

# Regionale Woonruimteverdeling Holland Rijnland

*Waar je wil wonen!*

Samenwerkingsorgaan



Vereniging Woningcorporaties

Holland Rijnland

## Beslisdocument Woonruimteverdeling Holland Rijnland

23 maart 2005

Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden,  
Leiderdorp, Lisse, Noordwijk,  
Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg,  
Sassenheim, Valkenburg, Voorhout,  
Voorschoten, Warmond en Zoeterwoude



# Inhoudsopgave

<b>INLEIDING</b>	<b>2</b>
<b>1. REIKWIJDTE VAN DE WOONRUIMTEVERDELING</b>	<b>3</b>
<b>2. DRIE CATEGORIEËN WONINGZOEKENDEN</b>	<b>5</b>
<b>3. INSCHRIJVEN WONINGZOEKENDEN</b>	<b>6</b>
3.1. INSCHRIJVEN REGULIERE WONINGZOEKENDEN	6
3.2. INSCHRIJVEN URGENTEN	6
3.3. INSCHRIJVEN BIJZONDERE AANDACHTSGROEPEN	6
3.4. AANMELDEN VOOR WONINGRUIJL	6
<b>4. WOONRUIMTEVERDELING VIA AANBODMODULE</b>	<b>7</b>
4.1 PILOT ONDERZOEK EFFECTEN WOONWAARDE	8
<b>5. WOONRUIMTEVERDELING VIA ACTIEVE BEMIDDELING</b>	<b>9</b>
<b>6. WOONRUIMTEVERDELING VIA LOTING EN WONINGRUIJL</b>	<b>10</b>
<b>7. ZOEKOPDRACHT PLAATSEN</b>	<b>11</b>
<b>8. BEKENDMAKEN AANBOD</b>	<b>12</b>
<b>9. REAGEREN, AANBIEDING, ACCEPTEREN OF WEIGEREN</b>	<b>13</b>
<b>10. KADERSTELLING</b>	<b>14</b>
<b>11. BESTURING</b>	<b>15</b>
11.1 SAMENSTELLING BELEIDSCOMMISSIE	15
11.2 BANDBREEDTE	15
<b>12. OVERGANGSREGELING VOOR WONINGZOEKENDEN</b>	<b>16</b>
12.1 CONVERSIE WOONDUUR	16
12.2 CONVERSIE INSCHRIJFTIJD	16
<b>13. UITVOERINGSORGANISATIE</b>	<b>17</b>
<b>14. KOSTEN &amp; BATEN</b>	<b>18</b>
<b>BIJLAGE 1: NOTITIE POSITIE STARTERS</b>	<b>19</b>
<b>BIJLAGE 2: LEDEN KERNGROEP</b>	<b>25</b>

## Inleiding

Als resultaat van de tweede fase van het project Woonruimteverdeling Holland Rijnland kunnen wij u dit beslisdocument met ontwerp verordening en ontwerp convenant aanbieden. Geprobeerd is een duidelijk en concreet overzicht te geven van de uitwerkingen van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem zoals de kerngroep van bestuurders en corporatiedirecteuren die voorstelt. Deze uitwerkingen zijn gebaseerd op het basisdocument dat aan het einde van de eerste projectfase (november 2004) als richtinggevend is meegegeven door de betrokken partijen. Het zogenaamde aanbod op maat model. Bovendien is steeds gewerkt binnen de kaders van de uitgangspunten zoals die door de partijen vooraf zijn vastgelegd in hun beleidskaders en 12 punten programma. Dat houdt onder meer in:

- Eén open regionale woonmarkt van alle sociale huurwoningen
- Vooralsnog geen regionale of lokale bindingseisen
- Vooralsnog geen passendheidseisen (leeftijd, huishoudgrootte, inkomen): zo groot mogelijke keuzevrijheid voor de woningzoekenden
- Beperkte urgentieregeling (alleen noodlijdenden en herstructureerders)
- Lokale bijzondere (doelgroep)projecten blijven mogelijk
- Borging kansen voor bijzondere aandachtsgroepen
- Correctie achteraf bij een aantoonbare te geringe slaagkans voor bepaalde groepen (o.b.v vooraf vastgestelde bijstellingsmogelijkheden)
- Van woningzoekenden wordt een actieve houding verwacht
- Transparantie van de woningmarkt voor woningzoekenden is het streven
- Corporaties voeren de woonruimteverdeling in gezamenlijkheid uit, binnen een algemeen beleidskader, zoals wordt vastgelegd door het regionaal openbaar bestuur in een regionale verordening en overeengekomen in een uitvoeringsconvenant.

### **Dit document heeft als doel...**

Op overzichtelijke wijze de gemaakte concrete uitwerkingen te presenteren zodat voor elk deel van de woonruimteverdeling de keuzen geborgd kunnen worden en van een draagvlak voorzien.

Voor elk onderdeel van het verdeelsysteem wordt een voorstel gedaan, dit vindt u terug in de verschillende hoofdstukken. Vervolgens zijn deze voorstellen vertaald in de ontwerpen van de verordening en het convenant.

Dit document is tot stand gekomen na consultatie en besluitvorming bij de betrokken partijen (regiobestuur, Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland, koepelorganisaties huurdersverenigingen).

De kerngroep Woonruimteverdeling Holland Rijnland

## 1. Reikwijdte van de woonruimteverdeling

**De volgende woningen worden verdeeld via het woonruimteverdeelsysteem zoals vastgelegd in de regionale verordening en convenant:**

- Alle zelfstandige huurwoningen tot de maximale huursubsidiegrens van deelnemende partijen in het convenant.
- Alle nieuwbouw koopwoningen onder de kooprijsgrens, waaronder dus ook woningen gebouwd onder een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom of daarmee vergelijkbaar, in bezit van deelnemende partijen in het convenant.
- Alle zelfstandige huurwoningen tot de maximale huursubsidiegrens van niet-deelnemende partijen in het convenant worden verdeeld zoals vastgelegd in de regionale verordening.

