

Bijlage 4

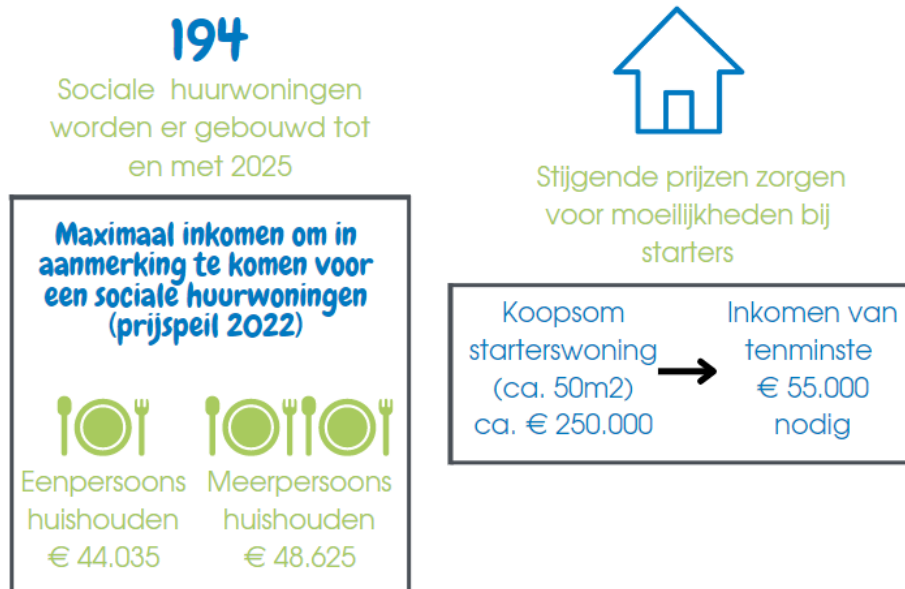
Doelgroepen en toewijzing: toelichting

Flexwoningen zijn nodig!

Het is druk op woningmarkt. Dit heeft te maken met de volgende ontwikkelingen:

- Het aantal inwoners stijgt en het aantal een- en tweepersoonshuishoudens stijgt ook.
- Er zijn steeds meer huurwoningen in het sociale huursegment nodig voor nieuwkomers op de woningmarkt, zoals gescheiden mensen, uitstromers uit de maatschappelijke opvang en mensen uit het buitenland met een verblijfsvergunning. De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 (prijspeil 2023).
- Een koopwoning is voor steeds minder mensen bereikbaar vanwege de gestegen prijzen. De ondergrens van een starterswoning (ca. 50m²) ligt al snel tussen de € 250.000 en € 300.000. Om het eerste bedrag volledig met een hypotheeklening te financieren, is een inkomen van tenminste € 55.000 nodig. Woningzoekenden die dit niet kunnen betalen, zijn aangewezen op een huurwoning.

Er is dus een grote en groeiende behoefte aan sociale huurwoningen (en ook aan huurwoningen in het middensegment). Nieuwkoop bouwt hard aan de realisatie van koop- en huurwoningen, maar dit kost veel tijd. Ondanks de nieuwbouw van woningen stijgt ook in onze gemeente het aantal reacties op een sociale huurwoning, de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd, terwijl de slaagkansen om een woning te vinden afnemen. De cijfers over het jaar 2022 in de gemeente Nieuwkoop (bron Huren in Holland Rijnland) geven dit aan. Deze cijfers laten zien dat de woningnood zo groot is dat deze nieuwe woningen (194 stuks t/m 2025) het woningtekort niet gaan oplossen.



Het toevoegen van flexwoningen voegt extra woningen toe aan de woningvoorraad. Flexwoningen kunnen snel gerealiseerd worden, waardoor de druk op de woningmarkt kan worden verlicht. Ondertussen werkt de gemeente hard aan de realisatie van meer permanente, betaalbare woningen.

