewoont ten minste 5 jaar een zelfstandige woning van gelijke waarde van Dunavie binnen het gebouw, de buurt of wijk en laat deze bij vertrek leeg achter.

Artikel 6 Evenwichtige slagingskansen

Voorrang kan worden verleend aan starters met een leeftijd tot 27 jaar. Hiervoor wordt tussen 5 en 10% van het maximum aantal sociale huurwoningen benut, dat met lokaal maatwerk mag worden toegewezen.

Artikel 7 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Lokaal Maatwerk toewijzing sociale huurwoningen Katwijk.

Katwijk, 15 oktober 2024,

Burgemeester en wethouders,

*De secretaris,
mr. drs. R.T. Jie Sam Foek*

*de burgemeester,
ir. C.L. Visser*

Toelichting

Algemeen

De afgelopen jaren is het tekort aan sociale huurwoningen toegenomen. De gemiddelde wachttijd op een sociale huurwoning is opgelopen naar ruim 7,5 jaar. De actieve zoektijd is opgelopen naar 3 jaar. Wanneer er schaarste is aan bepaalde woningcategorieën, en die onrechtvaardige of onevenwichtige effecten tot gevolg heeft, mag de gemeente gebruikmaken van de bevoegdheden op grond van de Huisvestingswet 2014. Onderdeel van die bevoegdheid is het kunnen toepassen van lokaal maatwerk, waarbij met een afwijkende rangorde (dus anders dan de toepassing van het criterium 'inschrijfduur' uit de regionale regeling) voorrang gegeven kan worden aan woningzoekenden met lokale binding.

Dit geldt voor maximaal 25% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen. Met de aanpassing van de Huisvestingswet 2014 is dit percentage verhoogd naar 50%, maar dit is inclusief de verhuringen voor urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en gebruikers van de contingentregeling. In de praktijk zal de nieuwe regeling niet veel meer lokale speelruimte bieden dan de oude regeling. Zodra deze aanpassing is verwerkt in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland zal de nieuwe bepaling van toepassing zijn voor het bereik van deze beleidsregel.

In Katwijk wordt een aantal knelpunten gesignaleerd, dat het rechtvaardigt om daarop lokaal maatwerk in te zetten. Het is voor de legitimiteit van het lokaal maatwerk, een regeling om voorrang te geven, van belang dat de gemeenteraad de knelpunten vaststelt. De Woonagenda Katwijk 2024 is 20 juni 2024 vastgesteld.

Artikel 3

Er ligt een grote opgave op het gebied van ouderenhuisvesting. Vanwege het Rijksbeleid om de capaciteit aan verpleeghuisplekken niet uit te breiden moeten ouderen langer zelfstandig thuis wonen. Echter, lang niet alle ouderen wonen in een woning die daarvoor geschikt is. Wanneer ouderen verleid kunnen worden om hun minder geschikte eengezinswoning te verlaten voor een nultreden appartement kunnen veel extra zorgkosten worden voorkomen. Dit is ook voordelig voor de doorstroming in de woningmarkt.

Voor woningzoekenden met een zorgindicatie op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz) die niet meer in aanmerking komen voor het verpleegtehuis, is het zaak om aangepaste huisvesting te realiseren bij voorkeur in combinatie met ambulante verpleegzorg. En door specifiek vrijkomende woningen in de buurt van 24 uurszorginstellingen, in nog vast te stellen woonzorgzones, hiervoor te benutten kan ook

de zorg efficiënter worden uitgevoerd. Hoewel het maatwerk voornamelijk ten goede zal komen van ouderen is voor die categorie niet een leeftijdsgrens leidend maar de WLz-indicatie.

Artikel 4

Woningcorporatie Dunavie kent een forse herhuisvestingsopgave in de wijk Hoornes. Circa 600 huurders dienen de komende jaren een andere woning te vinden omdat hun huurwoning gesloopt zal worden. Die huurders hebben recht op een stadsvernieuwingsurgentie. Maar om te voorkomen dat al die huurders op hetzelfde moment op de sociale huurmarkt komen, wordt ruimte geboden om met toepassing van lokaal maatwerk huurders in een eerder stadium te kunnen helpen met hun herhuisvesting.

Artikel 5

Bij woningcorporatie Dunavie komt het in de praktijk voor dat alleenstaande huurders van een eengezinswoning zich melden met de vraag in aanmerking te komen voor een kleinere woning. Deze huurders wonen niet alleen niet passend, maar huren een woning waar ook een gezin kan wonen. Ook met het oog op doorstroming helpt het om in dergelijke gevallen als corporatie de huurder direct te kunnen bemiddelen naar een kleinere woning om zo een grotere eengezinswoning vrij te spelen.

Huurders van een middeldure huurwoning wiens inkomen structureel gedaald is onder de inkomensgrenzen die wettelijk bepaald zijn om de primaire doelgroep van de sociale huur te definiëren, aan de hand van de inkomensgrenzen voor passend toewijzen, kunnen met behulp van lokaal maatwerk worden bemiddeld naar een sociale huurwoning.

Een andere situatie ten aanzien van beperkte passendheid doet zich voor bij huurders voor wie van vanwege een beperkte mobiliteit de mindere toegankelijkheid van hun woning tot problemen leidt. Bijvoorbeeld doordat zij in een etagewoning zonder lift wonen en minder mobiel zijn geworden. In dergelijke gevallen kunnen dergelijke huurders door de corporatie worden bemiddeld naar een woning van gelijke waarde die beter toegankelijk is.

De beperkte mobiliteit van de woningzoekende dient aantoonbaar te zijn en wordt door Dunavie beoordeeld, bijvoorbeeld aan de hand van de aanwezigheid van een Wmo-indicatie voor een voorziening als een traplift. Om te voorkomen dat woningzoekenden eerst een minder toegankelijke woning accepteren om zo van de voorrangregeling gebruik te kunnen maken is een minimumtermijn van 5 jaar opgenomen van bewoning van een andere woning van Dunavie van gelijke waarde.

Artikel 6

Omdat het woonruimteverdeelsysteem gebaseerd is op inschrijfduur is de slagingskans voor jongeren relatief laag. Bij elk appartement dat geadverteerd wordt moeten jongeren concurreren met andere woningzoekenden die veel langer ingeschreven staan bij 'Huren in Holland Rijnland'. Door woningen specifiek met lokaal maatwerk te adverteren kan op voorhand bepaald worden dat alleen jongeren in aanmerking komen voor een woning. De leeftijdsgrens voor toepassing van maatwerk ligt bij 27 jaar. Jongeren kunnen dan al 9 jaar ingeschreven staan bij hureninhollandrijnland.nl. Voor woningzoekenden boven de 27 jaar is de toepassing van maatwerk niet nodig.