

Aan de colleges van B&W
van het stadsgewest Haaglanden

Grote Marktstraat 43
Postbus 66
2501 CB Den Haag
Telefoon 070 750 1500
Telefax 070 750 1501
E-mail informatie@haaglanden.nl
Internet www.haaglanden.nl

Postbank 38933131
Bank BNG 28.50.28.499

contactpersoon mr. drs. C.O. Krudde

uw kenmerk -

datum 12 mei 2004

doorkiesnummer 070 750 1679

ons kenmerk SGH04 . 846

bijlage(n) ontwerp regionale
Huisvestingsverordening
2005

onderwerp ontwerp regionale
Huisvestingsverordening
stadsgewest Haaglanden 2005

projectnummer

Op 12 mei jl. is door het dagelijks bestuur de ontwerp Regionale Huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden 2005 met bijbehorende toelichting voor inspraak vrijgegeven. Alvorens dit ontwerp onderwerp van besluitvorming zal zijn in het algemeen bestuur van het stadsgewest, stellen wij u in de gelegenheid de verordening en toelichting uiterlijk 2 augustus 2004 eventueel van commentaar te voorzien. Daartoe treft u bijgaand de concept-verordening, de toelichting en een aanbiedingsnota aan. Uw reactie zal vervolgens worden betrokken bij de vaststelling van de verordening door het algemeen bestuur, die is voorzien op 24 november 2004.

Het dagelijks bestuur zal de tijdig gegeven zienswijzen van belanghebbenden in zijn vergadering van 22 september 2004 behandelen. Daarna hebben alle belanghebbenden de mogelijkheid om tijdens de vergadering van de commissie RGVM van 17 november 2004, hun zienswijze zonodig mondeling toe te lichten en daarbij de reactie van het dagelijks bestuur op de schriftelijke zienswijze te betrekken.

Het dagelijks bestuur van het stadsgewest Haaglanden,
de secretaris,

drs. A. Harkes

de voorzitter,

drs. W.J. Deetman

Behoort bij:

reg.nr.: 42 1245
d.d.: 17-05-04



Memo

Grote Marktstraat 43
Postbus 66
2501 CB Den Haag
Telefoon 070 750 1500
Telefax 070 750 1501

Aan burgemeester en wethouders
gemeenten regio Haaglanden

Datum 17 mei 2004

Van drs. G.M. Smid-Marsman
portefeuillehouder Wonen en Groen

Betreft Ontwerp Regionale Huisvestingsverordening 2005

Ter ondersteuning van de behandeling in uw commissie(s) van het conceptontwerp van de Regionale Huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden 2005, geef ik in deze notitie een overzicht van de totstandkoming ervan, de discussiepunten en de afwegingen bij de keuzes die zijn gemaakt.

1. Voorgeschiedenis

De totstandkoming van het bijgevoegde conceptontwerp van de regionale Huisvestingsverordening kent een lange voorgeschiedenis.

Met de inwerkingtreding van de Kaderwet Bestuur in verandering in 1995 kreeg het algemeen bestuur van het stadsgewest Haaglanden de opdracht een huisvestingsverordening als bedoeld in art. 2 van de Huisvestingswet vast te stellen. Op 22 mei 1996 is de Huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden vastgesteld. Tevens is volgens de gemaakte afspraken de Huisvestingsverordening Westland overgenomen en opnieuw vastgesteld.

In verband met het intrekken van de Woonwagenwet per 1 maart 1999 en de daarmee samenhangende aanpassingen van de Huisvestingswet, is vervolgens in 1999 een aparte Huisvestingsverordening voor woonwagenstandplaatsen vastgesteld.

Binnen het stadsgewest zijn op dit moment derhalve drie huisvestingsverordeningen van kracht.

Het stadsgewestelijk beleid om de regionale en grootstedelijke volkshuisvestingsproblematiek op te lossen is vervolgens neergelegd in het Beleidsdocument Volkshuisvesting d.d. 25 juni 1997. Met de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) is in dat kader een overeenkomst gesloten over de wederzijds te leveren prestaties op het terrein van de woonruimteverdeling. Onder meer werd overeengekomen de verschillende woonruimteverdelingsystemen zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordeningen te evalueren en de evaluatie basis te laten zijn van besluitvorming over mogelijke integratie van de twee deelmarkten Westland en oud-Haaglanden.

