

Gemeenten Alkemade, Hillegom, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Oegstgeest, Teylingen,  
Voorschoten en Zoeterwoude  
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders

Archiefexemplaar

11 JAN. 2007

VERZONDEN

**Leiden:** 9 januari 2007  
**Kenmerk:** 07/0080

**Contact:** C. de Kort  
**Telefoon:** (071) 523 90 70  
**E-mail:** [cdkort@hollandrijnland.net](mailto:cdkort@hollandrijnland.net)  
**Bijlage:** 1

**Onderwerp:** aanvullende criteria lokaal maatwerk woonruimteverdeling

Geacht college,

In artikel 14 van de regionale huisvestingsverordening staat dat gemeenten het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland kunnen verzoeken om lokaal maatwerk voor de woonruimteverdeling onder bepaalde voorwaarde toe te passen. Met enige regelmaat ontvangt het DB verzoeken om op grond dit artikel lokaal maatwerk toe te staan bij de woonruimteverdeling van zowel nieuw te bouwen als bestaande woningen. Het DB heeft in haar vergadering van 1 november 2006 aanvullende criteria voor lokaal maatwerk in de woonruimteverdeling op grond van artikel 14 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland vastgesteld.

Het DB van Holland Rijnland zal bij behandeling van verzoeken voor lokaal maatwerk, de volgende aanvullende criteria hanteren:

**Algemeen:**

- *Er is sprake van aantoonbare zwaarwegende regionale of lokale marktomstandigheden;*

**Nieuwbouw:**

- *De gemeente dient een verzoek voor lokaal maatwerk in bij Holland Rijnland uiterlijk 3 maanden voordat de verdeling van woningen zal plaatsvinden en*
- *Per nieuwbouwproject kan maximaal 1 verzoek worden ingediend en*
- *De woningen zijn bestemd voor een specifieke doelgroep, zoals starters, gehandicapten of senioren.*

**Overwegingen kunnen zijn:**

- *De specifieke toewijzing bevordert de doorstroming.*
- *Afspraken over specifieke toewijzing zijn met andere partijen (zoals provincie, zorginstellingen) gemaakt voor de inwerkingtreding van de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland.*
- *De lokale slaagkans van de specifieke doelgroep is laag ten opzichte van de rest van de regio.*
- *Lokaal maatwerk is in het belang van de sociale cohesie en leefbaarheid van de gemeente.*

- *Er zijn niet of nauwelijks mogelijkheden om het probleem in een andere regiogemeente op te lossen.*
- *Er is in het project aantoonbaar een bijzondere investering door de gemeente gedaan om woningen voor de specifieke doelgroep te realiseren.*
- *Er is sprake van sloop of ingrijpende woningverbetering waarbij het in de rede ligt om de laatste bewoners - niet zijnde degenen met een tijdelijk huurcontract- (met voorrang) terug te laten keren in de buurt of het complex.*

*Definities (zoals ook opgenomen in de verordening):*

Senior: woningzoekende zijnde hoofd van een huishouden van 65 jaar of ouder  
Gehandicapte: woningzoekende die is aangewezen op (ingrijpend) aangepaste woonruimte  
Starter: woningzoekende die niet woonachtig is een zelfstandige woonruimte in de regio Holland Rijnland.

NB. Voor woonruimteverdeling (incl. lokaal maatwerk) gelden altijd de wettelijke prijsgrenzen:

Huurprijsgrens: maximale huurprijs waarboven met niet meer in aanmerking kot voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13, lid 1, sub a van de Wet op de huurtoeslag. Per 1 juli 2006 is deze grens < €615

Koopprijsgrens: maximale koopprijs van een woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist. Per 1 juli 2006 is deze grens: < €134.925

De aanvullende criteria worden 1 jaar na vaststelling geëvalueerd. Op basis van de evaluatie kunnen de criteria nader geconcretiseerd worden.

