Holland Rijnland
waar de Randstad tot bloei komt

In Holland Rijnland werken samen:
Alphen aan den Rijn, Hillegom,
Kaag en Braassem, Katwijk,
Leiden, Leiderdorp, Lisse,
Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout,
Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen,
Voorschoten en Zoeterwoude.

Aan de raden van de deelnemende gemeenten
van Holland Rijnland

Leiden: 9 november 2012
Kenmerk: 12/1857

Contact: V. Klein
Telefoon: 071 - 5239069
E-mail: vklein@hollandrijnland.net
Bijlagen: 3

Onderwerp: concept-huisvestingsverordening Holland Rijnland

Geachte raad,

Hierbij biedt het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland u de *ontwerphuisvestingsverordening Holland Rijnland* aan. De digitale versie van dit document vindt u op www.hollandrijnland.net.

Graag nodigen wij u uit om op de ontwerphuisvestingsverordening uw zienswijze, dan wel beschouwingen, naar voren te brengen. De periode hiervoor loopt tot 22 februari 2013.
Dit document is niet los te zien van uitvoeringsregels: het concept van de 'Nadere regels woonruimteverdeling' en het 'conceptconvenant Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2013'. Daarom worden deze documenten ter informatie meegeleverd. Deze laatste documenten worden vastgesteld door het Dagelijks Bestuur en niet door het Algemeen Bestuur. Hierover kan geen zienswijze worden ingediend.

Aanleiding nieuw woonruimteverdeelsysteem
Sinds de aansluiting van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude bij Holland Rijnland zijn er twee woonruimteverdeelsystemen in de regio: dat van Woonzicht en van Woonmarkt Rijnstreek. Voor de rechtsgelijkheid en helderheid is het wenselijk dat in elke regiogemeente hetzelfde systeem is. De nieuwe regionale huisvestingsverordening maakt dat mogelijk. De stuurgroep Woonruimteverdeling, waarin bestuurders van gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties zijn vertegenwoordigd, heeft deze opdracht uitgewerkt.

Van beleidsuitgangspunten naar regelgeving
De regels zijn een afspiegeling van beleidsuitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de Nota van beleidsuitgangspunten die ten grondslag ligt aan deze verordening, convenant en nadere regels. De verordening vormt het publiekrechtelijk kader voor één open regionale woningmarkt. Daarbinnen is er aandacht voor subregionale en lokale verschillen in vraag en aanbod (lokaal maatwerk). Het systeem heeft nu een eenvoudig en eenduidig wachtlijstsysteem, met één simpel volgordecriterium, inschrijftijd.
Het Dagelijks Bestuur kan nu ook nadere regels stellen zonder dat de hele verordening hoeft te worden aangepast. Het systeem is transparant omdat een beleidscommissie met vertegenwoordigers van alle betrokken partijen en urgentiecriteria zijn vastgelegd door het Algemeen Bestuur in de verordening. Tot slot is het rechtvaardig door een omzettingsmaatregel waarmee opgebouwde rechten zijn geborgd.

In het oog springende regels
We willen u wijzen op een aantal specifieke bepalingen:

- Lokale beleidsruimte

De verordening gaat uit van een regionale woonruimteverdeling: minimaal 70% van alle vrijkomende woningen wordt regionaal aangeboden. Tegelijkertijd signaleren we dat er ook verschillende subregionale en lokale knelpunten voorkomen. Daartoe mag een college in samenspraak met de corporatie maximaal 30% lokaal maatwerk toepassen, dus extra regels stellen voor de toewijzing van de woningen. Ook nieuwbouwwoningen mogen specifiek worden toegewezen, omdat daarmee gericht doorstroming kan ontstaan. Een voorbeeld is de verhuizing van senioren uit een eengezinswoning naar een seniorenappartement en omdat dan de opbrengsten bij de corporatie terechtkomen.

- Inschrijftijd

Om te bepalen wie recht heeft tot huren als er meerdere inschrijvingen zijn, moet er een zogenaamd volgordecriterium worden vastgelegd. Er is gekozen voor een eenvoudig criterium: de zuivere inschrijftijd. Voordeel hiervan is dat woningzoekenden goed kunnen bepalen wanneer zij aan de beurt zijn voor een bepaald type woning en zo nodig hun zoekstrategie kunnen aanpassen. Bovendien hebben alle woningzoekenden in de uitgebreide regio al inschrijftijd en is alleen voor een derde van de woningzoekenden (namelijk alle doorstromers uit oud Holland Rijnland met woonwaarde) een omzetting nodig. Woonwaarde was in het verleden bedacht om die groep extra punten te geven op basis van de aantrekkelijkheid van hun woning. Daarmee werd beoogd de doorstroming te bevorderen. Het is echter niet duidelijk of dat beleidsdoel is behaald. Bovendien vinden de huurders-organisaties in oud Holland Rijnland het een oneerlijk en ingewikkeld systeem.

