

uw kenmerk -
uw brief van -
ons kenmerk 15.019520
inlichtingen bij J. Sanders
doorkiesnummer (070) 326 11 66

Afdeling Stad en Samenleving

Sectie Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

De raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Lokaal maatwerk gemeente Rijswijk 2015

datum
bijlage(n) -

1. Inleiding

De huisvestingsverordening juli 2015 gemeente Rijswijk (HVO) biedt de mogelijkheid om 25% van het aanbod woningen in de sociale huursector met voorrang toe te wijzen ten behoeve van lokale knelpunten. Aangetoond moet worden dat er sprake is van lokale schaarste. In deze raadsinformatiebrief wordt het kader van lokaal maatwerk, de onderbouwing van lokale schaarste en de onderbouwing van het lokaal maatwerk beschreven.

Lokaal maatwerk is een uitwerking van de HVO. De HVO wordt op 7 juli ter vaststelling aan de raad aangeboden. Wij zijn voornemens het lokaal maatwerk zoals in deze raadsinformatiebrief beschreven vast te stellen. Uw raad wordt gevraagd om hiervan kennis te nemen.

2. Kern informatie

a. Kader

Artikel 20 (uit de HVO juli 2015 Rijswijk) 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:*
 - a. *Oplossen van door Burgemeester en wethouders, in afstemming met corporaties, te benoemen lokale knelpunten.*
 - b. *Burgemeester en wethouders geven nadere invulling aan de onder a genoemde categorieën, waarbij zij als uitgangspunten hanteren:*
 - i. *Dat de regels transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;*
 - ii. *Er is aantoonbaar sprake van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën, binnen de uitgangspunten van artikel 2 van de Huisvestingswet;*
3. *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 2 onder b.*

Wij hebben in afstemming met de corporaties en de huurdersorganisaties de volgende voorrangsregels (lokaal maatwerk) vastgesteld voor Rijswijkse woningzoekenden met een maatschappelijke binding.

b. Lokale Schaarste

De nieuwe Huisvestingswet verplicht de gemeente om aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet. De onderbouwing van regionale schaarste staat omschreven in de HVO onder de Algemene Toelichting.

De lokale vraag naar sociale huurwoningen overstijgt het aanbod ruim. De volgende ontwikkelingen en feiten tonen dit aan:

- Sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008 is het gemiddelde inkomen van Nederlandse huishoudens gedaald. In Rijswijk is dit niet anders. Het is aannemelijk dat het inkomensniveau gedurende langere tijd niet meer het niveau van vóór de crisis zal halen.
- Verkoop van sociale huurwoningen, stijgende huurprijzen en een slinkende investeringscapaciteit van de woningcorporaties zet de sociale huursector lokaal in de toekomst onder druk. Daarbij is ook sprake van een toenemende vraag.
- In Rijswijk behoren de woningcorporaties 8.673 woningen, dat is circa 1/3 van de totale woningvoorraad. 28% is goedkoop en 61% betaalbaar.
- Jaarlijks reageren ruim 19.000 woningzoekenden op vrijkomende woningen in Rijswijk. Ruim 2.000 Rijswijkers zijn op zoek naar een andere woning.
- Jaarlijks komen ongeveer 600 woningen beschikbaar. In 2014 waren 16 woningen goedkoop tot € 389¹ (3%), 380 woningen waren betaalbaar tot € 597 (60%), en 195 bereikbaar tot € 699.
- Het aantal reacties op de aangeboden woningen vorig jaar lag gemiddeld op 168 reacties per woning in Rijswijk. Voor heel Haaglanden lag dat op 128.
- De gemiddelde slaagkans voor een woning in Rijswijk is 14% (regionaal 14,8%)

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er duidelijk sprake is van schaarste op de Rijswijkse woningmarkt in het sociale huursegment. De inzet van het verdelingsinstrument huisvestingsverordening is daarmee gelegitimeerd. Naast de HVO worden ook extra maatregelen getroffen om de schaarste aan te pakken zoals het gezamenlijk opstellen van de Rijswijkse Woonvisie en de prestatieafspraken met de corporaties.

c. Onderbouwing lokaal maatwerk

Ten behoeve van het oplossen van lokale knelpunten op de woningmarkt kan maximaal 25% van de vrijkomende woonruimte met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Rijswijk. Er moet dan aantoonbaar sprake zijn van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën.

