

**Toelichting behorende bij
voorstel aan B & W (corsanr.19.077673)**

Redacteur: I. Jurriens / (070) 326 11 55
(Team)manager: M.J. de Ligt
Team: Ruimte

Datum: 28-11-2019
Corsanr.: 19.113204

Onderwerp

Evaluatie huidig lokaal maatwerk en voorstel nieuwe voorrangsregels

1. Inleiding lokaal maatwerk Rijswijk

De huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk biedt de mogelijkheid om maximaal 25% van het aanbod in de sociale huursector met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die gebonden zijn aan de gemeente, om zo lokale knelpunten op te lossen. (artikel 3.8) Een voorwaarde is dat aantoonbaar sprake is van schaarste voor bepaalde doelgroepen.

De lokale vraag naar sociale huurwoningen overstijgt het aanbod ruim. De druk op de woningmarkt is sinds 2015 sterk toegenomen. De mutatiegraad in de sociale voorraad loopt flink terug, terwijl het aantal woningzoekenden toeneemt. Hierdoor is de slaagkans op een sociale huurwoning in Rijswijk teruggelopen van 3,0% in 2017 naar 1,7% in 2018. Deze kans is het laagst in de regio Haaglanden. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is in Rijswijk opgelopen van 32 in 2014 naar 66 maanden in 2018, dit is lang. Vooral starters hebben een lange wachttijd zowel in de regio en gemiddeld iets meer in Rijswijk. Het gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning is toegenomen van 238 in 2015, naar 337 reacties in 2018.¹

Door de lage slaagkans en veel reacties op vrijkomende woningen is de conclusie dat er sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen op de Rijswijkse woningmarkt. De toepassing van het lokaal maatwerk is hiermee geëquipeerd.

Lokaal maatwerk is niet hetzelfde als een urgentie. Een urgentie wordt alleen in uitzonderlijke gevallen verleend na een besluit van de Toetsingscommissie. Lokaal maatwerk is een lokale voorrang die de slaagkans op een woning groter kan maken. Deze voorrang geldt alleen voor Rijswijkse woningzoekenden. Iedere gemeente stelt eigen lokaal maatwerk vast. De voorrang wordt opgenomen in het Woonnet-Haaglanden systeem, en automatisch verwerkt wanneer iemand op een woning reageert.

Per 1 juli dit jaar is de nieuwe huisvestingsverordening gemeente Rijswijk 2019 in werking getreden voor de duur van 4 jaar. Omdat het lokaal maatwerk onderdeel is van de verordening is het een goed moment om het huidige lokaal maatwerk te evalueren en nieuw lokaal maatwerk op te stellen.

In hoofdstuk twee is het huidige lokaal maatwerk geëvalueerd. Deze evaluatie is samen met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties opgesteld. Bekeken is hoe vaak de voorrangsregels zijn toegepast en of dit wel het gewenste effect heeft gehad.

De conclusie is dat een aantal voorrangsregels behouden kunnen worden maar dat het ook wenselijk is om nieuwe voorrangsregels op te nemen. Na de evaluatie zal daarom in hoofdstuk drie een voorstel worden gedaan voor nieuwe voorrangsregels voor de periode 2019-2023. Na een jaar zal een eerste evaluatie worden gemaakt van de werking van de nieuwe voorrangsregels.

¹ www.svh.woongemeente.nl

2. Evaluatie huidig Lokaal maatwerk (2015-2019)

Vanuit de vorige huisvestingsverordening (juli 2015) zijn onderstaande voorrangsregels voor Rijswijkse woningzoekenden vastgesteld en tot op heden uitgevoerd:

