

Lokaal maatwerk en experimenten woonruimteverdeling 2016-2018

Inleiding

De woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente hebben in het traject om te komen tot prestatieafspraken voor de periode 2015 tot en met 2018 een aantal knelpunten rond de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor bepaalde doelgroepen benoemd.

Zowel de oude als de nieuwe (juli 2015) huisvestingsverordening bevatten mogelijkheden om, ter oplossing van knelpunten van de regels rond woonruimtetoe wijzing af te wijken dan wel nadere regels te stellen. In dit stuk wordt aangegeven op welke manier het college de huidige afspraken voortzet en aanpast om de gesignaleerde knelpunten op het gebied van de woonruimteverdeling aan te pakken.

Daarbij is de volgende lijn aangehouden.

- 1 Welke knelpunten op de lokale markt voor sociale woningen willen we oplossen?
- 2 Knelpunten kunnen worden aangepakt door uitzonderingen te maken op de regels voor voorrang, passendheid, aanbieden en toewijzing.
- 3 Uitzonderingen op de regels moeten zichtbaar (transparant) zijn in regels voor lokaal maatwerk en in andere nadere regels die de huisvestingsverordening mogelijk maakt of als voorwaarde stelt.

1 Huidige afspraken

Volgens de oude verordening kon maximaal 15% van het vrijkomend aanbod gericht worden toegewezen uitsluitend in het kader van:

- a° het optimaliseren van het woonruimteverdelingssysteem zoals het bevorderen van doorstroming uit lokale schaarse woningen;
- b° het behoud van sociale cohesie en sociale netwerken;
- c° het efficiënt inzetten van gemeentelijke middelen voor specifieke lokale doelgroepen.

Doelen volgens het oude lokaal maatwerk:

In de prestatieafspraken 2012 t/m 2014 zijn de doelen benoemd waarvoor de lokale beleidsruimte zal worden ingezet:

- a. Doorstromen uit betaalbare eengezinswoningen, ongeacht doelgroep
- b. Verminderen knelpunten op het gebied van leefbaarheid (overlast)
- c. Behoud van sociale cohesie in een gebied (buurt, wijk of kern)
- d. Voorstromen (doorstroming binnen hetzelfde wooncomplex)
- e. Doorschuiven (herstructurering)
- f. Uitvoeren experimenten op het gebied van de woonruimteverdeling
- g. Maximaal 5% van het totaal aantal verhuringen toewijzen aan kwetsbare groepen, waarbij partijen kunnen afspreken in het huurcontract een clause over woonbegeleiding op te nemen.

Deze “gerichte toewijzing” is ingezet voor:

- Wijkurgentie: behoud sociale cohesie in een gebied (buurt, wijk of kern), voorrang voor mensen uit deze wijk op het woningaanbod en Stompwijk
- Voorstromen (doorstroming binnen hetzelfde wooncomplex).
- De pilot wonen en zorg

- Andere doelstellingen uit de prestatieafspraken die worden bereikt: aanpak knelpunten leefbaarheid, doorschuiven bij herstructurering, experimenten in de woonruimteverdeling en huisvesting kwetsbare mensen.

2 Welke problemen op de lokale woningmarkt willen we aanpakken?

In de concept woonvisie zijn de belangrijkste problemen op het gebied van wonen benoemd: langer zelfstandig wonen, voldoende beschikbare sociale woningen, betaalbaarheid en woonlasten in de sociale sector en de kwaliteit en leefbaarheid van onze woonmilieus. Problemen waarvoor de algemene regels van de huisvestingsverordening onvoldoende oplossingen bieden zijn:

- doorstroming uit sociale huursector, in het bijzonder eengezinswoningen en grote appartementen;
- leefbaarheid in buurten en complexen;
- huisvesting van kwetsbare groepen.

Daarnaast is er behoefte om ruimte te geven aan combinaties van wonen en zorg of begeleiding die wel passen binnen beleidsdoelstellingen op het gebied van langer zelfstandig wonen, maar die binnen de reguliere woonruimteverdeling niet doelmatig genoeg kunnen worden uitgevoerd.