Bij het voorstel tot aanpassing van de beide huisvestingsverordeningen aan de derde tranche van de Algemene wet bestuursrecht heeft het algemeen bestuur in haar vergadering van 24 november 1999 opgemerkt dat één huisvestingsverordening voor het gehele stadsgewest afdoende zou zijn. Volgens het AB is er in het verleden aanleiding geweest om twee verordeningen te hanteren, maar intussen wat achterhaald zijn. Daar diende nader naar gekeken te worden zodat op niet al te lange termijn zou kunnen worden overgegaan tot het in elkaar schuiven van beide verordeningen.

In haar vergadering van 28 november 2001 is door het algemeen bestuur hiervoor opnieuw aandacht gevraagd door het indienen van een motie.

In haar vergadering van 20 februari 2002 heeft het algemeen bestuur ingestemd met de overeenkomst Prestatieafspraken tussen het stadsgewest en de Vereniging van Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) voor de periode 2002-2005. Hierin is onder meer vastgelegd:

"Partijen constateren dat er binnen de woningmarkt Haaglanden twee deelmarktgebieden bestaan: oud-Haaglanden en het Westland. Op dit moment vindt voor beide deelmarktgebieden een evaluatie plaats van het verdeelsysteem, die voor 1 juli 2002 zal zijn afgerond. Met het oog hierop wordt tussentijds informatie uitgewisseld over het functioneren van de beide deelmarkten, in het bijzonder over de verhuisstromen naar het Westland van aan het Westland economisch gebonden, die in oud-Haaglanden wonen. Partijen streven er naar de beide systemen uiterlijk 1 januari 2003 op elkaar aan te sluiten."

Het algemeen bestuur van het stadsgewest heeft in deze vergadering tevens opnieuw de motie van 28 november 2001 aan de orde gesteld waarin wordt uitgesproken te onderzoeken dat:

- *de twee systematieken van woonruimteverdeling met ingang van 1 januari 2004 volledig in elkaar op te laten gaan c.q. om de twee deelwoningmarkten om te vormen tot één regionale woningmarkt voor geheel Haaglanden;*
- *de twee huisvestingsverordeningen met ingang van 1 januari 2004 volledig te integreren;*
- *en daarbij rekening te houden met de inzet van de SVH wat betreft de woonruimteverdelingsproblematiek voor de periode 2002-2005.*

Ter uitvoering van de motie is in 2002 een evaluatie van de woonruimteverdeelsystemen uitgevoerd en werd aanbevolen:

1. een systeem van woonruimteverdeling te ontwerpen dat de voordelen van de verschillende modellen voor woonruimteverdeling combineert en oplossingen biedt voor de huidige ervaren nadelen van de vigerende systemen in de regio Haaglanden;
2. de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) opdracht te geven met een voorstel te komen voor een per 1 januari 2004 in te voeren systeem van woonruimteverdeling voor de gehele regio Haaglanden dat voldoet aan door het Stadsgewest Haaglanden te stellen randvoorwaarden.

Aan de hand van een analyse van de zwakke en sterke punten van beide woonruimteverdeelsystemen is vervolgens een aantal randvoorwaarden geformuleerd, waaraan het regionale woonruimteverdelingsstelsel zou moeten voldoen en heeft het dagelijks bestuur bij brief van 13 januari 2003 de SVH verzocht een voorstel te doen dat voldoet aan de volgende randvoorwaarden:

- Het woonruimteverdelingsstelsel moet voldoende maatschappelijk draagvlak hebben, dat wil zeggen dat het systeem van woonruimteverdeling moet appelleren aan het rechtvaardigheidsgevoel van woningzoekenden.
- Het woonruimteverdeelsysteem moet voor alle betrokken partijen zo efficiënt mogelijk zijn en zo gering mogelijke administratieve handelingen met zich meebrengen.
- In het woonruimteverdeelsysteem moet de vraag centraal staan.
- Het woonruimteverdeelsysteem moet instrumenten bevatten om te kunnen sturen op volkshuisvestelijke doelen.
- De deelmarkten (bijvoorbeeld wijken) moeten met afzonderlijke selectiecriteria kunnen worden onderscheiden.
- Het woonruimteverdeelsysteem moet uitgaan van de erkenning dat het gaat om een proces (op zoek naar woonruimte) waarin de burger zelf de meest actieve rol speelt.
- Het woonruimteverdeelsysteem moet worden gekenmerkt door een eenvoud in regels en transparante selectiecriteria bevatten.
- Woningzoekenden moeten kunnen nagaan wat hun kansen zijn op woonruimte en binnen welke termijnen.
- De toewijzing van woningen moet aan woningzoekenden kunnen worden verantwoord.
- Het woonruimteverdeelsysteem moet de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk hebben.
- Het woonruimteverdeelsysteem moet informatie over woonwensen c.q. inzicht in de (potentiële) vraag kunnen bieden.