**De woningen waarvoor de verdelingsregels gelden zijn onder te verdelen in de volgende categorieën:**

1. 'Reguliere' woningen. Deze woningen zijn niet speciaal aangepast en zijn onder te verdelen in verschillende woningtypen; bijvoorbeeld eengezinswoning, appartement etc. (voor de typen zie notitie werkgroep definities)
2. Woningen geschikt voor ouderen. Dit zijn reguliere woningen, die makkelijk toegankelijk zijn én - bijvoorbeeld door de ligging - , populair zijn bij ouderen. Deze woningen worden gelabeld door de corporatie. Nader overleg is noodzakelijk om te bepalen welke woningen in elk geval als 'woningen geschikt voor ouderen' zullen worden gelabeld.
3. Specifieke zorgwoningen: dit zijn woningen die speciaal geschikt zijn gemaakt voor het leveren van zorg aan huis.
4. Aangepaste (MIVA) woningen: woningen die aangepast zijn ten behoeve van gehandicapte woningzoekenden.
5. Zelfstandige studentenwoningen: alle reguliere woningzoekenden komen in aanmerking voor deze woningen.
6. Nieuwbouw koopwoningen onder kooprijsgrens van deelnemers in het convenant.

**Opmerkingen:**

1. Particuliere huurwoningen tot de maximale huursubsidiegrens: Inzet is dat ook de particulier verhuurders deelnemen in het convenant en gebruik maken van het woonruimteverdeelsysteem. Komende periode zal overleg plaatsvinden met de particuliere verhuurders op welke wijze zij aan het verdeelsysteem kunnen deelnemen (zie hoofdstuk 10, Kaderstelling) en op welke wijze de handhaving effectief georganiseerd kan worden.
2. De handhaving van rangordecriteria bij het aanbieden van sociale koopwoningen van anderen dan convenantpartners is schier onmogelijk. Daarom vallen ze buiten het systeem. De positieve prikkel om deel te nemen aan het convenant en de koopwoningen toch volgens rangordecriteria aan te bieden, schuilt in het grote register van woningzoekenden waarvan gebruik wordt gemaakt.

3. Zelfstandige studentenwoningen: Nader overleg zal hierover plaatsvinden met de SLS.
4. Woningen in beheer van woningcorporaties boven de maximale huursubsidiegrens worden wel aangeboden via de website.
5. In de regionale woonvisie worden afspraken gemaakt met de corporaties ten aanzien van het voorraadbeleid, in het bijzonder ten aanzien van woningen onder en boven de huursubsidiegrens en woningen geschikt voor ouderen.

**De volgende woningen vallen buiten de verdelingsregels:**

Particuliere huurwoningen boven de maximale huursubsidiegrens, onzelfstandige (studenten)woningen, in ieder geval particuliere koopwoningen, short stay, gemeubileerd wonen e.d., sloopwoningen, woonwagens, standplaatsen, woonboten, garages, bedrijfspanden.

## 2. Drie categorieën woningzoekenden

**A 'Reguliere' woningzoekenden:** Woningzoekenden die volgens de wet volwassen zijn (algemeen vanaf 18 jaar) en een economische en/of maatschappelijke binding hebben aan de regio Holland Rijnland. Studenten kunnen zich, net als in de huidige situatie in de Leidse regio, als regulier woningzoekenden inschrijven vanaf 18 jaar.

### **B Urgent woningzoekenden**

- Stadsvernieuwingsurgente (herstructureringsurgente): Vanaf één jaar voor het gedwongen verlaten van hun huis voorrang op alle woningzoekenden (inclusief andere urgente) binnen de *regio* met een vastgesteld zoekprofiel. Het totaal aantal stadsvernieuwingsurgente dat een woning krijgt toegewezen mag niet meer dan 30 % van in het totaal aantal toewijzingen zijn.

Stadsvernieuwingsurgente mogen een aangeboden woning weigeren.

- Urgente, de volgende urgentiegronden zijn van toepassing:
  - a. De huisvesting is als gevolg van (acute) medische problemen niet meer passend of is binnen maatschappelijk aanvaardbare kosten niet passend te maken. In geval van urgentie op basis van medische problemen is een verhuiskostenvergoeding of een verhuisadvies op basis van de WVG noodzakelijk voor de toekenning van urgentie.
  - b. Dakloosheid door brand, ontploffing of andere calamiteiten.
  - c. Psychosociale gronden in bijzondere gevallen.
  - d. Echtscheiding: onder zeer strikte voorwaarden.
  - e. Financiële problemen: waaronder verhuisplicht uit de huurwoning als gevolg van een tijdelijke woonkostentoeslag, verstrekt door de gemeente.

#### **Voor deze groep urgente geldt:**

- een zeer strikte uitvoering, met behulp van: een strikt zoekprofiel
- geen weigering van urgente na aanbieding
- actieve houding van de intaker
- betaling van kosten urgentieverlening

Deze urgentieregeling is een beperkte aanscherping van de bestaande urgentieregelingen (zie verder concept Verordening).

### **C Bijzondere aandachtsgroepen**

1. Senioren met indicatie.
2. Gehandicapten die zijn aangewezen op ingrijpend aangepaste woonruimten
3. Door de Rijksoverheid opgelegde taakstellingen, bijvoorbeeld statushouders of woningzoekenden uit 'Blijf van mijn Lijf' huizen.
4. Lokaal, beleidsmatig afgesproken taakstellingen of nader overeen te komen, bijvoorbeeld een lokaal project voor ex-verslaafden of een lokale afspraak met een maatschappelijke instelling.