Hoogachtend,  
het Dagelijks Bestuur  
Holland Rijnland,  
namens deze,  
de secretaris

R.M. van Netten

Bijlage: DB besluit 1 november 2006

C.c.:  
VWHR,  
Beleidscommissie woonruimteverdeling

**Vergadering:** Dagelijks Bestuur

**Datum:** 1 november 2006

**Agendapunt:** A 05

**Kenmerk:** 06/1910

**Portefeuillehouder:** J. Wienen

Auteur: C. de Kort

Afdeling:

Bijlage:

Ruimte

nee

Portefeuillehouder

Financiën

Paraaf secretaris (plv)

Akkoord

d.d. 21-10-2006

d.d.

d.d. 23-10-2006

**Onderwerp:** Aanvullende criteria lokaal maatwerk woonruimteverdeling

**Advies:**

1. *Aanvullende criteria vast te stellen voor lokaal maatwerk in de woonruimteverdeling op grond van artikel 14 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland, zoals genoemd in dit voorstel.*
2. *De aanvullende criteria 1 jaar na vaststelling te evalueren.*
3. *De besluiten over lokaal maatwerk ter kennis name aan te bieden aan de beleidscommissie Woonruimteverdeling.*
4. *De colleges van de gemeente Katwijk, Noordwijk en Noordwijkerhout te verzoeken dezelfde aanvullende criteria voor maatwerk in de woonruimteverdeling vast te stellen.*
5. *De gemeenten Katwijk, Noordwijk en Noordwijkerhout te verzoeken om toepassing van lokaal maatwerk op grond van artikel 14 van de (lokale) Huisvestingsverordening te melden aan het DB.*

**Toelichting:**

In artikel 14 van de regionale huisvestingsverordening staat dat gemeenten het Dagelijks Bestuur kunnen verzoeken om lokaal maatwerk voor de woonruimteverdeling onder bepaalde voorwaarden toe te passen.

Artikel 14

Specifieke toewijzing

1. Gemeenten kunnen het Dagelijks Bestuur verzoeken voor bepaalde (complexen van) woningen of (groepen van) woningzoekenden aanvullende en/of afwijkende toewijzingsregels te mogen stellen.
2. Het Dagelijks Bestuur willigt het verzoek in, indien naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur aan de volgende toetsingscriteria is voldaan:
  - a. het gaat om een duidelijk omschreven lokaal project (objectgericht of gericht op een consumentengroep) van tijdelijke aard, gericht op het oplossen van een specifiek probleem of, in geval van herstructurering en nieuwbouw, te verwachten probleem;
  - b. de voorgestelde maatregelen en de aangegeven looptijd van het project staan in redelijke verhouding tot de ernst van het probleem;
  - c. het probleem kan redelijkerwijs niet opgelost worden met maatregelen die wel binnen de regels in de artikelen 7 tot en met 13 passen.
3. Bij de toewijzing van de desbetreffende woningen wordt mededeling gedaan van het besluit van het Dagelijks Bestuur dat aanvullende en/of afwijkende toewijzingsregels zijn vastgesteld.
4. Voor woonruimte aangewezen voor studenten kan het Dagelijks Bestuur afwijkende toewijzingsregels vaststellen.
5. Voor woonruimte aangewezen voor senioren kan het Dagelijks Bestuur lokale toewijzing mogelijk maken en afwijkende toewijzingsregels vaststellen.

Met enige regelmaat ontvangt het DB verzoeken om op grond van artikel 14 in de huisvestingsverordening Holland Rijnland lokaal maatwerk toe te staan bij de woonruimteverdeling van zowel nieuw te bouwen als bestaande woningen. Het DB heeft in haar vergadering van 29 maart 2006 opdracht gegeven om een algemene beleidslijn over lokaal maatwerk uit te werken en ter vaststelling voor te leggen.

*Voorstel:*

1. De volgende aanvullende criteria vast te stellen voor lokaal maatwerk in de woonruimteverdeling op grond van artikel 14 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland:

*Algemeen:*

- Er is sprake van aantoonbare zwaarwegende regionale of lokale marktomstandigheden;

*Nieuwbouw:*

- De gemeente dient een verzoek voor lokaal maatwerk in bij Holland Rijnland uiterlijk 3 maanden voordat de verdeling van woningen zal plaatsvinden en
- Per nieuwbouwproject kan maximaal 1 verzoek worden ingediend en
- De woningen zijn bestemd voor een specifieke doelgroep, zoals starters, gehandicapten of senioren.