In samenwerking tussen de SVH en het stadsgewest zijn op 9 april en 18 september 2003 expertmeetings "Vernieuwend woonruimteverdelen" georganiseerd over het voorstel van de SVH voor een nieuw woonruimteverdelingsysteem en op 16 februari 2004 vond een expertmeeting "Sociale Cohesie" plaats over maatregelen voor lokaal maatwerk.

De resultaten van deze expertmeetings hebben mede geleid tot de voorstellen in bijgaand conceptontwerp van de Regionale Huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden 2005, waarmee

- a. per 1 januari 2005 sprake is van één systematiek voor woonruimteverdeling c.q. één regionale woningmarkt,
- b. de drie vigerende huisvestingsverordeningen volledig zijn geïntegreerd.

Bij het integreren van de vigerende huisvestingsverordeningen is uitgegaan van de structuur en de formulering van de artikelen in de Huisvestingsverordening Westland 1996, Huisvestingsverordening stadsgewest 1996 en de Huisvestingsverordening voor woonwagendplaatsen 2003. Het grootste deel van de ontwerp regionale huisvestingsverordening bevat bepalingen die zijn overgenomen uit de drie vigerende huisvestingsverordeningen. Daarbij zijn de artikelen nog eens kritisch bekeken en aangescherpt dan wel is een artikel toegevoegd.

De nieuwe systematiek van woonruimteverdeling is neergelegd in de bepalingen van hoofdstuk 2: verdeling van woonruimte. Hoofdstuk 2 en de overgangsbepalingen vormen de kern voor discussiepunten.

2. Eén systematiek voor woonruimteverdeling: "Model op Maat"

De SVH heeft op basis van de door het dagelijks bestuur gestelde randvoorwaarden een voorstel gedaan voor een nieuw systeem van woonruimteverdeling: "Model op Maat". In het ambtelijk en bestuurlijk overleg werd het voorstel in grote lijnen onderschreven.

Centraal bij de ideevorming rond het nieuwe woonruimteverdelingsysteem staat een nieuwe klantbenadering. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat er verschillende typen woningzoekenden zich op de markt bewegen en dat deze een eigen benadering en serviceverlening nodig hebben. De verschillende klanten die onderscheiden zijn, zijn:

- *oriënterende* woningzoekende: deze woningzoekende weet nog niet precies welke woning hij of zij zoekt, bekijkt de markt, bekijkt een aantal woningen en kiest op basis daarvan een woning, wil gebruiksgemak bij zijn oriëntatie op de markt;
- *gerichte* woningzoekende: weet precies in welke woning of welk woningtype hij/zij wil wonen, wil zich verbeteren naar aanleiding van zijn huidige omstandigheden en wil service bij het zoeken naar een woning;
- *directe* zoeker: het maakt deze woningzoekende niet veel uit waar, hoe groot of welke kwaliteit de woning heeft, als er maar op korte termijn zicht is op een woning of duidelijkheid over de kans van slagen. Het zal in deze groep vooral gaan om starters (niet alleen jongeren) en specifieke doelgroepen bijvoorbeeld na relatiebreuk. Wil eigentijds worden aangesproken en wil duidelijkheid.

Eén van de uitgangspunten voor het "model op maat" is dat de woningzoekende zoveel mogelijk zelf moet kunnen kiezen voor een woning. Er dient alleen gestuurd te worden waar dit nodig is. Om die reden is ervoor gekozen in het nieuwe systeem geen onderscheid meer te maken tussen woningaanbod voor starters en doorstromers. Urgenten en herstructureringskandidaten behouden hun voorrangpositie.

