

Wijziging Huisvestingsverordening Delft 2023

Het college van de gemeente Delft;

besluit:

Artikel I

de Algemene en Artikelsgewijze toelichting van de Huisvestingsverordening Delft 2023 worden als volgt gewijzigd:

A

In de Algemene toelichting hoofdstuk 3.1 Woonruimteverdeling Sociale voorraad wordt

‘Lokaal maatwerk

In het woonruimteverdeelsysteem zijn naast regionale voorrangsregels, ook lokale voorrangsregels mogelijk. Door inzet van lokaal maatwerk kan voorrang worden gegeven op basis van maatschappelijke of economische binding, wanneer sprake is van schaarste aan categorieën goedkope woonruimte met onrechtvaardige of onevenwichtige effecten tot gevolg. Delft maakt hier de komende vier jaar gebruik van waarbij doorstroming en lokale binding twee belangrijke principes zijn. Het college heeft daartoe in samenspraak met de Delftse corporaties het Besluit Lokaal Maatwerk Delft 2024 vastgesteld.’

vervangen door

‘Lokaal maatwerk

In het woonruimteverdeelsysteem zijn naast regionale voorrangsregels, ook lokale voorrangsregels mogelijk. Door inzet van lokaal maatwerk kan voorrang worden gegeven op basis van maatschappelijke of economische binding, wanneer sprake is van schaarste aan categorieën goedkope woonruimte met onrechtvaardige of onevenwichtige effecten tot gevolg. De gemeente maakt hier gebruik van waarbij lokale binding, het bevorderen van doorstroming, het vrijspelen van grotere woningen, en het zo passend mogelijk wonen voor bepaalde doelgroepen de leidende beleidsdoelstellingen zijn.’

B

In de Artikelsgewijze toelichting wordt

‘Artikel 3:8

Naast de ruimte in artikel 3:7 om regionaal met voorrang woonruimten toe te wijzen, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om binnen het in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde maximale percentage woonruimten met voorrang toe te wijzen aan lokale woningzoekenden.

Onder lokale woningzoekenden vallen ook woningzoekenden waaraan middels een urgentieverklaring voorrang wordt verleend omdat zij economische of maatschappelijke binding hebben (d.w.z. tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente). Zij worden meegeteld in het in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde maximale percentage.

Burgemeester en wethouders kunnen tevens bepalen dat binnen het maximale percentage in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 voorrang wordt gegeven aan in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.’

vervangen door

‘Artikel 3:8

Op grond van artikel 3:8 tweede lid geeft de gemeenteraad in bijlage VII nadere invulling aan de categorieën van woningzoekenden en woonruimte. Dit valt binnen de kaders van het wettelijke maximum percentage regionale en lokale voorrang en de verhouding tussen regionaal- en lokaal maatwerk:

- **Maximum percentage regionale en lokale voorrang**

In artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014, staat het maximale percentage benoemd waarmee de gemeenteraad voorrang mag geven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. Dit percentage is sinds 2024 wettelijk vastgesteld op maximaal 50%. Onder dit percentage

vallen naast de woningzoekenden die gebruik maken van lokaal- en regionaal maatwerk (HVO art. 3:7 en 3:8) onder andere ook woningzoekenden met een urgentieverklaring (HVO h4) en woningzoekenden aan wie een direct woningaanbod wordt gedaan (HVO 3:11).

- **Verhouding regionaal- en lokaal maatwerk**

Op grond van artikel 3:7 en 3:8 kan de gemeenteraad respectievelijk regionale en lokale maatwerk voorrangsregels vaststellen. De onderlinge volgorde van deze regionaal- en lokaal werkende 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 tweede lid onder f is bepaald dat deze onderlinge volgorde tussen lokale en regionale maatwerkregels in regionaal verband door burgemeesters en wethouders worden vastgesteld. De volgorde is terug te vinden in de spelregels woonruimteverdeling op de website van de Sociale Verhuurders Haaglanden.

A. Algemene lokale voorrangsregels

Regel 1 en 2 uit bijlage VII 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. Deze regels zijn geautomatiseerd in het digitale verdeelsysteem van de Sociale Verhuurders Haaglanden: woonnet-haaglanden.nl. Dat betekent dat een eventuele voorrangspositie van woningzoekenden volgend uit deze regels, bij een reactie op een geadverteerde woning, automatisch wordt bepaald op basis van hun persoonlijke inschrijvingsgegevens.