*Overwegingen kunnen zijn:*

- De specifieke toewijzing bevordert de doorstroming.
- Afspraken over specifieke toewijzing zijn met andere partijen (zoals provincie, zorginstellingen) gemaakt voor de inwerkingtreding van de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland.
- De lokale slaagkans van de specifieke doelgroep is laag ten opzichte van de rest van de regio.
- Lokaal maatwerk is in het belang van de sociale cohesie en leefbaarheid van de gemeente.
- Er zijn niet of nauwelijks mogelijkheden om het probleem in een andere regiogemeente op te lossen.
- Er is in het project aantoonbaar een bijzondere investering door de gemeente gedaan om woningen voor de specifieke doelgroep te realiseren.
- Er is sprake van sloop of ingrijpende woningverbetering waarbij het in de rede ligt om de laatste bewoners - niet zijnde degenen met een tijdelijk huurcontract- (met voorrang) terug te laten keren in de buurt of het complex.

*Definities (zoals ook opgenomen in de verordening):*

Senior: woningzoekende zijnde hoofd van een huishouden van 65 jaar of ouder

Gehandicapte: woningzoekende die is aangewezen op (ingrijpend) aangepaste woonruimte

Starter: woningzoekende die niet woonachtig is een zelfstandige woonruimte in de regio Holland Rijnland.

NB. Voor woonruimteverdeling (incl. lokaal maatwerk) gelden altijd de wettelijke prijsgrenzen:

Huurprijsgrens: maximale huurprijs waarboven met niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschrijven in artikel 13, lid 1, sub a van de Wet op de huurtoeslag. Per 1 juli 2006 is deze grens < €615

Koopprijsgrens: maximale koopprijs van een woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist. Per 1 juli 2006 is deze grens: < €134.925

2. De aanvullende criteria 1 jaar na vaststelling te evalueren. Op basis van de evaluatie de criteria nader te concretiseren. Hierbij de systematiek die aansluit bij het convenant wonen, zorg, welzijn te betrekken. Concretisering dient zodanig te zijn dat het besluit om woningen te reserveren voor lokaal maatwerk onderbouwd wordt met een analyse van de lokale situatie.

De beleidscommissie Woonruimteverdeling adviseert het DB over uitvoering van de woonruimteverdeling. Zij wordt gevormd door twee gemeentebestuurders, twee corporatiedirecteuren en twee bestuurders van koepels van huurdersorganisaties. Ter toetsing van beleid en voor de beleidsontwikkeling wordt het volgende voorgesteld:

- 3. De besluiten over lokaal maatwerk ter kennis name aan te bieden aan de beleidscommissie Woonruimteverdeling.*

De gemeenten Katwijk, Noordwijk en Noordwijkerhout hebben op basis van de model huisvestingsverordening, een lokale huisvestingsverordening vastgesteld. In deze gemeenten zijn de colleges (i.p.v. het Dagelijks Bestuur) bevoegd om op grond van artikel 14 toestemming te geven voor lokaal maatwerk. Ten behoeve van eenduidigheid in de woonruimteverdeling in de regio, is het raadzaam om deze gemeenten te verzoeken om voor de afweging voor toepassing van lokaal maatwerk, dezelfde criteria als in de rest van de regio te hanteren. Om overzicht te houden in de mate van toepassing van lokaal maatwerk in de regio, wordt deze gemeenten gevraagd om lokaal maatwerk te melden aan de regio.

*Voorstel:*

- 4. De colleges van de gemeente Katwijk, Noordwijk en Noordwijkerhout te verzoeken dezelfde aanvullende criteria voor maatwerk in de woonruimteverdeling vast te stellen.*
- 5. De gemeenten Katwijk, Noordwijk en Noordwijkerhout te verzoeken om toepassing van lokaal maatwerk op grond van artikel 14 van de (lokale) Huisvestingsverordening te melden aan het DB.*

Het PHO Ruimte heeft in de vergadering van 5 oktober jl. een positief advies over bovenstaande gegeven.

---

**Financiën: --**

---

**Communicatie:**

De gemeenten, VWHR en de beleidscommissie Woonruimteverdeling worden op de hoogte gesteld van het besluit van het DB.