Inschrijving

Nieuw voor woningzoekenden in "oud-Haaglanden" is dat zij zich moeten inschrijven om te kunnen reageren op een woning. Na betaling van het inschrijfgeld kunnen mensen reageren en inschrijvings-

duur opbouwen. De inschrijving is 1 jaar geldig en kan jaarlijks worden verlengd. Voor woningzoekenden in de gemeenten Westland en Midden-Delfland brengt dit geen verandering met zich mee. Er wordt in het nieuwe systeem voor woningzoekenden in "oud-Haaglanden" geen onderscheid meer gemaakt tussen starters (reactieduur als volgordecriterium) en doorstromers (woonduur als volgordecriterium). Woningzoekenden worden voortaan alleen op inschrijvingsduur geselecteerd. Deze keuze beoogt dat zoekactiviteit wordt beloond. Het nadeel van de toepassing van de huidige woonduur als volgordecriterium bij doorstromers is immers dat mensen die niet eerder actief op zoek zijn geweest naar een woning bij hun eerste reactie ineens bovenaan eindigen. Als overgangsmaatregel voor doorstromers zal gedurende vier jaar (tot 1 januari 2009) gelden dat zij op het moment dat zij zich inschrijven 1/3 van hun woonduur als basisinschrijvingsduur krijgen. Deze basisinschrijvingsduur is beperkt tot maximaal vier jaar (=12 jaren woonduur). Voor mensen die scheiden wordt ook 1/3 van de woonduur meegeteld bij start van de inschrijving. Dit geeft deze mensen een goede positie en voorkomt dat scheidingsgevallen een urgentie moeten aanvragen.

Jaarlijks zal een herinschrijving plaatsvinden om het bestand te schonen.

Meer en betere informatie

Het is belangrijk dat er duidelijke en meer informatie aan de woningzoekende wordt gegeven. Dit betekent meer aandacht voor de advertenties met meer gegevens over de woning, buurt en leefstijl. Tevens zal opgenomen worden wat de historische slaagkans van de woning is waarop men wil reageren. De klant moet meer inzicht hebben in de kans van slagen als hij/zij op deze woning reageert. De verwachting is dat door meer en betere informatie mensen gerichter reageren en dus minder snel zullen bedanken als ze de woning aangeboden krijgen.

Twee keuzes per week en de mogelijkheid tot bedanken

Iedere woningzoekende mag indien ingeschreven binnen een week maximaal twee keer reageren. Woningzoekenden mogen voor woningen die zij aangeboden krijgen bedanken. De verwachting is wel dat doordat er meer informatie wordt gegeven mensen gerichter reageren en dus minder snel zullen bedanken als ze de woning aangeboden krijgen.

Zoekopdracht

Voor gerichte woningzoekenden wordt als extra service een zoekopdracht geïntroduceerd. Woningzoekenden die hun specifieke wensen kennen of in een bepaald complex willen wonen, kunnen via internet een zoekopdracht vastleggen. Als toets zal een indicatie van de slaagkans van deze woonwens op basis van een vergelijking tussen zijn inschrijfgegevens, passendheidscriteria en het aantal woningen dat voldoet aan zijn zoekopdracht in de regio met de mutaties in de door hem gewenste woning/wijk worden gegeven. De woningzoekende krijgt wekelijks bericht via mail of de bewuste woning(en) geadverteerd wordt. Welke woningen niet volledig voldoen aan het profiel maar mogelijk wel interessant zijn en de mogelijkheid om het zoekprofiel aan te passen. De woningzoekende zal voor deze extra service moeten betalen.

Experiment Categorie direct-zoekenden

Voor de in het nieuwe model te onderscheiden categorie "directe zoeker" heeft de SVH voorgesteld om een jaar te experimenteren met het direct aanbieden van een deel van de woningen, die voor deze groep interessant zijn. Internet en mogelijk sms zijn media die hieraan tegemoet komen. Het experiment houdt in dat woningzoekenden dagelijks kunnen reageren op nieuw aanbod, bereid zijn korte tijd veel energie te stoppen in het vinden van een woning. Hij/zij wil snel duidelijkheid of hij/zij in aanmerking komt voor deze woning.

Aangezien de categorie "directe zoeker" een belangrijk onderdeel is van het nieuwe systeem voor de woonruimteverdeling stemt het dagelijks bestuur in met een experiment voor 1 jaar en zal voor 1 januari 2005 hierover een besluit nemen ex artikel 48, tweede lid, van de Huisvestingsverordening Stadsgewest 1996 (in de regionale verordening: artikel 60, tweede lid).