### **3. Inschrijven woningzoekenden**

#### **3.1. Inschrijven reguliere woningzoekenden**

- Inschrijven moet via de website (op een willekeurige computer met internet: thuis, bij vrienden of familie, in de hal van de corporatie, bij de bibliotheek, buurthuis etc.). Indien gewenst helpt de corporatie met inschrijven; via telefoon, aan de balie of op afspraak. Er zijn géén standaard papieren invulkaarten. Ook een senior schrijft zich op deze wijze in.
- Een klant hoeft géén extra informatie, zoals identiteitsbewijzen of inkomensstroken, te overleggen ten behoeve van de inschrijving. Indien de corporatie deze informatie nodig acht, kan deze door de woningzoekende worden overlegd bij woningaanbieding.
- Een inschrijving wordt altijd bevestigd via brief en / of e-mail, afhankelijk van het medium dat de woningzoekende wenst te gebruiken.
- Indien de totale kosten van het systeem daartoe nopen wordt er een vergoeding gevraagd voor inschrijving. De hoogte van deze vergoeding wordt bepaald door de corporaties, na overleg met de regio. De vergoeding is in ieder geval beperkt en voor alle corporaties gelijk.
- Na inschrijving wordt er een woningzoekenden dossier aangemaakt. De woningzoekende kan hier zijn persoonlijke gegevens vinden: aantal reacties, uitslagen, tussenstanden, inschrijfwaarde, aantal aanbiedingen en weigeringen etc. Ingeschreven woningzoekenden die langere tijd niet actief zijn op de woningmarkt worden gevraagd zich uit te schrijven.

#### **3.2. Inschrijven urgenten**

- Wanneer urgentie wordt toegekend, wordt de urgent door betreffende functionaris ingeschreven als urgent woningzoekende. Bij de inschrijving wordt een opgelegd zoekprofiel aangemaakt waarbinnen de urgentie geldt.
- De inschrijving als urgent vervalt op het moment dat de urgent een woningaanbod binnen het profiel weigert of accepteert.

#### **3.3. Inschrijven bijzondere aandachtsgroepen**

- Groepen die actief bemiddeld worden (zie hoofdstuk toewijzing) worden door de bemiddelende instantie ingeschreven in het woningzoekenden register.
- Deze woningzoekenden worden tijdens de inschrijving gelabeld en kunnen zich daarom niet zelf inschrijven. Een label vertelt tot wat voor een soort doelgroep de woningzoekende behoort.

#### **3.4. Aanmelden voor woningruil**

- Elke huurder van een van de deelnemende corporaties kan zich aanmelden voor woningruil via de daarvoor bedoelde module. Een huurder die buiten deze categorie valt wordt verwezen naar de nationale woningruilsite.
- Er wordt een beperkte vergoeding gevraagd voor woningruil, die gelijkstaat aan de vergoeding voor inschrijving. Deze wordt daarmee vastgesteld door de corporaties en is voor alle corporaties gelijk.

#### 4. Woonruimteverdeling via aanbodmodule

Mocht het verdelingssysteem een nadelige uitwerking hebben dan is in uitzonderingsbepalingen voorzien of kan de systematiek worden bijgestuurd.

Wanneer er geen gegadigden zijn voor de woning, dan mag deze woning op een andere wijze worden aangeboden dan onderstaand is beschreven.

<b>Woningzoekenden:</b>	<b>Woning</b>	<b>Volgordebepaling obv:</b>
'Reguliere' woningzoekenden	Reguliere woningen en 'geschikt voor senioren' woning.	Inschrijfwaarde*
Senioren zonder indicatie	Reguliere woningen en 'geschikt voor senioren' woning.	Voorrang bij 'geschikt voor senioren' gelabelde woningen, toewijzing op basis van inschrijfwaarde met voorrang aan senioren.
(Stadsvernieuwing)urgente n die reageren binnen hun zoekprofiel.	Reguliere woningen	Urgenten krijgen voorrang bij de toewijzing, voor alle woningen binnen het zoekprofiel.  Een urgent krijgt voorrang op basis van zijn urgentie en daarbinnen op datum afgifte urgentie.

\* Inschrijfwaarde = Inschrijftijd + Woonwaarde

- *Inschrijftijd* is de tijd die een woningzoekende ingeschreven staat in het woonruimteverdeelsysteem.
- De *woonwaarde* van een woning vertegenwoordigt de populariteit van een woning. De woonwaarde is gelijk gesteld aan de gemiddelde inschrijfwaarde die is ingeleverd voor het betreffende cluster waartoe de woning behoort.
- Woonwaarde wordt jaarlijks herberekend. De herberekening wordt altijd eerst geanalyseerd en geaccordeerd door de beleidscommissie alvorens de nieuwe woonwaarden worden geïmplementeerd.
- Woonwaarde is een gemiddelde berekend over een cluster / groep woningen (locatie vs woningtype) en obv historische cijfers. Uitschieters worden eruit gehaald. Daar waar geen woonwaarde is te berekenen wordt gewerkt met referentie clusters.
- Bovenstaande methode kan ook bij de eerste keer berekenen van woonwaarde worden toegepast.
- Starters hebben alleen inschrijftijd. Doorstromers hebben ook woonwaarde.
- Starter = Een woningzoekende die géén zelfstandige huurwoning achter tot de huursubsidiegrens in het werkgebied.
- Doorstromer = Een doorstromer is iemand die wel een zelfstandige huurwoning achter tot de huursubsidiegrens in het werkgebied.

#### **4.1 Pilot onderzoek effecten woonwaarde**

Voordat het Algemeen Bestuur en de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland een definitief besluit nemen over het opnemen van het concept 'woonwaarde' aan het nieuwe woonruimteverdeelsysteem wordt er een pilot onderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke effecten van woonwaarde.

Woonwaarde is gewenst, maar meer informatie moet worden verkregen over onder andere:

- Lokale uitwerkingen; zijn er grote verschillen tussen de gemiddelde woonwaarde van gemeenten?
- Worden bepaalde groepen woningzoekenden zoals senioren niet benadeeld; bijvoorbeeld omdat ze in een minder gewilde woning wonen en daardoor minder woonwaarde hebben?

Het pilot onderzoek is tweeledig:

1. Een kwantitatieve vergelijking van de huidige situatie met de nieuwe situatie. De rekenkundige uitwerkingen van woonwaarde.
2. Een kwalitatief gedeelte waarbij vanuit een klantengroep gekeken wordt naar het keuzeproces van klanten.

Wanneer uit het pilot onderzoek blijkt dat woonwaarde negatieve effecten heeft worden hiervoor specifieke oplossingen bedacht. De uitkomsten van het pilot onderzoek kunnen voor eind mei tegemoet worden gezien.