Tabel 2.1 Huidige voorrangsregels

I.	Woningzoekenden met een minimum inkomen krijgen voorrang wanneer hij/zij reageren op een vrijkomende goedkope huurwoning.
IA.	Woningzoekenden die een goedkope huurwoning achterlaten krijgen voorrang wanneer hij/zij reageren op een andere huurwoning.
II.	Woningzoekenden met een huishouden van 4 of meer personen krijgen voorrang wanneer hij/zij reageren op een grote woning.
III.	Woningzoekenden die doorstromen uit een grote woning krijgen voorrang wanneer hij/zij op een niet grote woning reageren.
IV.	Woningzoekenden die geen gebruik kunnen maken van de reguliere aanbodmodellen en een specifieke lokale woonvraag hebben, krijgen via directe bemiddeling voorrang op andere woningzoekenden.
V.	Woningzoekenden uit nader te bepalen specifieke gebieden en/of (deel) complexen krijgen voorrang bij vrijkomende sociale huurwoningen of nieuwbouw sociale huurwoningen in het betreffende gebieden of voor het benoemde (deel) complex. Gemeente bepaalt in overleg met woningcorporaties de locaties, termijn en eventuele nadere afspraken over deze vorm van toewijzing.

Het lokaal maatwerk wordt automatisch in het Woonnet-Haaglanden systeem toegepast wanneer woningzoekenden op een woning reageren. In onderstaand overzicht is weergegeven hoe vaak elke voorrangsregel is toegepast.

Tabel 2.2 Toepassing voorrangsregels

Vorrangsregel	Aantal keer toegepast (2016)	Aantal keer toegepast (2017)	Aantal keer toegepast (2018)
I	75	62	66
IA	41	33	26
II	3	12	5
III	11	5	7
IV	2	8	7
V	0	0	0
Totaal	132	120	111
% lokaal maatwerk	22%	24%	24%

Van het totaal aantal verhuringen is steeds bijna een kwart van de woningen met lokaal maatwerk verhuurd. De voorrang voor minima is hierbij het meest toegepast. Het aantal woningzoekenden met een minimum inkomen dat actief reageert op een woning in Rijswijk is toegenomen van 10.000 in 2015, naar 17.000 in 2018.

Over de jaren bekeken blijkt dat het aantal woningzoekenden ieder jaar toeneemt en het aantal geslaagden flink is afgenomen. Dit is vooral zichtbaar bij het aantal geslaagde starters.



Tabel 2.3 Overzicht woningzoekenden en slaagkans

Jaar	Aantal woningzoekenden	Geslaagd	Slaagkans	waarvan starters	waarvan doorstromers	waarvan minima
2015	24.766	733	3,0%	343	390	364
2016	28.567	639	2,2%	291	346	404
2017	28.474	517	1,8%	247	270	344
2018	29.041	482	1,7%	196	280	302

Conclusies uit evaluatie (zie bijlage)

De voorrangsregels zijn in de evaluatie apart geanalyseerd om te kijken of het juiste effect is behaald.

Conclusie uit de evaluatie is dat bijna alle voorrangsregels het beoogde effect hebben gehad. Wel is het effect soms laag gebleken omdat er voor bepaalde woningen weinig aanbod is.

Belangrijke wijzigingen in het nieuwe lokaal maatwerk zijn:

1. De voorrangsregel voor Rijswijkse minima in goedkope huurwoningen met een huurprijs tot €424 komt te vervallen. De slaagkans van minima is gemiddeld hoger dan die van andere groepen waardoor op dit moment geen sprake meer is van een lokaal knelpunt. Bovendien zijn momenteel door ander toewijzingsbeleid de goedkope woningen niet meer beschikbaar voor minima ouder dan 24 jaar waardoor deze regel niet meer effectief is.
2. De voorrangsregel voor woningzoekenden die een goedkope huurwoning achterlaten, komt te vervallen. Deze regel heeft niet het beoogde effect gehad, er zijn door deze voorrangsregel niet meer goedkope huurwoningen voor jongeren beschikbaar gekomen. Beschikbaarheid van woningen voor jongeren tot 23 jaar wordt nu bereikt door het portefeuille-en toewijzingsbeleid van de corporaties. Rijswijk Wonen labelt haar goedkope huurwoningen met een huurprijs tot €424 specifiek voor jongeren tot 23 jaar.
3. Belangrijk blijft de voorrang voor grote gezinnen voor een grote woning omdat deze binnen de gemeente schaars zijn, en de voorrang wanneer een woningzoekende van een grote naar een kleine woning verhuist (in kader van doorstroming). De voorrangsregels II en III blijven behouden.
4. Voorrangsregel III voor woningzoekenden uit Rijswijk met een complexe lokale woonvraag blijft behouden (via directe bemiddeling). Wel is een aanpak geformuleerd om deze voorrangsregel meer te gaan benutten.
5. Nieuw toegevoegd is voorrangsregel IV voor woningzoekenden met een WMO indicatie die niet meer passend wonen (door een toenemende zorgvraag) en waar aanpassingen in de huidige woning niet meer kunnen. De voorrang moet hen helpen om naar een passende woning te verhuizen waarin zij langer thuis kunnen blijven wonen.
6. Voorrangsregel V blijft behouden, maar streven is om deze vaker in te gaan zetten. Hierbij krijgen woningzoekenden uit Rijswijk voorrang op een woning binnen een nieuwbouwcomplex of nieuwbouw project. De doelgroep die op dat moment voorrang krijgt kan vooraf per project worden bepaald.



