

Beleidsregels Lokaal Maatwerk 2019 (2e wijziging)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoeterwoude;

gelezen het voorstel van 17 december 2024;

gelet op artikel 20 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024;

besluit vast te stellen de:

Beleidsregels Lokaal Maatwerk 2019 (2e wijziging)

Lokaal maatwerk woonruimteverdeling Zoeterwoude 2019 (2e wijziging)

Registernummer:

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2024;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet en de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024;

Besluit

Het onderstaande (gewijzigde) beleid voor lokaal maatwerk Zoeterwoude per 1 januari 2025 voor onbepaalde tijd vast te stellen.

Doel

Sociale huurwoningen van woningcorporatie Rijnhart Wonen zo goed mogelijk inzetten bij nieuwe verhuuring en deze vaker toewijzen aan lokale woningzoekenden om de lokale doorstroming te bevorderen.

Doelgroepen

De inzet van lokaal maatwerk is gericht op starters, senioren, lokale doorstroming en passende bewoning. Dit komt overeen met de gemeentelijke woonvisie, het beleid van Rijnhart Wonen en de insteek van huurdersorganisatie De Huurderij.

Lokale beleidsruimte Zoeterwoude

Het aantal woningen dat met toepassing van lokaal maatwerk verhuurd mag worden is beperkt. Het dagelijks bestuur van Holland Rijnland bepaalt jaarlijks de lokale beleidsruimte. Rijnhart Wonen blijft binnen dit quotum en kan binnen dit beleid het lokaal maatwerk na 2024 overeenkomstig toepassen. Rijnhart Wonen verhuurt daarboven volgens de normale regionaal afgesproken toewijzingsregels.

Hoe

Invoeren van een rangorde bij woningtoewijzing binnen de kaders van en in aanvulling op de regionale toewijzingsregels. En voor zover passend bij vigerend beleid van de overheid en Rijnhart Wonen.

Voor welke woningen

Het lokaal maatwerk is bestemd voor huurwoningen van Rijnhart Wonen in Zoeterwoude die verhuurd worden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Als er saldo overschiet in een categorie wordt deze naar bevindingen ingezet in een andere categorie uit de tabel. Twee procent van de woningtoewijzingen kan Rijnhart Wonen ongereguleerd gebruiken ter directe bemiddeling voor uitzonderlijke situaties.

Specifieke aanbieding- en toewijzingscriteria nieuwbouw

Nieuwgebouwde woonruimten kunnen bij de eerste aanbieding bij voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die in specifieke delen van de regio een sociale huurwoning achterlaten. Indien Rijnhart Wonen hiervan gebruik wil maken bij de toewijzing van sociale nieuwbouwwoningen, zal een separaat voorstel worden ingediend.