Zoektocht sociale woningbouw in cijfers (2022) (bron: Huren in Holland Rijnland)



Flexwoningen zorgen voor een flexibele schil van kleine en dus betaalbare huurwoningen. Door snelle realisatie van deze tijdelijke woningen kunnen we de druk op de woningmarkt op korte termijn verlichten. Daar is dringend behoefte aan om de wachttijden op een huurwoning te verkorten. Ondertussen werkt de gemeente hard door aan de bouw van meer permanente, betaalbare woningen terwijl flexwoningen in de tussentijd toch huisvesting bieden.

Doelgroepen en toewijzing van flexwoningen als sociale huurwoning.

We zetten in op flexwoningen voor 1 of 2 persoonshuishoudens en in zeer beperkte mate ook kleine gezinnen. De doelgroepen zijn jongeren en andere (her)starters, zoals bijvoorbeeld mensen die gescheiden zijn. Deze groep woont noodgedwongen steeds langer onzelfstandig, en dat is een ontwikkeling die niet gewenst is.

Omdat we flexwoningen vooral als sociale huurwoning willen verhuren, kunnen we sturen op de toewijzing door bepaalde contractvormen zoals tijdelijke jongerencontracten of lokaal maatwerk toe te passen.

Dit zijn onder andere de mogelijkheden hiervoor:

- Door bijvoorbeeld speciale jongerencontracten af te sluiten kunnen jongeren in de leeftijd van 18-28 jaar een flexwoning toegewezen krijgen met behoud van de inschrijfduur bij Huren in Holland Rijnland. De woningen blijven gedurende de looptijd van de tijdelijke woonvergunning speciaal bestemd voor deze categorie huurders.
- We kunnen lokaal maatwerk toepassen om woningen aan te bieden aan mensen die in de eigen woonplaats een woning zoeken. Lokaal maatwerk is echter beperkt in te zetten. Hiervoor zijn normen, deze zijn vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening.

- Daarnaast willen we een deel van de flexwoningen inzetten voor het huisvesten van nieuwkomers met een verblijfsvergunning (status- of vergunninghouders). De gemeente krijgt ieder half jaar een taakstelling van het Rijk om een aantal vergunninghouders te huisvesten. Om aan die opgave te voldoen, doen we een beroep op de woningcorporaties. De afgelopen jaren hebben we te maken gehad met een forse taakstelling, die naar verwachting ook de komende jaren nog hoog zal zijn. De inzet van flexwoningen voor deze doelgroep zorgt ervoor dat we een- en tweepersoonshuishoudens van vergunninghouders passend kunnen huisvesten.

Inzet verschillende instrumenten



Jongeren contracten, waarbij bewoners van de flexwoningen hun inschrijfduur bij Huren in Holland Rijnland behouden.



Lokaal maatwerk, hierdoor kunnen we woningen aanbieden aan mensen die een woning zoeken in de eigen woonplaats. Lokaal maatwerk is wel beperkt in te zetten.

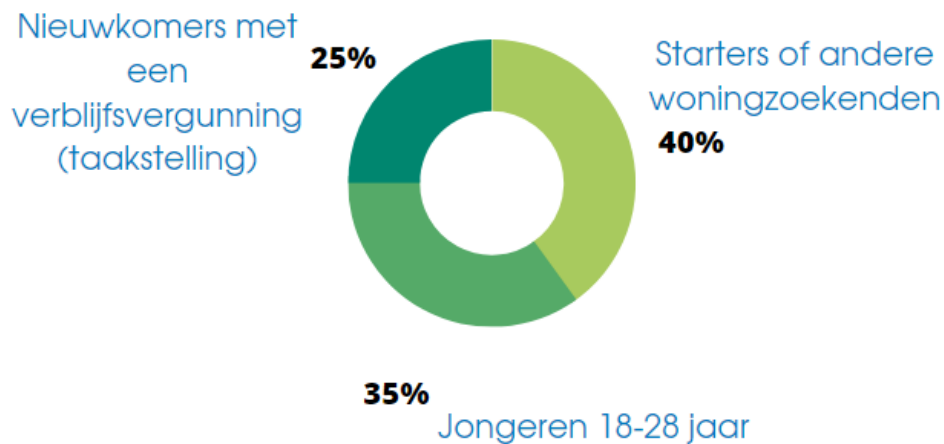


Specifieke toewijzing op grond van de taakstelling huisvesting statushouders.