Een voorstel ter besluitvorming zal na de inspraakperiode aan het dagelijks bestuur worden voorgelegd.

3. Discussiepunten

a. Passendheidscriteria

Huur-inkomen (artikel 13 en 14)

In de huidige huisvestingsverordeningen worden passendheidseisen gesteld ten aanzien van de verhouding tussen huur en inkomen. Daartoe wordt jaarlijks twee huur/inkomens-tabellen vastgesteld door het algemeen bestuur: één voor de sociale verhuurders en één voor de particuliere verhuurders. Om de keuze van woningzoekenden te vergroten is in de onderhavige regionale huisvestingsverordening de huur/inkomenstabel voor sociale verhuurders niet meer opgenomen. Om de huisvesting van de BBSH-doelgroep te garanderen worden daarvoor in de plaats afspraken gemaakt over percentages jaarlijks te huisvesten personen behorend tot de BBSH-doelgroep. Volgens de huidige afspraken met de SVH dient per gemeente jaarlijks minimaal 70% van de vrijkomende voorraad (exclusief de nieuwbouw) en 90% van de nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen aan de BBSH-doelgroep te worden verhuurd. Indien de percentages niet worden gehaald dan kunnen de woningcorporaties naar eigen inzicht labelen om de afgesproken percentages alsnog te kunnen realiseren.

De SVH wilde om twee redenen de tabel voor sociale verhuurders handhaven: het biedt duidelijkheid aan woningzoekenden en geeft aan dat dit de regionale kaders zijn waarbinnen de corporaties mogen opereren om de gezamenlijke doelstellingen en de daaruit voortvloeiende prestaties te realiseren.

Een tweede tabel opnemen in de verordening zou echter tot verwarring leiden en de huisvestingsverordening minder transparant maken.

De huur-/inkomentabel die in de huisvestingsverordening is opgenomen geldt in de gevallen dat er geen afspraken zijn gemaakt over percentages te huisvesten personen behorend tot de BBSH-doelgroep. De SVH kan hier zonodig gebruik van maken.

Een wijziging ten opzichte van de huidige huisvestingsverordeningen is dat volgens de nieuwe verordening het dagelijks bestuur deze tabel voortaan vaststelt in plaats van het algemeen bestuur.

Bezettingsnormen (artikel 15)

In de huidige huisvestingsverordeningen wordt uitgegaan van 'kameraantal' en worden normen gesteld (maximum aantal kamers = aantal personen+2 of dan wel 'p+1') voor de relatie 'omvang huishouden-grootte woning'.

Uitgangspunt voor de nieuwe verordening is om labels op passendheid zoveel mogelijk los te laten voor bevordering van keuzevrijheid in het nieuwe systeem, en slechts te sturen waar dit inhoudelijk echt nodig is. Daarom zijn de vigerende tabellen opnieuw beoordeeld. Vanwege objectiviteit is gekozen voor een omslag van 'kamertal' naar 'woonoppervlakte'. Dit is een constanter meetbaarder factor.

In ambtelijk overleg bleek tussen gemeenten onderling en tussen stadgewest en SVH verschil in opvatting te bestaan over de tabel.

De SVH is niet voor volledige keuzevrijheid vanwege het risico van verdringing van bepaalde doelgroepen. Zij ziet het liefst een ruime tabel waarbinnen de corporaties nader kunnen labelen naar eigen oordeel. Er moet volgens de SVH wel een ruime tabel in de verordening worden opgenomen om de woningzoekenden zekerheid te bieden.

In de oppervlaktetabel zijn normen voor labels opgenomen, waarbij afwijken niet mogelijk is. Dit voor de duidelijkheid naar de woningzoekende. De inhoud van de tabel is echter ruim opgezet. Ook de regel over de specifieke woningtypen 'eengezinswoningen en maisonnettes van 50-80m² woonoppervlakte' leidde tot discussie. In de landelijkere gemeenten bestaat de voorraad vooral uit eengezinswoningen. Met name in de gemeenten Westland en Midden-Delfland zouden de kleinere eengezinswoningen met een minimum van 2 personen bezet moeten kunnen worden. Dit gelet op de huishoudens-samenstelling van de woningzoekenden. De SVH vindt dat het minimum aantal personen voor deze woningen 3 zou moeten zijn. Hierbij zou de slaagkans van diverse huishoudentypen (omvang) gemonitord moeten worden. Pas indien de slaagkans van 2-persoons-

huishoudens onevenredig omlaag gaat zou via verandering in de labeling bijgestuurd moeten kunnen worden.