## 5. Woonruimteverdeling via actieve bemiddeling

Voordat de woning gepubliceerd wordt zal de corporatie kijken of de woning aangeboden moet worden aan een bijzondere aandachtsgroep. De woningen die worden aangeboden aan een bijzondere aandachtsgroep worden niet gepubliceerd.

Wanneer er geen gegadigden zijn voor de woning, dan mag deze woning op een andere wijze worden aangeboden dan onderstaand is beschreven.

<b>Aandachtsgroep:</b>	<b>Soort woning</b>	<b>Volgordebepaling op basis van:</b>
Senior met indicatie.	Geïndiceerde seniorenwoning	Datum afgifte indicatie
Woningzoekenden met medische indicatie	MIVA woning of anderszins aangepaste of aan te passen woning	Op basis van passendheid
Dakloos door brand, ontploffing of andere calamiteiten	Reguliere woning	Absolute voorrang
Lokaal afgesproken taakstellingen bijvoorbeeld b.v. afspraken met verslavingszorg of maatschappelijke instellingen.	Reguliere woning	Passendheid (maatwerk)
Taakstelling rijksoverheid: 'Blijf van mijn lijf' huizen.	Reguliere woning	Passendheid (maatwerk)
Taakstelling rijksoverheid: Statushouders	Reguliere woning	Op basis van datum inschrijving als woningzoekende
-	Woningen of complexen die bijsturing vragen tbv leefbaarheid. Aanmelden bij de beleidscommissie, verantwoording achteraf.	Passendheid
-	Beleidsvrijheid corporatie, 2% van de vrijkomende woningen van de betreffende corporatie. Verantwoording achteraf.	

De verantwoording door corporaties voor de verdeling vindt achteraf plaats via dezelfde media waarin de woningen binnen de aanbodmodule worden gepubliceerd (zie hoofdstuk 8).

## **6. Woonruimteverdeling via Loting en woningruil**

### Loting:

- Lotingmodule wordt wel gebouwd, pas ingezet indien hier in latere jaren toe wordt besloten.
- Woningen kunnen worden verloot, tot een maximum van 10% van de vrijkomende woningen van de betreffende corporatie. Hierover wordt vooraf besloten door het Dagelijks Bestuur van de regio, die daarbij geadviseerd wordt door de Beleidscommissie.

### Woningruil

- Wordt voor huurders van de deelnemende verhuurders gestimuleerd. Voor andere woningruilers wordt verwezen naar de landelijke site.

## **7. Zoekopdracht plaatsen**

In het basisdocument wordt gesproken over 'zoekprofiel'. Het woord zoekprofiel heeft in de huidige terminologie al een betekenis, namelijk; een zoekprofiel betreft een beperking waarbinnen een bepaald persoon om een bepaalde reden voorrang krijgt (bv. urgenten). Aangezien dit tot niet bedoelde interpretatie kan leiden maken wij gebruik van de volgende begripshantering:

Zoekprofiel = een beperking waarbinnen een bepaalde persoon om een bepaalde reden voorrang krijgt. Denk aan bijvoorbeeld urgenten.

Zoekopdracht = de reguliere woningzoekenden kan op basis van vastgestelde criteria een zoekopdracht plaatsen voor een deel van het gezamenlijke bezit. De klant zal een vooraankondiging ontvangen wanneer er binnen het actueel aanbod een woning wordt gepubliceerd die valt binnen zijn of haar zoekopdracht.

De zoekopdracht kan aan de hand van verschillende criteria geformuleerd worden. (Zie pagina 6, 7 en 8 uit concept Definitities). Heel breed en heel smal en kan op elk moment geplaatst en gewijzigd worden. Controle van de zoekopdracht vindt plaats op basis van informatie die via o.a. GIS wordt teruggegeven.

Naar de woningzoekende met een relevante zoekopdracht wordt een vooraankondiging verstuurd (mail en indien gewenst sms of/en brief) met daarin de lijst van woningen die binnen de opgegeven zoekopdracht vrij komen.

Wordt het plaatsen en wijzigen van een zoekopdracht wordt geen vergoeding gevraagd. Voor het ontvangen van een vooraankondiging (extra service) via de sms of brief wordt eventueel een vergoeding gevraagd. De VWHR doet hier een voorstel voor.

## **8. Bekendmaken aanbod**

### **Media**

Vrijkomende woningen in aanbod- of lotingmodule worden bekendgemaakt via de volgende media:

- Internet
- TV West kabelkrant
- Etalage van de corporatie, gemeente, bibliotheek of van de makelaar.
- Vooraankondiging, indien zoekopdracht is geplaatst (brief of mail of SMS)
- Klanten kunnen tegen betaling een abonnement nemen op een presentatie van het aanbod op een vast tijdstip. Deze presentatie bestaat uit een print van de woningen in het aanbod op dat moment. Dus géén papieren woonkrant.

### **Frequentie aanbieden**

De verhuurder kan zelf bepalen of zij woningen dagelijks of wekelijks aanmelden bij het systeem. Het aanbod wordt twee maal per week bekendgemaakt. De verhuurder kan zo de werkdruk zelf controleren en de snelheid van het proces zelf controleren.

## 9. Reageren, aanbieding, accepteren of weigeren

### Reageren

- De woningzoekende moet ingeschreven staan om te reageren. Reageren kan niet meer via de papieren woonbon.
- Met behulp van de inloggegevens, verstrekt direct na inschrijving, kan er gereageerd worden op de volgende manieren:
  - Zelf via internet reageren: niet locatie of tijd gebonden
  - De woningzoekende kan de reactie doorbellen (na het zien van woningen op TV-West) met vermelding inschrijfnummer. De telefoniste voert dan de reactie in.
  - De woningzoekende reageert aan de balie. De medewerker van de corporatie helpt.