Globaal zal de verdeling en toewijzing van de flexwoningen er als volgt uit zien:

- 35% bestemd voor de categorie jongeren 18-28 jaar (jongerencontract met behoud inschrijvingsduur/deel via lokaal maatwerk). *Argumentatie: Jongeren staat kort ingeschreven als woningzoekende. De inschrijftijd is een van de toewijzingscriteria, des te langer des te hoger de kans op een woning. Met deze verdeling vergroten wij de kans op woonruimte voor jongeren. Zij behouden de inschrijftijd, waardoor ze over enkele jaren sneller kunnen doorstromen.*
- 40% bestemd voor starters of andere woningzoekenden (via reguliere toewijzing/deel via lokaal maatwerk). Ook jongeren vallen in deze categorie. *Argumentatie: Deze doelgroep is het meest vertegenwoordigd als actief woningzoekende. Voor deze groep ligt dus de (woning)nood het hoogst.*
- 25% bestemd voor nieuwkomers met een verblijfsvergunning (taakstelling). *Argumentatie: We verlagen de druk op het verplicht moeten huisvesten van statushouders (taakstelling overheid). De bestaande woningvoorraad blijft voor andere woningzoekende beschikbaar.*

Doelgroepen flexwoningen



Samenvattend:

75% van de flexwoningen in het sociale segment willen we, zoals hierboven weergegeven, inzetten voor woningzoekenden uit de regio en de gemeente. Een deel hiervan is speciaal bestemd voor jongeren en een deel hiervan wordt met lokaal maatwerk bestemd voor mensen die in de eigen woonplaats een woning zoeken. Niet alle woningen kunnen we met lokaal maatwerk toewijzen, maar deze zijn natuurlijk wel beschikbaar voor mensen uit de eigen gemeente en uit de regio via de reguliere toewijzingsregels.

Lokaal maatwerk

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen geldt de regionale huisvestingsverordening: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR626022/2>. De regels die in de verordening staan, gelden ook voor flexwoningen in het sociale huursegment. De verordening biedt voor een deel de ruimte om met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met een lokale binding aan de gemeente. Dit noemen we lokaal maatwerk. De woningcorporatie zet dit lokaal maatwerk flexibel in om woningzoekenden uit de gemeente de kans bieden in hun eigen kern of elders in de gemeente te blijven wonen.

Jongerencontract (18-28 jaar)

- Duur van het contract is minimaal 5 jaar, met de mogelijkheid tot verlenging met 2 jaar. De huurder behoudt zijn of haar inschrijving als woningzoekende.
- Mensen die buiten deze doelgroep vallen mogen hier niet wonen.
- Dit blijft zo zolang de flexwoning op een locatie staat.
- Het voordeel van een tijdelijk contract is dat de inschrijfduur bij Huren in Holland Rijnland behouden blijft.

Huurcontracten onbepaalde tijd

Een woningcorporatie mag slechts aan door de wet gespecificeerde doelgroepen een tijdelijk huurcontract aanbieden. Voor de overige doelgroepen geldt een contract van onbepaalde tijd. Per 1 januari 2022 is er een nieuwe opzeggingsgrond bijgekomen m.b.t. flexwoningen. De opzeggingsgrond heeft betrekking op de duur van de omgevingsvergunning. Dit wordt aan de hand van een aparte clausule vastgelegd op de standaard huurovereenkomst.

Doelgroep middenhuurwoningen

De huidige huisvestingsverordening kent geen regulering van middenhuurwoningen. Mogelijk wijzigt dit in de toekomst. Voor nu geldt dat de woningen worden toegewezen aan huishoudens met een maximaal inkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm (ca. € 66.000 tot € 73.000 in 2023), op basis van de gemeentelijke doelgroepenverordening: [Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 \(overheid.nl\)](#).