Vanwege het feit dat de bezettingstabel begint bij 50 m² woonoppervlakte en om de gemeenten in het Westland tegemoet te komen is ervoor gekozen vooralsnog in de tabel voor deze categorie woningen een minimum van 2 personen op te nemen.

Gelet op de verandering in bezettingsnormen is aanbevolen om bij de nieuw te maken prestatieafspraken met de SVH (najaar 2004) zonodig afspraken te maken over de positie van bepaalde huishoudentypen. Het monitoren van de positie van huishoudentypen/doelgroepen zal nog nader worden uitgewerkt.

b. Rangorde bij toewijzing (artikel 22)

In het huidige, nog lopende experiment Lokaal Maatwerk gaan bepaalde categorieën woningzoekenden voor op woningzoekenden met een voorrangsverklaring. Tijdens de expertmeeting op 16 februari 2004 over maatregelen voor lokaal maatwerk is opnieuw gediscussieerd over de rangorde bij toewijzing.

In het conceptontwerp van de regionale huisvestingsverordening is bepaald dat woningzoekenden met een sociaal/ medische voorrangsverklaring absolute voorrang hebben. Zij gaan voor op alle andere woningzoekenden. Reden hiervoor is dat het in die gevallen gaat om noodsituaties en de voorrangsverklaring slechts 3 maanden geldig is.

In het portefeuillehoudersoverleg is gediscussieerd over de vraag of ook woningzoekenden met een herstructureringsvoorrang deze absolute voorrang moeten hebben om de herstructureringsstaakstelling tijdig te kunnen realiseren. Herstructureringskandidaten hebben 12 maanden de tijd andere woonruimte te vinden en bovendien kunnen in een sociaal plan afspraken worden vastgelegd over terugkeer en/of bemiddeling. Een meerderheid heeft ervoor gekozen de voorgestelde volgorde te handhaven met de afspraak dat de ontwikkeling jaarlijks wordt gemonitord. Indien blijkt dat de gekozen volgorde tot problemen leidt en een andere volgorde gewenst is, zal de huisvestingsverordening dienovereenkomstig kunnen worden aangepast.

De rangorde bij toewijzing is aldus:

1. woningzoekenden met een sociale en/of medische voorrangsverklaring
2. woningzoekenden uit de eigen gemeente (lokaal maatwerk),
3. woningzoekenden die een grote eengezinswoning achterlaten in de regio Haaglanden als zij verhuizen naar een niet-eengezinswoning of verhuizen naar een eengezinswoning met een huur boven de huurprijsgrens,
4. woningzoekenden die een voorrangsverklaring hebben in verband met herstructurering,
5. alle andere woningzoekenden.

c. Lokaal maatwerk (artikel 22, eerste lid, onder b)

In het voorstel tot wijziging van de Huisvestingswet (EK 25 334/26 471) is met een nieuw artikel 27 *lokaal maatwerk* geïntroduceerd: *gemeenten mogen, na overleg met de overige regiogemeenten en middels een apart besluit, met voorrang woonruimte toewijzen aan eigen ingezetenen wier huisvesting noodzakelijk is voor de uitvoering van belangrijke, specifieke lokale of regionale volkshuisvestingstaken omdat binnen de regio die taken niet op een andere wijze voldoende kunnen worden uitgevoerd*. Hiervoor is geen provinciale goedkeuring vereist. De Inspectie houdt toezicht op de noodzaak en praktijktoepassing. Zonodig kan een ministeriële aanwijzing worden gegeven en/of volgt schorsing of vernietiging van het besluit.