### Aanbieding, acceptatie en weigering

- Elke verhuurder biedt de woning aan op een andere wijze, dit hangt samen met het eigen verhuurbeleid van de verhuurder.
- Brieven worden verstuurd vanuit het back-officesysteem, elke verhuurder mag eigen aanbiedingsbrief hanteren met eigen huisstijl.
- De termijn die de woningzoekende heeft om te reageren is minimaal 5 dagen.
- De manier waarop een geselecteerde kandidaat wordt benaderd (b.v. brief, mail telefonisch, interessepeilingen) is voor de verhuurder vrij invulbaar.
- Alleen statussen (o.a. weigering plus reden, aangeboden, huurcontract getekend) moeten t.b.v. managementinformatie in de woonruimteverdeelapplicatie worden vastgelegd.
- Weigeren mag: dit is een algemene regel.
- Contract wordt in backoffice systeem afgehandeld, status 'huurcontract getekend' wordt wel vastgelegd in woonruimteverdeelapplicatie ten behoeve van managementinformatie en het op inactief zetten / vervallen van de inschrijving.
- Contract kan voor doorstromers pas getekend worden nadat de huur is opgezegd. Huuropzegging wordt gefaciliteert in het systeem dit om de woonwaarde te verzilveren, onderverhuur tegen te gaan en als extra service.
- Voor details zie Programma van Eisen, proces woningaanbieding.

## 10. Kaderstelling

Ten behoeve van de woonruimteverdeling in Holland Rijnland wordt een regionale verordening opgesteld die het beleidskader bepaald. Tevens wordt een convenant gesloten tussen het regionale openbaar bestuur en de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland en particulier verhuurders.

In de onderstaande opsomming wordt in de linkerkolom aangegeven welke zaken in de verordening worden geregeld, in de rechterkolom de worden de onderwerpen van het convenant aangegeven. De aanhalingstekens geven aan waar de inhoud van de verordening geciteerd wordt in het convenant.

<b>Verordening</b>	<b>Convenant</b>
Werkingsgebied	Beleidscommissie
Reikwijdte woningen	Huur én koop van deelnemers
Vergunning	Vergunning verstrekken door deelnemers
Urgentie	
Beroep en bezwaar	
Systeem	Beheer systeem
Overgangsregeling (Binding) (Huur-inkomen) (HH grootte-kamertal)	Kostenverdeling

Gemeenten dragen de bevoegdheid tot het verlenen van huisvestingsvergunningen over aan deelnemende verhuurders. Deze verlenen de huisvestingsvergunning bij het afsluiten van een huurcontract met de huurder. Hiervoor worden door deze verhuurders geen leges betaald. Hiermee blijft de vergunningverlening intact, ook binnen het convenant.

### **Particuliere verhuurders**

Er vindt de komende periode overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het regiobestuur en particuliere verhuurders over de wijze van deelname in het woonruimteverdeelsysteem en het toezicht en handhaving daarop.

In principe zijn er twee mogelijkheden:

1. Particuliere verhuurders verhuren hun woningen conform de verdelingsregels waarbij een huisvestingsvergunning verplicht is (tegen legesvergoeding).
2. Particuliere verhuurders participeren in het convenant, huisvestingsvergunning wordt in huurcontract verwerkt, legesvergoeding niet vereist.

Het regiobestuur neemt zich voor binnen één jaar tot een goede uitvoering van de regeling te komen met de particuliere verhuurders.

## **11. Besturing**

- De Beleidscommissie wordt ingesteld in het kader van het convenant.
- De Beleidscommissie heeft tot taak advies te geven over bijstelling van het woonruimteverdelingbeleid op basis van beleidsevaluaties. Bijstelling kan slechts met instemming van de in de Beleidscommissie deelnemende partijen plaatsvinden. De onderwerpen waar tot bijstelling kan worden overgegaan zijn beschreven in deel 7 van de verordening (overgenomen in convenant).
- De Beleidscommissie kan voorstellen doen ter inhoudelijke verandering van het woonruimteverdelingbeleid. De Beleidscommissie doet deze voorstellen aan het Regiobestuur en de VWHR.
- De Beleidscommissie ziet toe op de juiste uitvoering van de woonruimteverdeling door de beoordeling van jaarlijkse rapportages achteraf van woningcorporaties.

### **11.1 Samenstelling beleidscommissie**

De Beleidscommissie bestaat uit 7 leden:

- a. twee leden namens het regiobestuur;
- b. twee leden van de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland,
- c. twee adviserende leden namens de koepelorganisaties van huurdersverenigingen,
- d. een onafhankelijke voorzitter.

Partijen zullen zich inspannen om een goede geografische afspiegeling te bereiken in de samenstelling van de Beleidscommissie.

### **11.2 Bandbreedte**

De monitoring heeft als doel eventuele ongewenste effecten van het nieuwe verdeelsysteem te signaleren, waardoor tijdig kan worden bijgestuurd.

Over de wijze van monitoring en bijsturing, w.o. kansen lokale bevolking, over huur-inkomensverhouding, over huishoudgrootte-woninggrootte, zie ontwerp verordening. Daarnaast wordt de ontwikkeling van de woonwaarde gemonitord.

Beleidscommissie doet periodiek voorstellen over mogelijke bijsturing o.b.v. de monitoring-informatie.

## 12. Overgangsregeling voor woningzoekenden

- Woningzoekenden moeten hun opgebouwde rechten mee kunnen nemen. Zo kan iemand die al jarenlang woonduur heeft opgebouwd en wellicht op het punt staat deze te verzilveren niet opeens de woonduur worden afgenomen.
- De rechten in beide regio's moeten gelijk worden getrokken. Het kan niet zo zijn dat de starter uit de Leidse Regio meer rechten heeft dan een starter uit de Duin en Bollenstreek.
- De woningzoekenden krijgen drie maanden om hun rechten om te zetten, zij moeten zich inschrijven in deze drie maanden. Wanneer zij dit niet doen dan beginnen zij na drie maanden met een inschrijftijd van 0.

### 12.1 Conversie woonduur

Doorstromers krijgen bij de overgang inschrijftijd mee op grond van hun woonduur:

Doorstromers met een woonduur < 7 jaar\*: woonduur wordt direct vertaald in inschrijfduur.

Doorstromers met een woonduur > 7 jaar: de jaren daarboven worden gedeeld door factor 4.

Bij aanvang van de nieuwe systematiek geldt daarnaast uiteraard dat doorstromers woonwaarde meekrijgen op grond van de woning die zij achterlaten.