De woonruimteverdeling is belangrijk voor het op gang houden en versterken van de doorstroming binnen de gemeente, zodat starters op de woningmarkt ruimte krijgen om in te stromen en zoveel mogelijk inwoners naar tevredenheid en passend bij de persoonlijke levensfase kunnen wonen. Doel is om met name sociale eengezinswoningen en grote appartementen vrij te krijgen. Anno 2016 is ook de goedkope (kleinere) huurwoning een zeer schaarse en gewild product. Voor jongeren, voor verschillende groepen kwetsbare huurders en voor alleenstaande statushouders Aan beide soorten woningen is dan ook een hele grote behoefte.

Belangrijk aandachtspunt is verder de leefbaarheid in wijken, buurten en complexen Het gaat daarbij om bewezen onderdelen uit het "oude" lokaal maatwerk: voorstromen binnen een complex, sociale cohesie in Stompwijk en de aanpak van overlast.

Tenslotte is de woonruimteverdeling een instrument om de huisvesting van kwetsbare mensen te realiseren: mensen met een beperking, een psychiatrische stoornis, maatschappelijke opvang, jeugdzorg etc.

3 Welke maatregelen zijn nodig?

Concreet willen de gemeente en de woningcorporaties de volgende maatregelen nemen om de doelen te bereiken (deels voortzetting oude lokaal maatwerk).

1 Voorrang voor senioren in sociale huurwoningen bij doorstromen naar andere woningen, met uitzondering van eengezinswoningen en grote appartementen van 80+ m².

Doel: niet-passendheid uit eengezinswoningen en woningen 'vierhoog' aanmoedigen.

Toelichting:

Met de vergrijzing van de bevolking komen er steeds meer senioren en ouderen die te maken kunnen krijgen met lichamelijke gebreken. Het is dan goed om in gemakkelijk bereikbare en op ouderen toegeruste woningen te kunnen verblijven Dat bespaart ook aanpassingen aan de achter te laten woningen. Groot voordeel is dat er waarschijnlijk ook schaarse

eengezinswoningen en grotere woningen vrijkomen, omdat oudere empty nesters met voorrang kunnen doorverhuizen.

2 Voorrang voor doorstromers uit goedkope woningen tot € 403,06 (peiljaar 2015), huurprijs nieuwe verhuring.

Doel: meer doorstroming in de goedkoopste woningvoorraad bewerkstelligen.

Toelichting:

De druk op goedkope sociale huurwoningen is groot; 50% van de geslaagde woningzoekenden heeft een minimum inkomen tot €22.150 (prijspeil 2015). Zij zijn vooral aangewezen op woningen tot de kwaliteitskortingsgrens, €403.06. Die vormen 7% van het vrijkomende sociale huuraanbod (2014)¹. Dit is laag in vergelijking met geheel Haaglanden, 16%.

Vooral voor startende jongeren 18-26 jaar zijn deze woningen belangrijk. Zij vormen 29% van de geslaagde huurders. Hun slaagkans ligt lager dan gemiddeld in Leidschendam-Voorburg. Ook is de wachttijd van starters in LV hoger dan gemiddeld in Haaglanden, 45 maanden versus 43 maanden².

Verder blijkt dat in Haaglanden het aanbod goedkoopste woningen krimpt, van 3.245 in 2010 naar 1.724 in 2014³. Er is dus minder keuze in de goedkoopste sector, terwijl de reagerende woningzoekenden voor de helft bestaan uit minima.

3 Voorrang voor doorstromers uit grote sociale huurwoningen of sociale EGW <€ 710,68 (peiljaar 2015)

Dit betreft doorstromers, die een sociale huurwoning (elk woningtype) met een oppervlakte van meer dan 80m² achterlaten, als zij reageren op een kleinere sociale huurwoning, met uitzondering van een eengezinswoning of sociale huurwoning met oppervlakte groter dan 80m².

Doel: er is een tekort aan ruime woningen in Leidschendam-Voorburg. Op deze wijze meer woningen vrij krijgen.