Sinds juli 2002 wordt met instemming van de provincie binnen het stadsgewest het experiment Lokaal Maatwerk uitgevoerd, waarin bepaalde categorieën woningzoekenden voorgaan bij toewijzing van woonruimte. In de expertmeeting op 16 februari 2004 is gediscussieerd over in de huisvestingsverordening op te nemen maatregelen ter bevordering c.q. behoud van sociale cohesie. Het voorstel voor een generieke maatregel waarmee woningzoekenden bij verhuizing binnen de eigen buurt of wijk een voorsprong ("duwtje in de rug") krijgen door bij inschrijving als woning-

zoekende extra woonduur toe te kennen, vond onvoldoende weerklank. De voorkeur ging uit naar voortzetting van de huidige maatregelen in het experiment Lokaal Maatwerk, met enkele aanpassingen en het open houden van de mogelijkheid tot specifiek lokaal maatwerk.

In de volgende gevallen gaan woningzoekenden (naar volgorde van inschrijvingsduur) binnen de eigen gemeente voor op woningzoekenden uit andere gemeenten:

- 1° - de woningzoekende laat een eengezinshuurwoning of minimaal een 5-kamerhuurwoning achter bij verhuizing naar een niet-eengezinswoning of eengezinswoning met een huurprijs hoger dan de huurprijsgrens. De achter te laten woonruimte moet een huurwoning van minimaal 80 m² gebruiksoppervlakte zijn, en verhuurd worden met een huurprijs onder de huurprijsgrens door een bij de SVH aangesloten woningcorporatie;
- 2° - de woningzoekende is 65 jaar of ouder en laat een huurwoning van een corporatie achter bij verhuizing naar een voor ouderen geschikte woning;
- 3° - de woningzoekende is 65 jaar of ouder en verhuist naar een specifiek voor de doelgroep gebouwd nieuwbouw- dan wel verbouwcomplex. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex;
- 4° - de woningzoekende is jonger is dan 23 jaar en verhuist naar een specifiek voor die doelgroep gebouwd nieuwbouw- dan wel verbouwcomplex. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex;
- 5° - het betreft een eerste verhuring van nieuwbouwwoningen in de sociale sector in herstructureringsgebieden. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex.

Over de leeftijdscategorie "jonger dan 23 jaar" (4°), gaven enkele bestuurders aan de leeftijd te willen verhogen naar 25 jaar, waardoor de slaagkans voor starters in de eigen gemeente wordt vergroot. Een meerderheid koos voor het handhaven van 23 jaar als maximum leeftijd. De keus sluit aan bij de in regelgeving gangbare afbakening van 23 jaar voor een 'jongere' en hangt tevens samen met de huurstelling van projecten. Voor jongeren tot 23 jaar wordt in de Huursubsidiwet een maximum huur aangegeven tot welk bedrag jongeren een beroep kunnen doen op huursubsidie. Een nieuwbouwcomplex met zo'n huurstelling wordt dus als een jongerenproject gedefinieerd.

Ook werd verschillend gedacht over de wenselijkheid van lokale voorrang indien het een eerste verhuring van nieuwbouwwoningen in de sociale sector in herstructureringsgebieden betreft (5°). Dat geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex. Achterliggende reden om deze situatie op te nemen is het dilemma dat enerzijds gemeenten investeringen doen voor de lokale bevolking en de eigen woningzoekenden daar dan ook baat bij moeten hebben en anderzijds bereid zijn om bij te dragen aan het oplossen van de problematiek van de gemeente den Haag. Gezien de bereidheid van bestuurders om de tweedeling in Den Haag tegen te gaan is besloten de betreffende bepaling te handhaven en in een preambule de intentie weer te geven met een link naar te maken prestatieafspraken.

d. Selectie criterium "inschrijvingsduur"

De selectiecriteria 'woonduur' en 'reactieduur', zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden 1996, worden in de nieuwe huisvestingsverordening vervangen door "inschrijvingsduur". In het voorstel van de SVH blijft het begrip "woonduur" voortbestaan en wordt 1/3 van deze woonduur meegeteld zodra iemand zich voor het eerst inschrijft. Met andere woorden, in de optiek van de SVH is de maatregel "1/3 woonduur" niet bedoeld als overgangsmaatregel maar is als structurele regeling bedoeld. Steeds wanneer iemand zich inschrijft als woningzoekende (voorwaarde om te kunnen reageren op een aanbod) zou dan ook gekeken worden naar de bewoningsduur van de huidige woning.