Door de conversie van de woonduur in de overgang wordt voorkomen dat huurders in minder gewilde woningen een te grote achterstand oplopen.

De argumentatie voor deze overgangsregeling is te lezen in bijlage 1.

### 12.2 Conversie inschrijftijd

*Alle* starters moeten zich gedurende het half jaar (opnieuw) inschrijven en krijgen inschrijftijd op basis van leeftijd:

18 jaar 0 jaar,

19 jaar 1 jaar,

20 jaar 2 jaar,

21 jaar 3 jaar

22 jaar 4 jaar

23 jaar 5 jaar

24 jaar 6 jaar

25 jaar en ouder 7 jaar.

De argumentatie voor deze overgangsregeling is te lezen in bijlage 1.

## 13. Uitvoeringsorganisatie

De uitvoeringsorganisatie bestaat enerzijds uit een aantal commissies met hun ondersteuning. Daarnaast behoeft het systeem onderhoud, ontwikkeling en informatiebeheer. Tenslotte wordt over de werking van de systematiek gecommuniceerd.

### De commissies

*Beleidscommissie:* De commissie wordt ambtelijk ondersteund tbv. secretariaat en beleidsvoorbereiding. Suggestie is om de ondersteuning bij de VWHR te leggen, de nadruk zal liggen op de uitvoering en onderhoud van het Convenant.

*Urgentiecommissie:* De commissie wordt ambtelijk ondersteund tbv. secretariaat en beleidsvoorbereiding. Suggestie is om de ondersteuning bij de regio te leggen, de urgentie wordt exclusief geregeld in de verordening.

*Bezwarencommissie:* De commissie wordt ambtelijk ondersteund tbv. secretariaatswerkzaamheden. Suggestie is om de ondersteuning bij de regio te leggen, de beroeps- en bezwaarprocedure wordt exclusief geregeld in de verordening.

### Onderhoud en informatiebeheer

Nog niet is bepaald of deze activiteiten 'in huis' dan wel extern worden uitgevoerd. Dit zal mede afhangen van de diensten die een te kiezen leverancier kan bieden en de voorwaarden die daarbij horen. We gaan ervan uit dat zelf doen of uitbesteden kostenneutraal dient te zijn. De volgende onderdelen:

*Systeembeheer* Zorgen voor technisch goed functioneren van het systeem, verzamelen van technische verbeterpunten.

#### *Informatiebeheer*

- Bijhouden en bijstellen van de benodigde informatie: b.v. buurtinformatie en woonwaarde.
- Centraal monitoring informatie: De benodigde gegevens ten behoeve van rapportages worden aangeleverd door het centrale systeem. De periodieke rapportages worden verzorgd door de centrale organisatie.
- Verantwoording per verhuurder: De benodigde gegevens ten behoeve van rapportages worden aangeleverd door het centrale systeem. De verantwoordingsrapportages zélf worden opgemaakt door de deelnemende verhuurders.

### Communicatie

Er wordt intern gecommuniceerd over de juiste werking van systeem en systematiek (de uitvoering van de regels). Hier wordt ook gezorgd voor een juist kennisniveau van de medewerkers.

Extern wordt algemeen gecommuniceerd over de woonruimteverdeling in de regio, gezorgd wordt voor een goede bekendheid van de woonruimteverdeling.

Zoveel mogelijk wordt de communicatie door de verhuurders zélf gedaan. Als vuistregel geldt: de communicatie op individueel niveau wordt door de verhuurder gedaan (dus géén helpdesk voor individuele woningzoekenden op centraal niveau), op collectief niveau kan de communicatie centraal worden verzorgd.

## 14. Kosten & Baten

De woningcorporaties (VWHR) richten de systematiek van de woonruimteverdeling in en laten het geautomatiseerde systeem bouwen. Daarmee nemen zij een belangrijke verantwoordelijkheid ook voor de kosten van de woonruimteverdeling. In de exploitatie van het systeem maken zij in de personeelssfeer kosten voor de intake ten behoeve van de urgentie

De Regio en de gemeenten hebben de urgentieverlening en de procedures rond bezwaren in de verordening geregeld. Daarmee nemen zij een verantwoordelijkheid op zich, ook in de kosten van de uitvoering.

Bovenstaande richt zich op de uitvoering van de woonruimteverdeling. In de projectkosten, de kosten voor de totstandkoming van het systeem, zijn kosten te verdelen. Deze zijn vooral gericht op:

- De voorlichting om de huidige woningzoekenden en bewoners op de hoogte te brengen van de veranderingen. Hierin heeft de Regio een verantwoordelijkheid;
- De kosten van de 'pilot' om de effecten van het systeem van woonwaarde in beeld te brengen. De pilot is geïnitieerd door de Regio.
- De kosten voor het 'maken' van het systeem worden gedragen door de VWHR.

Door de verschuivingen in de inhoud van de gehele systematiek konden tot nu toe geen definitieve uitspraken worden gedaan over de verdeling van kosten tussen Regio en VWHR. Nu de contouren van het nieuwe systeem helder zijn kan dat wél. Er zijn dan ook afspraken gemaakt om besprekingen te starten ten aanzien van de verdeling van kosten.

'Baten' kunnen worden opgevat als besparingen ten opzichte van de huidige systemen in de Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek. De belangrijkste is het verdwijnen van de aanbodkrant.

Baten zijn ook:

- Inschrijfkosten
- Kosten voor het aanvragen van urgentie
- Kosten voor het indienen van een bezwaar.

Partijen houden elkaar op de hoogte van de voornemens op dit gebied.

## **Bijlage 1: Notitie positie starters**

### **Inleiding**

Tijdens de bijeenkomst van de kerngroep van 23 maart is de zorg uitgesproken over de positie van starters in de regio van Holland rijnland in het nieuwe woonruimte verdeelsystematiek.