3. Voorstel nieuw regels lokaal maatwerk (2019-2022)

Op basis van de conclusies uit de evaluatie zijn onderstaande voorrangsregels opgesteld. Deze luiden als volgt:

Tabel 3.1: Nieuwe regels lokaal maatwerk 2019-2022

I.	Woningzoekenden uit Rijswijk met een huishouden van 4 of meer personen krijgen voorrang wanneer hij/zij niet passend wonen en reageren op een grote woning.
II.	Woningzoekenden uit Rijswijk die doorstromen uit een grote woning krijgen voorrang wanneer hij/zij op een niet grote woning reageren.
III.	Woningzoekenden uit Rijswijk die geen gebruik kunnen maken van de reguliere aanbodmodellen en een specifieke lokale woonvraag hebben, krijgen via directe bemiddeling voorrang op andere woningzoekenden.
IV.	Woningzoekenden uit Rijswijk waarbij de woning niet meer past bij de zorgvraag krijgen voorrang op andere woningzoekenden.
V.	Woningzoekenden uit Rijswijk krijgen voorrang op een woning binnen een nieuwbouwcomplex.

3.1 Toelichting nieuwe voorrangsregels

Onderstaand worden de nieuwe voorrangsregels toegelicht. Voorstel is om de het nieuwe lokaal maatwerk per 1 januari 2020 in te laten gaan. De nieuwe voorrangsregels moeten door de SVH in het Woonnet-Haaglanden systeem worden geautomatiseerd.

Op basis van de conclusies uit de evaluatie zijn deze nieuwe voorrangsregels opgesteld:

Voorrangsregel I

‘Woningzoekenden uit Rijswijk met een huishouden van 4 of meer personen krijgen voorrang wanneer hij/zij niet passend wonen in een corporatiewoning en reageren op een grote woning’.

Doel: grote gezinnen in Rijswijk een hogere slaagkans geven door grote woningen met voorrang toe te wijzen.

Werkwijze: De voorrang geldt voor een groot gezin (een duurzaam gemeenschappelijk huishouden met minimaal 4 kinderen) die wonen in een corporatiewoning die niet passend voor het huishouden is gelabeld. De grote gezinnen krijgen voorrang op een woonruimte die groter is of gelijk zijn aan 80m² woonoppervlakte.

Opmerking: Vanuit regionaal maatwerk geldt deze voorrangsregel ook. Door de voorrangsregel ook in het lokaal maatwerk vast te leggen gaat de Rijswijkse woningzoekende in dit geval voor op een regionaal woningzoekende.

Voorrangsregel II

‘Woningzoekenden uit Rijswijk die doorstromen uit een grote corporatiewoning krijgen voorrang wanneer hij/zij op een niet grote corporatiewoning reageren’.

Doel: meer schaarse grote sociale huurwoningen beschikbaar krijgen en scheefwonen tegengaan (kleine huishoudens die in een te grote woning wonen).



Toelichting behorende bij voorstel aan B & W (vervolg)

Werkwijze: De voorrang geldt voor huurders met een woning met een woonoppervlakte groter of gelijk aan 65m² bij een eengezinswoning en groter of gelijk aan 80m² voor overige woningtypen. Zij komen met voorrang in aanmerking voor woonruimten kleiner dan 80m² die niet zijn gekenmerkt als eengezinswoning.