Het handhaven van het begrip "woonduur" naast "inschrijvingsduur" als selectie criterium in het nieuwe woonruimteverdelingsysteem is niet gewenst. "Inschrijvingsduur" is een rechtvaardig en eenduidig criterium bij het bepalen van de volgorde bij toewijzing van ruimte, mede gezien in het licht dat het onderscheid tussen starters en doorstromers komt te vervallen en het nieuwe systeem

dat eenvoudig en transparant moet zijn. Het vervallen van een criterium betekent dat voor "opgebouwde rechten" (= wachten op de ideale woonruimte om dan pas de woonduur te verzilveren) een overgangsregeling moet worden getroffen. Een overgangstermijn van 1 jaar is gebruikelijk. In het portefeuillehoudersoverleg werd geadviseerd de "1/3-maatregel" na 2 jaar te beëindigen. Naar aanleiding van een compromisvoorstel van de SVH stelt het dagelijks bestuur een overgangstermijn van 4 jaar voor en de uitkomst van de 1/3 maatregel te beperken tot maximaal 4 jaar (=12 jaren woonduur). Hiermee wordt voorkomen dat woningzoekenden met woonduur-jaren zich per 1 januari 2005 massaal gaan inschrijven en de organisatie bij de invoering van het nieuwe systeem overbelast raakt.

Voor woningzoekenden die tot 1 januari 2005 woonduur en/of reactieduur hebben opgebouwd is in regionale Huisvestingsverordening een overgangsregeling vastgelegd (artikelen 68 en 69).

4. Overgangsmaatregelen voor woningzoekenden in het Westland

Woningzoekenden in het Westland hebben door het in de Huisvestingsverordening Westland 1996 gehanteerde puntensysteem ("mate van urgentie") bepaalde rechten opgebouwd, die gerespecteerd dienen te worden bij de overgang naar een nieuw systeem. Dit geldt met name voor woningzoekenden die binnen afzienbare tijd een woning aangeboden zouden hebben gekregen.

Bij de invoering van het aanbodmodel in oud-Haaglanden was destijds sprake van een in tijd beperkte overgangsregeling gedurende 1 jaar na invoeringsdatum. Woningzoekenden die met toepassing van het distributiesysteem binnen een jaar een reële kans op een woningaanbod gehad zouden hebben, werd in het nieuwe aanbodmodel gedurende 1 jaar een lokale voorrang geboden. Die overgangspositie gold alleen in de gemeente(n) waar de rechten waren opgebouwd, en gold voor urgenten/woningzoekenden met een voorrangpositie en woningzoekenden die binnen een jaar gelet op hun puntenaantal een reële kans op een woningaanbod zouden hebben.

De SVH heeft ambtelijk in samenwerking met Atrivé en Quintis een voorstel gedaan voor een overgangsregeling voor ingeschreven woningzoekenden in het Westland. Ook de gemeente Westland heeft een ambtelijk voorstel gedaan. De voorstellen vergen nader onderzoek en bestuurlijk overleg. In de overgangsbepaling (**artikel 67**) is daarom als compromis vastgelegd dat een overgangsregeling voor 1 jaar zal gelden en nadere overgangsrechten zullen nog worden vastgesteld.

5. Overleg met derden

Met de SVH is regelmatig ambtelijk en bestuurlijk overleg geweest. Zoals in voorgaande al is aangegeven zijn er op onderdelen afwijkende standpunten.

De provincie Zuid-Holland heeft ambtelijk laten weten maatregelen voor lokaal maatwerk te beschouwen als het (indirect) stellen van bindingseisen, waarvoor ingevolge artt. 13a en 13b van de Huisvestingswet instemming van de provincie is vereist. De provincie heeft geen bezwaar tegen de bepalingen zoals geformuleerd in artikel 22, onder b (lokaal maatwerk), mits in een bepaling de beperkte geldigheidsduur ervan wordt aangegeven c.q. jaarlijks overleg plaatsvindt tussen de provincie en het stadsgewest over de effecten van deze maatregelen, hetgeen zonodig tot bijstelling kan leiden. Hetzelfde geldt voor artikel 24 (specifiek lokaal maatwerk): akkoord, mits in een bepaling wordt aangegeven dat instemming van de provincie is vereist.

Het concept zal voor inspraak worden aangeboden aan de provincie. De bedoelde bepalingen kunnen dan zonodig worden opgenomen op grond van een formele reactie en bestuurlijk overleg daarover.