*Hoe zorgen we ervoor dat het relatief aantal toewijzingen aan starters niet achteruit gaat t.o.v. de huidige situatie, er van uit gaande dat er geen nieuwbouwwoningen bijkomen?*

De slaagkans kan achteruit gaan wanneer de concurrentie voor starters toeneemt, ofwel wanneer de starters door een andere doelgroep wordt verdrukt. Wat is de kans op deze verdrukking in de nieuwe systematiek? Concurrenten van de starters zouden kunnen zijn:

- 1 Doorstromers
- 2 Mensen buiten de regio
- 3 Mensen uit koopwoningen
- 4 65+
- 5 Urgenten
- 6 Mensen uit de particuliere verhuur

### **1. Doorstromers**

In het KAN-gebied is geconcludeerd dat de starters en doorstromers geen concurrenten zijn. Het soort woningen waarop men reageert is anders. Ook in de werkgroep definities is gesteld dat deze twee groepen woningzoekenden elkaar niet bijten in de regio Holland Rijnland.

Ook al is het zo dat de doorstromers bijna altijd meer inschrijfwarde heb dan de starters, de twee groepen hebben een andere interesse en vissen daarmee niet in dezelfde vijver.

Doorstromers verlaten juist die woningen waar starters naar toe willen. Het verlaten ofwel vrijmaken van deze woningen wordt gestimuleerd middels de systematiek van woonwaarden.

De verdrukking was in het KAN-gebied afkomstig van mensen buiten de regio en mensen uit koopwoningen. Voor toelichting systematiek zie p.25.

### **2. Mensen buiten de Regio**

Doordat de bindingseisen blijven bestaan, én vestigers geen extra voordelen meer krijgen is er extra druk vanuit deze doelgroep niet te verwachten.

### **3. Mensen uit koopwoningen**

Mensen uit koopwoningen krijgen geen voordeel meer in de nieuwe systematiek. Een toename van druk vanuit deze groep mensen is daarmee niet te verwachten.

#### **4. 65+**

Ouderen krijgen voorrang op alle woningen die door de corporatie als 'geschikt voor ouderen' gelabeld zijn. Deze woningen zijn niet persé voor ouderen gebouwd, maar zijn wel populair bij ouderen. Dit zijn vaak ook woningen kunnen zijn die juist bij starters geliefd zijn (niet te groot, in het centrum) . Indien er relatief veel 'geschikt voor ouderen' woningen gelabeld worden dan kunnen de 65+ een concurrerende doelgroep worden voor starters.

#### **5. Urgenten**

Het urgentie beleid is streng en zal nog geen grotere stroom van urgenten veroorzaken.

#### **6. Mensen uit de particuliere verhuur**

Mensen uit de particuliere verhuur krijgen straks ook woonwaarde mee. Zij kunnen dus een concurrent worden van de starter. In de praktijk verwachten wij dat - wanneer we de redenering volgen dat doorstromers en starters geen concurrenten zijn- deze twee groepen niet met elkaar concurreren.

De druk binnen de sociale huurvoorraad zou kunnen worden verminderd doordat de groep starters meer kans maken op:

1. Een particuliere verhuur woning
2. Een koopwoning.

Beide groepen woningen worden in de nieuwe systematiek opgenomen. Waardoor de groep starters, ondanks er geen nieuwbouw is, meer kans maakt op een woning buiten het bezit van de corporaties.

#### **Aantal ingeschreven starters**

Tijdens de overgangperiode kan worden verwacht dat het aantal geregistreerde starters toeneemt omdat zij in die periode rechten krijgen. Echter het aantal mensen dat daadwerkelijk een woning zoekt zal niet toenemen. Het woningzoekenden bestand kan periodiek worden opgeschoond.

#### **Conclusie**

Naar verwachting zullen er relatief evenveel of meer woningen aan starters worden toegewezen, doordat er geen grotere toestroom wordt verwacht van concurrerende doelgroepen. De toestroom van de concurrerende doelgroepen zou zelfs af kunnen nemen.

De enige concurrent die erbij kan komen zijn is de 65+.. Echter, deze woningen worden door de corporaties zelf gelabeld en hierop kan snel worden bijgestuurd.

Het aantal ingeschreven en daarmee geregistreerde starters zou tijdens de overgangperiode wel kunnen toenemen.

## **Positie doorstromers versus positie starters**

### **Situatie Nu.**

*Leidse regio:* Starters staan nu ingeschreven en bouwen inschrijftijd op. Met deze inschrijftijd kunnen ze reageren op vrijkomende woningen.

*Duin en Bollenstreek:* Starters kunnen zich niet inschrijven. Woontijd bepaalt de positie van de woningzoekende.

### **Situatie nieuwe systematiek**

Alle woningzoekenden bouwen inschrijfwaarde op. Inschrijfwaarde is de som van inschrijfduur en woonwaarde. Starters zullen geen woonwaarde hebben, en daarom staat voor hun de inschrijfwaarde gelijk aan inschrijfduur.

### **Positie starters in beide regio's.**

De starters hebben nu in beide regio's verschillende rechten. We zullen de rechten van de woningzoekenden gelijk moeten maken. Hiertoe is de volgende overgangsregeling bedacht.

*Alle* starters moeten zich gedurende de overgangsperiode (opnieuw) inschrijven en krijgen inschrijftijd op basis van leeftijd:

18 jaar 0 jaar,

19 jaar 1 jaar,

20 jaar 2 jaar,

21 jaar 3 jaar

22 jaar 4 jaar

23 jaar 5 jaar

24 jaar 6 jaar

25 jaar en ouder 7 jaar.

De maximale inschrijftijd die een starter mee kan krijgen is dus 7 jaar. Er is gekozen voor dit maximum omdat dit de tijd is dat huidige systeem draait. Een starter uit Leiden (die immers al inschrijfduur heeft opgebouwd) kan maximaal zoveel inschrijftijd hebben opgebouwd.

Voordeel van deze methodiek is dat alle starters over beide regio's dezelfde rechten krijgen toebedeeld.

Nadeel is dat leeftijd bepalend is. (verschilt overigens niet met het huidige systeem in Leiden)

### Positie van starters t.o.v. doorstromers.

De vraag is nu of starters bevoordeeld worden t.o.v. doorstromers in het nieuwe systeem of niet.

Om deze vraag te kunnen beantwoorden moeten we kijken naar de rechten die we doorstromers zullen meegeven.