Opmerking: Vanuit regionaal maatwerk geldt deze voorrangsregel ook. Door de voorrangsregel ook in het lokaal maatwerk vast te leggen gaat de Rijswijkse woningzoekende in dit geval voor op een regionaal woningzoekende.

Vorrangsregel III

‘Woningzoekenden uit Rijswijk die geen gebruik kunnen maken van het reguliere aanbodmodel omdat zij een complexe lokale woonvraag hebben, krijgen via directe bemiddeling voorrang op andere woningzoekenden’.

Doel: woningzoekenden met een complexe woonvraag die kwetsbaar en niet zelfredzaam zijn helpen door te stromen naar een passende woning. Op een reguliere manier en via urgentie kunnen zij niet slagen terwijl hun woonsituatie onhoudbaar wordt. Het gaat vaak om kwetsbare huurders die zelf niet in staat blijken om op passende woningen te reageren, of een woning in een beschermde omgeving zoeken. Door maatwerk te leveren komt meer doorstroming op gang. Wel wordt bij de toepassing van deze voorrang een strenge beoordeling gedaan, en vindt een verantwoording plaats.

Werkwijze: Deze voorrang wordt door directe bemiddeling toegepast, wat in het Woonnet-Haaglanden systeem wordt verantwoord.

Vorrangsregel IV

‘Woningzoekenden uit Rijswijk waarbij de woning niet meer past bij de zorgvraag krijgen voorrang op andere woningzoekenden’.

Doel: kwetsbare woningzoekenden met een zorgvraag de mogelijkheid geven om te verhuizen naar een passende woning (qua woningaanpassingen), waardoor zij in de nieuwe woning langer zelfstandig kunnen wonen. Dit zijn vaak senioren.

Werkwijze:

Woningzoekenden met een WMO indicatie afgegeven door de gemeente Rijswijk (indicatie voor woningaanpassingen) komen met voorrang in aanmerking voor een woning waar de benodigde aanpassingen al zijn gedaan, of mogelijk zijn.

Omdat het sociale netwerk voor deze doelgroep vaak belangrijk is kan deze voorrang gericht bij bepaalde complexen worden ingezet.

Goede afstemming tussen de afdeling Sociaal Domein (WMO) en de corporaties is hierbij van belang. De corporaties houden de gemeente op de hoogte over welke woningen zij in hun bezit hebben waar al eerder woningaanpassingen zijn gedaan, en de WMO informeert de woningcorporaties wanneer zij voor een huurder op zoek zijn naar een aangepaste woning.

Deze voorrang wordt door directe bemiddeling toegepast, wat in het Woonnet-Haaglanden systeem wordt verantwoord.

**Vorrangsregel V**

‘Woningzoekenden uit Rijswijk krijgen voorrang op een woning binnen een nieuwbouwcomplex’.

Doel: de slaagkans van een woningzoekende uit Rijswijk op een nieuwbouwwoning in Rijswijk vergroten.

Werkwijze: Per nieuwbouwproject kan in overleg met de corporaties worden afgestemd voor welke doelgroep(en) de woningen het meest geschikt zijn en waar de voorrang voor geldt.

De voorrang kan dan voor het hele project gelden, of voor maar een deel van de woningen.

De voorrang kan door corporaties (in overleg met de gemeente) handmatig in het Woonnet-Haaglanden systeem worden verwerkt. De gemeente bepaalt in overleg met woningcorporaties de locaties, de doelgroep, termijn, en eventuele nadere afspraken over deze vorm van toewijzing.

Bijlage evaluatie huidig lokaal maatwerk (2015-2019)

Voorrangsregel I:

‘Woningzoekenden met een minimum inkomen krijgen voorrang wanneer hij/zij reageren op een vrijkomende goedkope huurwoning’.

Analyse:

Starters of doorstromers die behoren tot de minima en wonen in Rijswijk krijgen voorrang als zij reageren op een vrijkomende corporatiewoning onder de kwaliteitskortingsgrens (t/m €424,44 prijspeil 2019) in de gemeente Rijswijk. Hierbij gaat het om:

- alleenstaanden met een inkomen tot € 16.300 (prijspeil 2019)
- meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 21.100 (prijspeil 2019)

Doel: de slaagkans van de Rijswijkse woningzoekenden met een minimuminkomen te verbeteren. Bij doorstroming kunnen goedkope woningen vrij komen voor jongeren.