1. *Doorstromers binnen Delft uit grote corporatiewoning*

In het regionaal maatwerk (art. 3:7) is de voorrangsregel voor regionale “doorstromers uit grote woning” vastgelegd. 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+) binnen Delft*

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 ondersteunende en sociale netwerk dat daarbij 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

Regel 3 uit bijlage VII is niet standaard actief is binnen het verdeelsysteem (woonnet-haaglanden.nl). In nader overleg tussen het college, woningcorporaties en huurdersorganisaties, wordt bepaald voor welke specifieke woningen of complexen deze regel wordt geactiveerd. Waar nodig legt het college op grond van artikel 3:8 derde lid deze afspraken vast in een nadere regel. Deze regel kan vervolgens door de corporaties voor specifieke woningen aangezet. Een eventuele voorrangspositie van woningzoekenden volgend uit deze regel wordt dan, bij een reactie op een geadverteerde woning, automatisch bepaald op basis van hun persoonlijke inschrijvingsgegevens.

3. *Voorrang voor inwoners binnen gemeente Delft*

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 tot en met 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 daarom in overleg met de gemeente 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.

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 in bijlage VII (regel 4 en 5), omdat dit relatief veel voorkomt in binnen de Delftse corporatiewoningen en

deze grondslagen bijdragen aan het streven naar zo passend mogelijke woningen voor corporatiehuurders. De grondslagen voor directe bemiddeling leiden niet tot geautomatiseerde voorrangregels in het woonruimteverdeelsysteem (woonnet-haaglanden.nl), maar wordt ingezet als maatwerk in uitzonderlijke gevallen.

4. *Doorstromers binnen wooncomplex in Delft*

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 binnen een portiekflat willen verhuizen naar de begane grond, 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)*

Voor senioren met een verhuishwens vanuit een grote sociale huurwoning naar een seniorenwoning, biedt de gemeente in samenwerking met de corporaties ondersteuning door de zogeheten seniorenmakelaar. Een seniorenmakelaar adviseert en helpt bij de zoektocht naar een geschikte woning. Dit is een kleinere woning of appartement die gelijkvloers is zodat woningzoekenden bij het ouder worden daar lang zelfstandig kunnen. Delft heeft daarnaast besloten de seniorenmakelaar ook in te zetten voor het direct bemiddelen van kwetsbare senioren: mensen met een zeer urgente verhuishoodzaak, met een complexe zorgsituatie. Hier een lokaal maatwerk regel voor opnemen helpt bij de monitoring hiervan en voorkomt dat hier steeds een directiebesluit voor nodig is.'

C

In de artikelsgewijze toelichting wordt

'Artikel 3:10, tweede lid

Zowel door burgemeester en wethouders, als door een woningcorporatie, kan op grond van dit lid in zwaarwegende gevallen, met hoge urgentie, een voordracht voor verhuur worden gedaan. Mits in goed overleg en uiterst terughoudend toegepast. Toewijzingen conform dit artikel worden toegerekend aan Lokaal Maatwerk op grond van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014. Gebruik van deze situaties dienen nauwgezet bijgehouden te worden, zodat zicht blijft bestaan op het maximum 25% lokaal maatwerk.

Toepassing van dit artikel kan slechts in hoge uitzondering en zeer specifieke noodsituaties.

De toepassing van dit artikel betekent dat:

- woningzoekenden de mogelijkheid om op te huur aangeboden woonruimte te reageren blijven behouden; en
- uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde is bepaald; en
- de toewijzing transparant is; en
- er vooraf is afgestemd met de gemeente.'

vervangen door

'Artikel 3:10, tweede lid

Zowel door burgemeester en wethouders, als door een woningcorporatie, kan op grond van dit lid in zwaarwegende gevallen, met hoge urgentie, een voordracht voor verhuur worden gedaan. Mits in goed overleg en uiterst terughoudend toegepast. Toewijzingen conform dit artikel worden toegerekend aan Lokaal Maatwerk op grond van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014. Gebruik van deze situaties dienen nauwgezet bijgehouden te worden, zodat zicht blijft bestaan op het wettelijke maximum percentage regionale en lokale voorrang op grond van artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Toepassing van dit artikel kan slechts in hoge uitzondering en zeer specifieke noodsituaties.

De toepassing van dit artikel betekent dat:

- woningzoekenden de mogelijkheid om op te huur aangeboden woonruimte te reageren blijven behouden; en
- uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde is bepaald; en
- de toewijzing transparant is; en
- er vooraf is afgestemd met de gemeente.'

Artikel II

Dit besluit treedt, na bekendmaking in het elektronische gemeenteblad, in werking met ingang van 1 juli 2026.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft in de vergadering van 31-03-2026.