



Alkemade Hillegom Katwijk Leiden Leiderdorp Lisse Noordwijk Noordwijkerhout Oegstgeest Rijnsburg  
Sassenheim Valkenburg Voorhout Voorschoten Warmond Zoeterwoude

Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland



# Woonruimteverdeling Holland Rijnland

18, 19 en 21 april 2005

# Inhoud

---

- Wat ging vooraf?
- Het vervolg
- Beslisdocument
  - Doelgroepen
  - Inschrijven en zoeken
  - Aanbieding!
- Overgangsregeling
- Kaderstelling
- Uitvoeringsorganisatie
- Vooruitblik

# Wat ging vooraf?

---

Programma van Afspraken SDB/SLR (2002):

- Afspraken over wonen, bedrijvigheid, infrastructuur, natuur & landschap
- Wonen:
  - afstemming beleid (één regionale woonvisie)
  - één regionaal woonruimteverdelingsstelsel
  - oplossen bouwlocatieproblematiek tot 2010
  - regionale bouwbehoefte en bouwprogrammering

# Wat ging vooraf?

---

Begin 2004: “bouwstenen” gereed

- Basis voor een regionale woonvisie
- Plan van aanpak woonruimteverdeling
- Raamwerk regionaal bouwscenario
- Gebiedsprofielen subregio's

# Wat ging vooraf?

---

## Beleidskader Woonruimteverdeling (fusie SDB/SLR juni 2004)

- Eén open regionale markt (géén bindingseisen)
- Meer dynamiek, transparantie, keuzevrijheid
- Lokaal maatwerk via bandbreedte (monitoring)
- Evenwicht en sociale cohesie op lokaal niveau
- Geen passendheidseisen, maar aandacht doelgroepen
- Huurwoningen onder de maximale huurprijsgrens

# Wat ging vooraf?

---

Verordenende bevoegdheid: gemengd

- Overdracht bevoegdheden: 11 gemeenten
- Lokale bevoegdheid: 5 gemeenten

Maar:

- Gemengd model is tijdelijk (2 jaar)
- Vrijheid individuele gemeenteraad is beperkt
- Regio stelt maatwerk vast

# Het vervolg

---

Basisdocument: kerngroep van regio, corporaties, huurders (najaar 2004)

- Eén open regionale markt (géén bindingseisen)
- (Bijna) geen passendheidseisen
- Actieve houding woningzoekenden verwacht
- Streven naar transparantie en dynamiek
- Correctie achteraf
- Beperkte urgentieregeling

# Het vervolg

---

## Basisdocument: keuze systeem

- Drie varianten:
  1. Aanbod op Maat
  2. Gelijke Kansen
  3. Aanbod in de Mix

Keuze: Aanbod op Maat + passieve lotingmodule

# Beslisdocument (maart 2005)

---

- = Concrete uitwerking van uitgangspunten
- Consultatie gemeenten, woningcorporaties, huurders
- Besluiten Algemeen Bestuur:
  - Reikwijdte: huurwoningen (max. huursubsidiegrens) én sociale koopwoningen (max. koopprijsgrens)
  - Dus ook: particuliere huurwoningen, studentenwoningen, zorgwoningen
  - Aandacht voor doelgroepen bij overgangsfase
  - Bandbreedte voor lokaal maatwerk

# Beslisdocument (maart 2005)

---

Bandbreedte =

- de slaagkans voor (een groep) huishoudens uit een gemeente ligt tenminste 20% beneden het regionale gemiddelde

én

- het toewijzingsresultaat voor (deze groep) huishoudens gaat met meer dan 10% achteruit t.o.v. van het gemiddelde over de drie voorgaande jaren

# Inhoud Beslisdocument

---

- Doelgroepen
- Inschrijven en zoeken
- Aanbieding!

# Categorieën doelgroepen

---

- Regulier woningzoekenden: 18 jaar en ouder
- Stadsvernieuwingsurgenten: absolute voorrang
- “Normale” urgenten:
  - Medisch
  - Dakloosheid
  - Verhuisplicht
  - Psychosociaal
- Bijzondere aandachtsgroepen:
  - Senioren met indicatie
  - Gehandicapten
  - Taakstellingen

# Inschrijven + zoeken

---

- Inschrijving via internet:
  - thuis
  - telefonisch
  - balie (evt. via afspraak)
- Beperkte vergoeding, gelijk voor alle corporaties
- Gemakkelijk en klantvriendelijk

# Inschrijven + zoeken

---

Zoeken doe je met een (gratis)  
“zoekopdracht”

Variabelen:

- Huurprijs
- Gewenste buurt
- Aantal kamers
- Grootte buitenruimte

Vooraankondiging:

- E-mail en/of
- SMS en/of
- Brief

# Inschrijven + zoeken

---

Volgordecriterium = inschrijfwaarde

- Inschrijf tijd: aantal dagen dat iemand staat ingeschreven

+

- Woonwaarde: populariteit van de achtergelaten woning

=

**Inschrijf waarde**

Test voor invoering: pilot april- mei

# Inschrijven + zoeken

---

## Stadsvernieuwingsurgenten

- Krijgen zoekprofiel (geen wooncarrière)
- Absolute voorrang
- Zoekgebied (SLR-praktijk) =
  - tot 1 jaar voor sloop: eigen gemeente
  - vanaf 1 jaar voor sloop: regio
- Nieuw:  
per gemeente jaarlijks maximaal 30% van het vrijkomende aanbod is voor stadsvernieuwingsurgenten van buiten de gemeente

# Inschrijven + zoeken

---

## “Normale” urgenten

- Voorrang boven “normale” woningzoekenden
- Strenge voorwaarden:
  - Medisch/psychosociale gronden
    - Mits relatie met huidige woonruimte
    - Verklaring van medisch deskundige
  - Financiële indicatie (buiten eigen schuld)
    - Gedwongen verkoop eigen woning
    - Problemen met huurbetaling
    - Gedwongen verhuizing
  - Na echtscheiding/beëindiging samenwoning
    - Schriftelijk verzoek tot echtscheiding bij de rechtbank;
    - Schriftelijk bewijs van pogingen de (echtelijke) woning te verkrijgen;
    - schriftelijk bewijs van minderjarige kinderen

# Inschrijven + zoeken

---

## Bijzondere aandachtsgroepen:

- Senioren met indicatie
- Woningzoekenden met medische indicatie
- Dakloos door brand, ontploffing of andere calamiteiten
- Lokaal afgesproken taakstellingen
- Taakstellingen rijksoverheid

Verantwoording corporaties achteraf

# Inschrijven + zoeken

---

## Woonruimteverdeling via Loting en Woningruil

- Lotingmodule:
  - wel ingebouwd, maar passief
  - Dagelijks Bestuur beslist na advies
- Woningruil
  - Stimulatie door actieve bemiddeling/aanbod op website

# Aanbieding!

---

Frequente publicatie aanbod:

- Internet
- TV West kabelkrant
- Etalage woningcorporaties
- Krant middels abonnement

Bij geplaatste zoekopdracht:  
vooraankondiging via sms of mail

# Aanbieding!

---

Reageren: accepteren of weigeren

- Woningcorporatie bepaalt zelf reactietermijn
- Reageren via internet: thuis, telefonisch, balie
- Weigeren mag
- Doorstromers: huurcontract kan pas getekend worden bij huuropzegging

# Overgangsregeling

---

Uitgangspunt:  
gelijke rechten Leidse regio en SDB

- 1-1-2006: overgangperiode van 3 maanden
- Iedereen moet zich opnieuw inschrijven
  - Starters: inschrijftijd op basis van leeftijd
  - Doorstromers: inschrijftijd op basis van woonduur

Niet-regionaal gebonden krijgen géén inschrijftijd

# Kaderstelling

---

## Verordening en convenant

- Regionale verordening
  - Vastgesteld door Algemeen Bestuur
  - Modelverordening voor 5 gemeenten
  - Regionale verordening = beleidskader
- Convenant
  - Contract voor uitvoering tussen Dagelijks Bestuur en Vereniging van Woningcorporaties
  - Vervangt verordening voor deelnemende partijen
  - Overleg met particuliere verhuurders

# Uitvoeringsorganisatie

---

Dagelijkse uitvoering door corporaties

Drie commissies:

- Regionale urgentiecommissie: regio
- Bezwarencommissie: regio
- Beleidscommissie: regio, corporaties, huurders

# Uitvoeringsorganisatie

---

## Taken Beleidscommissie

- Bijsturen
- Nieuwe voorstellen
- Toezicht houden

## Samenstelling:

- 2 leden namens regio
- 2 leden namens corporaties
- 2 adviserende leden namens huurdersorganisaties
- 1 onafhankelijke voorzitter

# Vooruitblik

---

## Planning:

13 april	voorlopige ontwerpverordening (DB)
14 april - 18 mei	inspraakprocedure
14 april – 28 juni	bespreking gemeenteraden
18 mei	resultaten pilot woonwaarde
19 mei	definitieve ontwerpverordening (DB)
29 juni	vaststelling regionale verordening (AB)
oktober	5 raadsbesluiten lokale (model)verordening
november	ondertekening convenant
1 januari 2006	start overgangsregeling
1 april 2006	inwerkingtreding nieuw systeem

# Discussie

---

Belangrijke aandachtspunten:

1. Wanneer is nieuw systeem succesvol?
2. Relatie met regionaal bouwprogramma
3. Kostenverdeling