Werkwijze: woningzoekenden die in het Woonnet-Haaglanden systeem een minimum inkomen hebben krijgen voorrang bij geadverteerde woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (t/m €424,44).

Tabel 1.1 Slaagkans minima

	2016	2017	2018	totaal	% van totaal LM in 2018
Aantal voorrang voor minima in de goedkope voorraad	75	62	66	203	60%
Slaagkans minima in Rijswijk	11,7%	11,1%	8,8%		
Slaagkans minima in Haaglanden	14,7%	14,4%	11,8%		

Deze voorrangsregel neemt met 66 verhuringen in 2018, 60% van de lokale voorrangsruijmt in beslag. De slaagkans van minima op een woning was in 2018, 8,8%. In 2017 slaagden in totaal 344 minima voor een woning, en in 2018, 302.

Rijswijk is in de regio de enige gemeente die deze voorrangsregel voor minima hanteert.

Op dit moment wordt op deze woningen veel gereageerd, waardoor de wachttijd oploopt.

Het aantal woningzoekenden met een minimum inkomen die actief op een woning reageren blijkt te zijn toegenomen van 10.000 woningzoekenden in 2015, naar 17.000 in 2018.

De goedkope huurwoningen (met een huur tot €424) worden alleen door Rijswijk Wonen verhuurd, Vidomes heeft geen woningen in deze huurklasse. Volgens het ondernemingsplan van Rijswijk Wonen uit 2018 daalt het aandeel van de goedkope woonvoorraad van 20% naar 10% van de totale voorraad, maar wordt deze voorraad vanaf begin 2019 gericht aangeboden aan jongeren tot 23 jaar oud. Daartegenover behoudt Rijswijk wonen 35% van haar voorraad in de huurklasse tot €537 en stelt deze alleen beschikbaar aan minima.

De corporaties geven aan dat woningen met een huurprijs tot €537 qua betaalbaarheid ook kunnen volstaan voor minima (huurtoeslag is toereikend). Deze groep is dus niet per definitie aangewezen op de goedkoopste woningvoorraad. Jongeren tot 23 jaar zijn vanwege de huurtoeslagregelgeving wel aangewezen op deze woningen met een huurprijs tot €424.

Conclusie:

De voorrangsregel is vaak toegepast en nam een groot deel van het lokaal maatwerk in beslag. De



slaagkans voor minima lijkt hoger geworden, maar het is niet aangetoond dat dit vooral door de lokale voorrang komt. De slaagkans van minima is hoger dan die van andere groepen, zoals in Rijswijk als in de regio. De slaagkans van jongeren is lager. Daarom gaat Rijswijk Wonen de goedkope huurwoningen labelen voor Rijswijkse jongeren tot 23 jaar.

Advies is om deze voorrangsregel niet meer in te zetten omdat:

- de slaagkans van minima gemiddeld hoger is dan die van andere groepen en er dus geen sprake is van een lokaal knelpunt
- de regel was bedoeld voor goedkopere woningen met een huur tot €424, maar die komen gezien het portefeuillebeleid van de corporaties niet meer beschikbaar voor minima ouder dan 23 jaar. Deze regel is daarom niet meer effectief genoeg.

Vorrangsregel 1A

‘Woningzoekenden die een goedkope huurwoning achterlaten krijgen voorrang wanneer hij/zij reageren op een andere huurwoning’.

Analyse:

Woningzoekenden in Rijswijk krijgen voorrang wanneer zij een goedkope woning in Rijswijk met een huur t/m €424,44 achterlaten in Rijswijk en binnen Rijswijk reageren op woning vanaf €424,45.

Doel: het aanbod goedkope woningen vergroten, omdat er een tekort aan is in Rijswijk. Rijswijkse jongeren meer kans geven op deze woningen.