Tabel lokaal maatwerk

| Cat. | Wat & Wie | Inzet |
|------|--------------------------|--|
| 1. | Starters een eigen huis. | We bieden starters de kans op een betaalbare eigen woning. |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>Groep 1. Lokale jonge starters < 23 jaar met recht op huurtoeslag.</p> <p>Groep 2. Lokale starters ≥ 23 jaar met recht op huurtoeslag.</p> <p>Groep 3. Overige starters met recht op huurtoeslag.</p> | <p>Er wordt voorrang gegeven aan jongeren die in Zoeterwoude wonen (check BRP) in de leeftijd van 18 tot 23 jaar en met recht op huurtoeslag.</p> <p>Voor jongeren < 23 jaar zal de huur (zo nodig extra) afgetopt worden op de kwaliteitskortingsgrens zodat zij daadwerkelijk gebruik kunnen maken van huurtoeslag. Een extra aftopping vervalt op het moment dat de huurder 23 jaar wordt, of als er geen recht meer bestaat op huurtoeslag.</p> <p>Er kan ook met eerste voorrang aan categorieën 2 en 3 aangeboden worden. Hiermee vergroten we de slaagkans van de lokale starter ≥ 23 jaar.</p> |
| 2. | <p>Senioren uit een eengezinswoning.</p> <p>Groep 1. Lokale senioren ≥ 55 jaar die een eengezinswoning van Rijnhart Wonen achterlaten.</p> <p>Groep 2. Huurders van Rijnhart Wonen ≥ 55 jaar die een woning achterlaten.</p> <p>Groep 3. Lokale senioren ≥ 55 jaar die lokaal een woning achterlaten in de koop of de huursector.</p> | <p>We bieden lokale senioren de kans om door te stromen van een eengezinswoning naar een beter geschikte woning. De nieuwe woning zal meestal een nultredenwoning zijn.</p> |
| 3. | <p>Bevorderen betaalbare woonlasten.</p> <p>Groep 1. Huurders van Rijnhart Wonen met recht op huurtoeslag die in een te dure woning wonen en waar een aantoonbaar betaalbaarheidsrisico is.</p> <p>Groep 2. Huurders van Rijnhart Wonen <i>zonder recht op huurtoeslag</i> die in een te dure woning wonen en waar aantoonbaar betaalbaarheidsrisico is</p> | <p>We bieden huurders van Rijnhart Wonen in Leiderdorp en Zoeterwoude de kans om van hun te dure woning over te stappen naar een passende betaalbare woning. Er wordt hierin gebruik gemaakt van directe bemiddeling door Rijnhart Wonen. Hiermee wordt voorrang verleend aan lokale doorstromers die in een betaalbare woning zijn toegewezen.</p> |
| 4. | <p>Bevorderen lokale doorstroom.</p> | <p>Vrijgekomen eengezinswoningen met een huur tot de liberalisatiegrens geschikt voor ≥ 3 personen worden met Lokaal Maatwerk aangeboden aan gezinnen in Zoeterwoude met een huishoudgrootte van ≥ 3 personen, met recht op huurtoeslag, die een woning van Rijnhart Wonen huren in de gestapelde bouw.</p> <p>Binnen een complex (uitsluitend bij stapelbouw) door middel van directe bemiddeling interne verhuizing mogelijk maken.</p> <p>Wanneer er lokale beleidsruimte overblijft, wordt deze tijdig ingezet om de lokale doorstroom en passende bebouwing binnen de sociale huurvoorraad van Rijnhart Wonen te bevorderen. Er wordt hierin gebruik gemaakt van directe bemiddeling door Rijnhart Wonen.</p> |
| 5. | <p>Gezinnen, woonachtig in het sloop en nieuwbouwproject Kerklaan-Ambachts-herenweg. (Tijdelijk)</p> | <p>Het beschikbaar stellen van eengezinswoningen in Zoeterwoude voor vaste huurders uit dit project, totdat het complex leeg is opgeleverd voor sloop (naar verwachting medio 2026). Deze regeling biedt huurders een extra mogelijkheid om een vervangende woning in hun eigen gemeente te vinden, naast de geplande stadsvernieuwingsurgentie die in november/december wordt aangevraagd.</p> |

Uitvoering en verantwoording

Invoering vindt plaats na onderlinge afstemming tussen Rijnhart Wonen en de gemeente en na overleg met huurdersvereniging De Huurderij. Uitvoering van het lokaal maatwerk kan alleen na besluitvorming in het college van burgemeester en wethouders.

De bedoeling is om leegkomende woningen zo nuttig mogelijk te gebruiken. Maar welke woningen leegkomen weten we niet op voorhand. Het is aan Rijnhart Wonen of er op een vrijgekomen woning wel of niet lokaal maatwerk wordt ingezet.

Op woningniveau gelden er passendheidseisen / inkomenseisen die bepalen of iemand in aanmerking komt voor de woning die te huur wordt aangeboden. Woningzoekers dienen ingeschreven te zijn in het van toepassing zijnde woningverdeelsysteem.

Het lokale maatwerk wordt transparant kenbaar gemaakt op de website van Rijnhart Wonen. Verantwoording wordt afgelegd door Rijnhart Wonen via het regulier bestuurlijk overleg en jaarlijks in de evaluatie prestatieafspraken.

Geldigheidstermijn

Deze regeling geldt vanaf 1 januari 2025 voor onbepaalde tijd. Eerdere regelingen komen te vervallen.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Zoeterwoude van 17 december 2024.

de gemeentesecretaris

R.S. Somair

de burgemeester

F.Q.A. Van Trigt