Om de knelpunten in de Rijswijkse sociale huurwoningenmarkt te benoemen hebben de corporaties kengetallen aangeleverd m.b.t het woningaanbod, de verhuur en woningzoekenden. Een aantal opvallende zaken zijn:

M.b.t het woningaanbod:

- a. In 2014 zijn 16 goedkope huurwoningen vrijgekomen (3%); in 2013 was dat 7%.
- b. Eengezinswoningen krijgen per mutatie 389 reacties (ter vergelijking: seniorenwoningen 19)
- c. Het aandeel eengezinswoningen en maisonnettes is 21% van het totale corporatie bezit (de overige woningen zijn appartementen, portiekwoningen en seniorenwoningen).

¹ De huurgrenzen in 2015 zijn: goedkoop tot € 403,06, betaalbaar tot € 618,24 en bereikbaar tot € 710,68

M.b.t de verhuur:

- d. De slaagkans voor huishoudens van 4 personen of meer is het laagst met 5,4%.
- e. De slaagkans voor jongeren (23-26 jaar) in de gemeente Rijswijk is 12,9%.
- f. De slaagkans voor minima in de gemeente Rijswijk is 13,6%.

M.b.t de Rijswijkse woningzoekende:

- g. Een derde van de Rijswijkse woningzoekenden is jonger dan 27 jaar, 7% is ouder dan 65.
- h. 45% van de Rijswijkse woningzoekende heeft een minimum inkomen.

Ook ervaren de woningcorporaties op basis van hun werkzaamheden dat een aantal specifieke groepen problemen ondervinden bij het zoeken van een woning. Het gaat hierbij om:

- i. Kwetsbare groepen die lokaal gebonden zijn (senioren met zorg vraag);
- j. Senioren die willen verhuizen via directe bemiddeling naar een specifieke ouderenwoning en niet in aanmerking komen voor een verpleeg of verzorgingshuis eenheid;
- k. Woningzoekenden die, in het kader van mantelzorg, willen doorschuiven binnen het eigen complex;
- l. Woningzoekenden die gebruik willen maken van collectieve woonvormen (groepswonen).

Uit bovenstaande gegevens zijn de volgende knelpunten benoemd:

- 1. In Rijswijk is een grote groep huishoudens met een minimum inkomen; terwijl er maar een beperkt aanbod van goedkope huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens € 389, prijspeil 2014) is;
- 2. In Rijswijk is een grote groep woningzoekenden jonger dan 27 jaar; hun slaagkans om een geschikte woning te vinden ligt onder het gemiddelde, veelal laten ze geen woning achter en hebben een laag inkomen;
- 3. In Rijswijk is een groep huishoudens van 4 of meer personen die moeilijk aan een grote woning kunnen komen; het aantal grote woningen is beperkt en op die grote woningen reageren veel woningzoekenden;
- 4. Bestaande aanbodmodel werkt voor de benoemde specifieke groepen woningzoekenden en collectieve vormen van woningtoewijzing niet effectief.

Wij hebben daarom in afstemming met de corporaties de volgende voorrangsregels (lokaal maatwerk) vastgesteld voor Rijswijkse woningzoekenden met een maatschappelijke binding.

- I. Woningzoekenden met een minimum inkomen² krijgen voorrang wanneer hij/zij reageert op een vrijkomende goedkope huurwoning.
- II. Woningzoekenden met een huishouden van 4 of meer personen krijgen voorrang wanneer hij/zij reageert op een grote woning**.
- III. Woningzoekenden die doorstromen uit een grote woning krijgen voorrang wanneer hij/zij op een niet grote woning reageert.

²) De groep woningzoekenden, jonger dan 27 jaar valt grotendeels in de categorie woningzoekenden met een minimum inkomen.

**) De definitie van een grote woning wordt nader bepaald in afstemming met de andere gemeenten in de regio in verband met het kunnen automatiseren en eenduidigheid naar woningzoekenden.

- IV. Woningzoekenden, benoemd als specifieke groep zoals hierboven, 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 gebied of voor het benoemden (deel)complex. Gemeente bepaalt in overleg met woningcorporaties de locaties, termijn en eventuele nadere afspraken over deze vorm van woningtoewijzing.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. A. de Baat

drs. M.J. Bezuijen