Toelichting:

In Leidschendam-Voorburg komen mondjesmaat grote woningen vrij; in 2014 25 woningen met 5-6 kamers op de 686 vrijkomende woningen. Juist grote gezinnen hebben veel moeite om voor hen geschikte woningen te vinden. Op regionaal niveau blijkt dat de slaagkansen voor deze woningen met respectievelijk 7,5% en 9,4% beneden gemiddeld zijn. Gemiddelde slaagkans is 14,8%⁴. In Leidschendam-Voorburg liggen de slaagkansen overigens iets gunstiger met 15,4% en 21,2%⁵, tegen gemiddeld 15,7%. Om grote gezinnen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen te steunen is het goed om grote woningen met voorrang leeg te krijgen.

4 Voorrang binnen een wijk: voorrang voor woningzoekenden die een binding met Stompwijk hebben.

Doel: behoud sociale cohesie in Stompwijk.

5 Voorrang binnen een complex voor bewoners (voorstromen)

Doel: behoud sociale cohesie binnen complex.

¹ SVH, Corporatierapportage 2014, Leidschendam-Voorburg WoonInvest, pagina 4, tabel 2, januari 2015.

² SVH, Aanbodrapportage 2014, februari 2015.

³ Idem, pagina 21.

⁴ Idem, pagina 48, figuur 50.

⁵ Idem noot 1, pagina 15, tabel 13.

Langs deze weg is het bijvoorbeeld mogelijk voorrang te geven aan ouderen binnen een complex zonder lift die naar een gelijkvloerse woning in hetzelfde complex willen verhuizen.

6 Directe bemiddeling van mensen in beschutte woonsferen (begeleid wonen).

Doel: mensen die afhankelijk zijn van vormen van begeleid wonen direct te geleiden naar voor hen bestemde woonvormen.

7 Directe bemiddeling op grond van afspraken over huisvesting kwetsbare mensen.

Doel: mensen met bijvoorbeeld een verstandelijke beperking, psychische stoornis of dak- en thuislozen in zelfstandige woonruimte huisvesten, met afspraken over begeleiding.

8 Directe bemiddeling via seniorenmakelaar etc.

Doel: ouderen naar geschikte woning laten doorstromen op basis van individuele begeleiding door woningcorporatie. Op deze manier kunnen mensen die niet goed de weg weten worden geholpen bij het zoeken naar andere, beter geschikte woonruimte.

9 Toewijzing buiten gepubliceerd aanbod om en buiten reguliere voorrangsbepalingen aan ouderen met een zorgvraag op basis van indicatie in aangewezen complexen.

Experiment wonen en zorg.

Doel: ouderen de kans te bieden zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven te houden en zelfstandig te blijven wonen. Deze maatregel biedt de mogelijkheid om geschikte woningen toe te wijzen aan ouderen met een zorgvraag in de nabijheid van zorgvoorzieningen.

Complexen die al voor dit experiment zijn benoemd zijn de Margrietflat, De Panden, de Rietsangh en de Meerpaal.

NB: De norm voor passend toewijzing geldt niet voor huishoudens die zijn aangewezen op zorg. De corporatie mag een huurder met een huishoudinkomen hoger dan € 34.911 (2015) een woning toewijzen indien er:

- recht is op verpleging en verzorging van ten minste 10 uur zorg per week gedurende ten minste een jaar (o.g.v. de zorgverzekering), óf
- sprake is van een indicatie voor verblijf (o.g.v. de Wet langdurige zorg), óf
- sprake is van een indicatie voor ADL-assistentie (o.g.v. de Wet langdurige zorg)

4 Hoe kunnen de maatregelen worden ingezet?

De huisvestingsverordening kent verschillende mogelijkheden om de woningtoewijzing gericht in te zetten ten behoeve van bepaalde doelgroepen of bepaalde categorieën woonruimte⁶:

- Het aanwijzen van woonruimte waarvoor men slechts wordt toegelaten als men over een zorgindicatie beschikt (art.10, lid 3).
- Het stellen van nadere normen over passendheid wat betreft verhouding inkomen-huur huishoudengrootte-grootte woning en toegankelijkheid woning versus functiebeperking (art. 12).
- Voorrang voor bepaalde groepen woningzoekenden op basis van lokale knelpunten op de woningmarkt (lokaal maatwerk, art. 20).
- Afwijking van de volgordebepaling/voorrangsbepalingen en van de publicatieverplichting (art.22), incidenteel (bestuursbesluit, noodsituaties) als meer algemeen, bijv. voorstromen. Dit moet volgens de toelichting bij lokaal maatwerk worden meegeteld.
- Afwijking van de verordening ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting (art. 40). Op basis hiervan kan ook het aanbieden en toewijzen van woningen buiten de normale procedures om worden gelegitimeerd.

⁶ Zie voor een volledig overzicht bijlage 1

De huisvesting van vergunninghouders is wettelijk geregeld. In de verordening is bepaald dat vergunninghouders die reageren op het woningaanbod als eerste in aanmerking komen voor de vrijkomende woning. In de praktijk reageren vergunninghouders niet op het woningaanbod maar wordt woonruimte buiten het aanbodsysteem om toegewezen. Uitgangspunt daarbij is dat er afdoende woonruimte beschikbaar wordt gesteld ten behoeve van de realisatie van de taakstelling.

4.1 Lokaal maatwerk

Lokaal maatwerk is het met voorrang toewijzen van woonruimte aan bepaalde groepen woningzoekenden om daarmee lokale knelpunten op de woningmarkt op te lossen. In de nieuwe verordening is het lokaal maatwerk beperkt in zijn werking, omdat ook de Huisvestingswet 2014 dit beperkt. De oude verordening sprak van gerichte toewijzing om lokale knelpunten op te lossen, en wel in het kader van:

- a. het optimaliseren van het woonruimteverdeelsysteem, zoals het bevorderen van doorstroming uit lokale schaarse woningen;
- b. het behoud van sociale cohesie en sociale netwerken;
- c. het efficiënt inzetten van gemeentelijke middelen voor specifieke lokale doelgroepen.

Volgens de nieuwe verordening kan 25% van het aanbod met voorrang worden toegewezen ten behoeve van lokale knelpunten op de woningmarkt, te weten: oplossen van door burgemeester en wethouders, in afstemming met woningcorporaties, te benoemen lokale knelpunten.

Lokaal maatwerk kan worden toegepast op de onder 1 t/m 4 genoemde maatregelen.

4.2 Directe bemiddeling en experimenten

De maatregelen 5 t/m 8 hebben alle als kenmerk directe bemiddeling en moeten op basis van artikel 22 worden uitgevoerd. Dit artikel biedt de ruimte om in beperkte mate andere volgordecriteria te kiezen. Dat kan nodig zijn in situaties waar de reguliere verhuurmethode (aanbodmodel) niet tot een voldoende aantal potentiële kandidaten leidt. Hierbij kunnen we ook denken aan 1-kamerwoningen en inzet daarvan voor specifieke noodsituaties.

Ook inzet van toewijzingsmethoden om zeer schaarse woningen vrij te krijgen voor meer passende huishoudens kan via artikel 22. Vooral met 'voorstroommaatregelen' kunnen lokale woningzoekenden een extra steuntje in de rug krijgen. Daarmee kunnen toewijzingen conform dit artikel wel toegerekend worden aan Lokaal Maatwerk, aldus de toelichting.

Deze methoden voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. ze ontnemen woningzoekenden niet de mogelijkheid om op te huur aangeboden woonruimte te reageren;
2. ze dienen uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde te bepalen;
3. ze zijn transparant;
4. ze worden vooraf afgestemd met de gemeente en worden terughoudend gehanteerd.

Het onder 9 genoemde experiment wonen en zorg kon in de oude verordening als lokaal maatwerk worden uitgevoerd, maar moet nu als experiment in de zin van art. 40 worden geregeld.

Bijlage 1 - Afwijkingsbepalingen in de huisvestingsverordening

Criteria huisvestingsvergunning

Art 10, lid 3 verordening.