In de notitie van de WG Definities is het volgende schema uitgewerkt:

De volgende oplossing is toereikend:

- Doorstromers met een woontijd < 7 jaar<sup>1</sup>: woontijd wordt direct vertaald in inschrijftijd.
- Doorstromers met een woontijd > 7 jaar: de 7 jaar wordt direct vertaald in inschrijftijd, de jaren daarboven worden gedeeld door de factor 4.

Zie het volgende voorbeeld:

Woontijd in jaren	Tijd > 7 / factor:	Bijvoorbeeld woontijd in jaren=	Nieuwe Inschrijftijd
	overnemen	4	4
		5	5
< / = 7 jaar		7	7
7 - >	4	8 (7 + 0.25 jaar)	7,25
		9 (7 + 0.5 jaar)	7,5
		10 (7 + 0.75 jaar)	7,75
		15 (7 + 2 jaar)	9
		20 (7 + 3,25 jaar)	10,25
		25 (7 + 4,5 jaar)	11,5
		35 (7 + 7 jaar)	14

Als doorstromers slechts de woontijd zouden krijgen in het nieuwe systeem, dan zou het zo zijn dat starters die langer staan ingeschreven sneller een nieuw huis konden krijgen dan iemand die 6 jaar woontijd heeft opgebouwd. Starters van 25 jaar en ouder krijgen immers 7 jaar inschrijftijd.

---

<sup>1</sup> Het gaat hier om een inschrijftijd van 7 jaar op het moment van conversie (einde overgangperiode). Het systeem dat nu wordt gebruikt draait 7 jaar. De meeste starters komen hebben niet meer dan 7 jaar inschrijftijd (een enkele starter heeft nog wat extra's wegens een oude conversie). Door deze 7 jaar te nemen behoudt de doorstromer met lange woontijd in ieder geval net zoveel inschrijftijd als de 7 jaar van de starter. Indien bij nieuwe meting blijkt dat de inschrijftijd van de starter korter is, dan kan dit getal nog worden bijgesteld.

Naast de conversie van de woonduur naar inschrijfduur, krijgen doorstromers echter ook woonwaarde van hun huidige huis toegewezen. Hiermee waarborgen we dat doorstromers altijd meer inschrijfwaarde hebben dan starters.

### **Conclusie rechtvaardigheid**

Is het rechtvaardig dat doorstromers die hun rechten laten converteren in de overgangperiode sowieso meer rechten hebben dan starters?

Het antwoord hierop is bevestigend.

De theorie hierachter is namelijk dat doorstromers niet in starter huizen geïnteresseerd zijn en bezig zijn met een wooncarrière (over het algemeen). Doorstromers in starterwoningen zullen derhalve groter willen gaan wonen, en laten een starterwoning achter als zij verhuizen. Deze starterwoning kan dan vervolgens door een starter worden ingenomen op basis van de inschrijfduur (= inschrijfwaarde) die hem is toegekend.

*Cruciale voorwaarde* voor deze theorie is natuurlijk dat de woningen zo gedifferentieerd zijn dat de benodigde in te leveren inschrijfwaarde voor de verschillende soorten woningen zodanig verschilt dat doorstromers niet op starterwoningen reageren. Het begrip woonwaarde is derhalve cruciaal voor deze theorie. Door middel van de woonwaarde is immers differentiatie in het bezit te realiseren.

## Positie van starters in de KAN regio<sup>2</sup>

Net als in Holland Rijnland zijn in de KAN regio 2 woningmarktgebieden samengevoegd. In Nijmegen werd alleen toegewezen op basis van inschrijfduur, in Arnhem werd naast inschrijftijd ook woonduur gehanteerd voor de woningtoewijzing.

De ene regio had wel een regeling voor doorstromers en de andere niet. Na veel discussie is besloten het begrip meettijd in te voeren, waarmee doorstromers ook in Nijmegen een positie op de woningmarkt kregen toebedeeld. Deze maatregel zorgde voor veel discussie in Nijmegen omdat met vreesde dat de positie van de starter onder druk zou komen te staan. Vanwege deze vrees is beleid opgemaakt dat stelt dat 30% van de woningen aan starters toegewezen moet worden.

De vraag was alleen hoe dit in de praktijk vorm zou moeten krijgen.

In de KAN regio veronderstelde men dat doorstromers en starters geen concurrenten zijn wat betreft woningen en dat de starters van doorstromers niets te vrezen hebben. Het bleek echter wel dat starters enigszins in de verdrukking kwamen.

Om de 30% te kunnen halen is men daarom de woningmarkt gaan verkennen en onderzoeken om de concurrenten van de starters te achterhalen. Binnen de sociale huursector concurreren de volgende groepen (starters concurreren alleen kwantitatief met doorstromers, niet kwalitatief) met elkaar voor dezelfde woningen:

- Starters
- Mensen uit Koopwoningen of particuliere huurwoning
- Mensen van buiten de regio

Om de positie van de starters te verbeteren moest een van de andere doelgroepen benadeeld worden. Gekozen is om mensen van buiten de regio geen woonduur meer toe te kennen, maar hun woningen toe te wijzen op basis van de tijd die ze ingeschreven staan.

Na het invoeren van deze maatregel is de positie van starters aanzienlijk verbeterd.

---

<sup>2</sup> Woonruimteverdeling in theorie en praktijk, dr. H. van Dijk en drs. M. Kitzen, Stichting Enserve 2004.

## Bijlage 2: Leden Kerngroep

### Kerngroep

Johan de Greef

Rob Hensen

Lex de Boer

Ton Verdoes

Marjo Visser

Victor Molkenboer

Daan Binnendijk

Joke Slings

Ron Hillebrand

Gerrit Kleijheeg

Piet Plokker

Marije Dronkers

PAGO Hillegom

Wbv Alkemade

Portaal Leiden

Awl Leiderdorp

De Sleutels van Zijl en Vliet, Leiden

Gemeente Leiderdorp

Gemeente Rijnsburg

Gemeente Katwijk

Gemeente Leiden

Gemeente Hillegom

SRH, huurdersverenigingen DB

FHLO, huurdersverenigingen LR