Werkwijze: Het Woonnet-Haaglanden systeem registreert wanneer een huurprijs van een doorstromer onder de kwaliteitskortingsgrens van €424,45 valt, waarna de voorrang wordt toegepast.

Tabel 1.2 Aantal doorstromers uit goedkope woning

	2016	2017	2018	totaal	% totaal LM in 2018
Doorstromer uit goedkope woning	41	33	26	100	24%

De verdeling over de corporaties is redelijk in verhouding m.u.v. 2017 toen deze alleen voor rekening van Rijswijk Wonen kwam. De woningen die zijn achtergelaten zijn alleen van Rijswijk Wonen, omdat Vidomes geen goedkope woningen onder €424 beschikbaar heeft. De toepassing van de regel wordt minder, omdat er steeds minder goedkope woningen beschikbaar komen.

Conclusie: · Het effect van de voorrangsregel is niet bereikt omdat er niet meer goedkope huurwoningen voor jongeren beschikbaar zijn gekomen, deze goedkope woningen zijn naar andere groepen gegaan.

Advies is om deze voorrangsregel niet meer in te zetten omdat:

- de beschikbaarheid van woningen voor jongeren tot 23 jaar gaat toenemen door het portefeuille- en toewijzingsbeleid van de corporaties.


Voorrangsregel II:

‘Woningzoekenden met een huishouden van 4 of meer personen krijgen voorrang wanneer hij/zij reageren op een grote woning’.

Analyse:

Wanneer een groot gezin (met minimaal 3 kinderen) op een grote woning reageert, krijgen zij lokale voorrang.

Doel: grote gezinnen in Rijswijk (met minimaal 3 kinderen) een hogere slaagkans geven op een grote woning.

Werkwijze: De voorrang geldt voor woningen die zijn gelabeld voor minimaal 4 personen. De gezinnen krijgen voorrang op woningen van minimaal 80m² met 5 kamers.

Tabel 2.2 Aantal verhuringen doorstromers met minimaal 3 kinderen

	2016	2017	2018	totaal	% totaal LM in 2018
Aantal	3	12	5	20	5%

De voorrangsregel neemt met 5 verhuringen in 2018, 5% van de lokale voorrangruimte in beslag. Er is weinig aanbod aan grote woningen waardoor deze voorrangsregel weinig is toegepast. De wachttijd voor een gezin van 5 personen op een grote woning, is in Rijswijk met 124 maanden het hoogst van de regio. Daarnaast krijgen gezinnen met urgentie voorrang krijgen boven de lokale voorrang.

Conclusie:

De voorrangsregel is weinig toegepast vanwege het tekort aan beschikbare grote woningen. Wel is de maatregel effectief om de grote woning die vrijkomt toe te kunnen wijzen aan Rijswijkse gezinnen.

Advies is om deze voorrangsregel te blijven handhaven.

Voorrangsregel III

‘Woningzoekenden die doorstromen uit een grote woning krijgen voorrang wanneer hij/zij op een niet grote woning reageren’.

Analyse:

Doorstromers binnen Rijswijk die een schaarse grote corporatiewoning achterlaten, krijgen voorrang op een niet eengezinswoning in Rijswijk, kleiner dan 80m², en een huurprijs t/m €720,42 of een vrije sector huurwoning (als deze via Woonnet wordt aangeboden).

Doel: meer schaarse grote sociale huurwoningen beschikbaar krijgen voor grote huishoudens met een lager inkomen en het tegengaan van scheefwonen (kleine huishoudens die wonen in een te grote woning).

Werkwijze: Een woning wordt in het Woonnet-Haaglanden systeem aangemerkt als schaarse grote woning, wanneer deze groter of gelijk is aan 65m² woonoppervlak bij een eengezinswoning, of groter en gelijk aan 80m² woonoppervlak voor overige woningtypen.



Toelichting behorende bij voorstel aan B & W (vervolg)

Tabel 2.3 Aantal doorstromers uit grote woning

	2016	2017	2018	totaal	% totaal LM in 2018
Aantal	11	5	7	23	6%

Conclusie:

Het bevorderen van de doorstroming is in lichte mate bereikt. Er zijn enkele schaarse grote woningen vrij gekomen, maar het gaat om kleine aantallen. De doelgroep die voor deze voorrang in aanmerking komt verhuizen niet snel. Dit zijn bijvoorbeeld de senioren. Om de doorstroom uit grote woningen te bevorderen zijn meer maatregelen nodig dan alleen de inzet van een seniorenmakelaar.