- Omzettingsmaatregel

De doorstromers uit Holland Rijnland (met woonwaarde) zouden een substantieel deel van hun rechten verliezen als er alleen rekening zou worden gehouden met inschrijftijd. Daarom is een overgangsmaatregel onontkoombaar. In de verordening is een omzettingsmaatregel opgenomen, waarbij de woonwaarde bij de start van de nieuwe woonruimteverdeling met een factor wordt verkleind, maar waarmee de volgorde op de ranglijst zoveel als mogelijk gelijk blijft. Uitgangspunt is dus dat de slaagkansen van de verschillende typen woningzoekenden nagenoeg gelijk blijven.
De factor is zodanig bepaald dat de twee ranglijsten, van Woonzicht en van Stichting Woonmarkt Rijnstreek, op een evenwichtige wijze in elkaar kunnen worden geschoven.
Door onderzoeksbureau RIGO is getoetst of de omzetting geen onbedoelde effecten heeft. Uit simulaties bleek dat de voorgestelde omzetting inderdaad werkt en dat de slaagkansen grosso modo gelijk blijven als factor 12 wordt gehanteerd; elk jaar woonwaarde geeft bij de omzetting naar de nieuwe woonruimteverdeling een extra maand inschrijftijd. Mocht in de praktijk blijken dat in bepaalde gemeenten specifieke groepen substantieel worden benadeeld, dan biedt het lokaal maatwerk een oplossing.

De huurdersvertegenwoordigers in de stuurgroep hebben positief geadviseerd over het nieuwe systeem als geheel. Maar wat betreft de omzettingsmaatregel nemen de huurders uit oud-Holland Rijnland een minderheidsstandpunt in. Zij zijn van mening dat door de omzettingsmaatregel het systeem van woonwaarde nog te lang zal doorwerken. Dat achten ze ongewenst, omdat ze woonwaarde oneerlijk vonden. Bij voorkeur zouden ze uitgaan van inschrijftijd en woonduur bij gelijke inschrijftijd.
Het Dagelijks Bestuur volgt echter het advies van de andere partijen in de stuurgroep. Ten eerste omdat mensen erop moeten kunnen vertrouwen dat ze hun opgebouwde rechten behouden. Ten tweede omdat we het systeem eenvoudig wilden houden, en dat lukt niet met het idee van deze huurdersorganisaties.

- (Stadsvernieuwings)urgentie

Urgentie is niet bedoeld voor een wooncarrière. Een urgentieverzoek wordt getoetst aan strenge, maar rechtvaardige criteria. Alleen als voorrang voor een zelfstandige woonruimte de enige oplossing is voor een acute noodsituatie dan kan iemand urgentie krijgen. De urgenten kunnen met voorrang reageren op het gehele reguliere woningaanbod (mits passend bij het zoekprofiel), met uitzondering van het aanbod lokaal maatwerk (zowel bestaande als nieuwbouw) als senioren-, miva- en zorgwoningen (tenzij de urgenten daarvoor geïndiceerd zijn). Stadsvernieuwingsurgenten hebben geen absolute voorrang meer. Maar zij krijgen eerder dan andere urgenten een urgentieverklaring, namelijk anderhalf jaar tegen een half jaar. Op grond van die langere urgentieduur hebben de meesten dus nog altijd voorrang. Daarnaast wordt het niet billijk geacht om iemand die om bijvoorbeeld medische redenen in acute nood zit te laten wachten op iemand die langer de tijd krijgt om een vervangende woning te vinden.

Informatieavonden

Voor belanghebbenden worden er drie informatieavonden gehouden over het nieuwe woonruimteverdeelsysteem waarvan de ontvangst om 19.00 uur is:

- 19 november in Alphen aan den Rijn (Stadhuis, Stadhuisplein 1, Alphen aan den Rijn)
- 21 november in Leiden (Kamer van koophandel, Stationsweg 41, Leiden)
- 27 november in Katwijk (Gemeentehuis, Koningin Julianalaan 3, Katwijk)

Er wordt een toelichting gegeven op de huisvestingsregels en er is gelegenheid voor het stellen van vragen. U bent hierbij van harte welkom.

Proces

De inspraakperiode loopt tot 22 februari 2013. Naast de gemeenteraden is het ook voor andere belanghebbenden mogelijk een zienswijze in te dienen. Alle zienswijzen worden meegenomen in de bespreking van het Dagelijks Bestuur over de definitieve Huisvestingsverordening. Dit document wordt naar verwachting in juni 2013 ter vaststelling aangeboden aan het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland.
Op basis van de regionale verordening zal het Dagelijks Bestuur een lokale modelverordening aanbieden aan de gemeenten die hun bevoegdheden (nog) niet hebben overgedragen met het verzoek deze vast te stellen. Dit betreft de gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout en Rijnwoude. Een efficiënte uitvoering van het systeem en het daarin bevorderen van rechtsgelijkheid is wenselijk. Het Dagelijks Bestuur zal daarom tevens verzoeken haar te mandateren om o.a. besluiten te nemen inzake de afhandeling van urgentieverzoeken en bezwaren.

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

R. van Netten

Bijlagen:

1. ontwerphuisvestingsverordening Holland Rijnland 2013
2. concept Nadere regels woonruimteverdeling
3. conceptconvenant Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2013