De huisvestingsvergunning kan worden geweigerd indien het een woonruimte betreft waarvoor gezien de fysieke inrichting en/of de ruimtelijke positie van de woonruimte door burgemeester en wethouders is bepaald dat hiervoor een door burgemeester en wethouders op advies van een door hen aangewezen instantie te verstrekken specifieke indicatie noodzakelijk is en de aanvrager niet over de daartoe vereiste indicatie beschikt.

Passendheid

Art. 11, lid 4 De functiebeperking van het huishouden, vanuit gemeentelijke indicatiestelling op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning, moet in een naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders redelijke verhouding staan tot de toegankelijkheid van de woning.

Artikel 12 Nadere normen passendheid

1. In aanvulling op artikel 11 kunnen burgemeester en wethouders na overleg met de gemeenten in de regio nadere normen stellen ten aanzien van het (maximum) inkomen in relatie tot de hoogte van de huur, de grootte van het huishouden in relatie tot de grootte van de woning en de verhouding tussen de functiebeperking en de toegankelijkheid van de woning.
2. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop lid 1 wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van de toewijzing.

Voorrang

Artikel 20 Regionale binding en lokaal maatwerk

1. Van de in artikel 4 aangewezen categorie woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio.
2. Maximaal de helft van de woonruimte uit lid 1 (=25%) kan met voorrang worden toegewezen ten behoeve van lokale knelpunten op de woningmarkt, te weten: oplossen van door burgemeester en wethouders, in afstemming met woningcorporaties, te benoemen lokale knelpunten.
3. Burgemeester en wethouders geven nadere invulling aan de onder lid 2 genoemde categorieën, waarbij zij als uitgangspunten hanteren dat:
 - a. de regels transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
 - b. er aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën, binnen de uitgangspunten van artikel 2 van de Huisvestingswet 2014.
4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop lid 2 wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van toewijzing conform lid 3.

Afwijking volgordebepaling en ontheffing van publicatieverplichting

Artikel 18 Publicatie vrijkomende woonruimte

1. Woningcorporaties bieden hun voor verhuur vrijkomende woonruimte aan in een uniform medium.

2. Bij de publicatie hanteren de woningcorporaties een uniforme typering van woningtypologie, conform de typologie in Bijlage I.
3. Bij de publicatie geven de woningcorporaties inzicht in de toegankelijkheid van de woning, zoals opgenomen in Bijlage I, aansluitend bij de werkwijze vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning.
4. Woningen waar conform artikel 22 of conform een specifieke taakstelling vanuit artikel 16 van de Huisvestingswet 2014 een voordracht tot verhuring wordt gedaan, worden niet gepubliceerd maar wel achteraf verantwoord.

Artikel 22 Afwijking volgordebepaling

In afwijking van artikel 21 kan een andere wijze van volgordebepaling worden gehanteerd.

1. Een corporatie kan op basis van een besluit van het bestuur in zwaarwegende gevallen en in overleg met de gemeente een ter beschikking gekomen woonruimte voor verhuur aanbieden.
2. Voor plaatsing op de in het eerste lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden met een zeer hoge mate van urgentie.
3. Een woningcorporatie kan op basis van verhuurresultaten alternatieve voorrangsbepalingen hanteren.

Toelichting:

Lid 1 en 2 hebben betrekking op individuele probleemgevallen, door gemeente of corporatie toe te passen. Lid 3 geeft woningcorporaties een afwijkingsmogelijkheid en betreft volgens de toelichting bijvoorbeeld het vrij krijgen van zeer schaarse woningen en ook het "voorstromen". Toepassing hiervan moet worden toegerekend aan (25%) lokaal maatwerk. Voorwaarden zijn o.m. dat woningzoekenden niet de mogelijkheid mag worden ontnomen om op de te huur aangeboden woonruimte te reageren en verder afstemming met de gemeente en objectieve en rechtmatige criteria.

Algemene afwijkingsbepaling

Artikel 40 onvoorziene omstandigheden en experimenten

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij hij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.