Wel is de maatregel effectief om de grote woning die vrijkomt toe te kunnen wijzen aan Rijswijkse gezinnen.

Advies is om deze voorrangsregel te blijven handhaven.

Vorrangsregel IV

‘Woningzoekenden die geen gebruik kunnen maken van de reguliere aanbodmodellen en een specifieke lokale woonvraag hebben, krijgen via directe bemiddeling voorrang op andere woningzoekenden’.

Analyse:

Woningzoekenden met een complexe lokale woonvraag en hierdoor geen geschikte woningen kunnen vinden voorrang geven op een geschikte woning door directe bemiddeling toe te passen.

Doel: huurders met een complexe lokale woonvraag de mogelijkheid geven om te verhuizen naar een passende woning. Zij zijn zelf niet altijd in staat om op woningen te reageren, of zoeken een woning in een beschermde omgeving. Vaak is er ook sprake van een zorgvraag waardoor een aangepaste woning nodig is. Door maatwerk te leveren komt meer doorstroming op gang.

Werkwijze: Deze toewijzing gaat niet automatisch in het Woonnet-Haaglanden systeem maar gebeurt via overleg tussen de gemeente en de corporaties.

Tabel 2.4 Aantal directe bemiddelingen

	2016	2017	2018	totaal	% totaal LM in 2018
Directe bemiddelingen					
t.b.v. lokaal maatwerk	2	5	6	11	5%

Conclusie:

Directe bemiddeling t.b.v. lokaal maatwerk is maar een enkele keer toegepast. Het doel lijkt niet bereikt. Het maken van de afweging om dit instrument wel of niet in te zetten is lastig, dit moet op een eerlijke en transparante wijze gebeuren. Medio 2018 heeft de gemeente samen met medewerkers van twee andere gemeenten en de woningcorporaties dit onderwerp opgepakt met het doel om deze voorrangsregel meer zorgvuldig en vaker toe te gaan passen. Wel blijft dit een instrument die bij uitzondering kan worden toegepast. Voor de toepassing zal een toetsingskader worden opgesteld.

Advies is om deze voorrangsregel te blijven handhaven en samen met de woningcorporaties verder praktisch uit te werken.

**Vorrangsregel V**

‘Woningzoekenden uit nader te bepalen specifieke gebieden en/of (deel) complexen krijgen voorrang bij vrijkomende sociale huurwoningen of nieuwbouw sociale huurwoningen in het betreffende gebieden of voor het benoemde (deel) complex. Gemeente bepaalt in overleg met woningcorporaties de locaties, termijn en eventuele nadere afspraken over deze vorm van toewijzing’.

Analyse:

Deze voorrangsregel is nog niet toegepast. De behoefte aan inzet van deze regel begint nu wel toe te nemen.

Doel: Bepaalde nieuwbouwcomplexen vooraf te bestemmen voor een bepaalde doelgroep. Wanneer deze doelgroep op woningen reageert, krijgen zij lokale voorrang op andere woningzoekenden. De verwachting is dat deze voorrangsregel voor meer doorstroming op de Rijswijkse woningmarkt zal gaan zorgen.

Werkwijze: Deze voorrangsregel is op dit moment niet in het Woonnet-Haagladen systeem geautomatiseerd.

Conclusie:

Er worden in de komende jaren nieuwbouw complexen opgeleverd waarbij de vraag naar labeling voor een bepaalde groep woningzoekenden uit Rijswijk toeneemt.

Advies is om deze voorrangsregel te blijven handhaven en in het nieuw lokaal maatwerk verder uit te werken.

Rijswijk Wonen heeft het voornemen om deze regel in te gaan zetten voor het nieuwbouwproject Benedictus, waar 99 woningen voor ouderen worden gebouwd, en waar de doelgroep woningzoekenden van 55 jaar en ouder (senioren) met voorrang een woning kunnen krijgen.