

Spelregels lokale beleidsruimte woonruimteverdeling binnen de gemeente Den Haag

Let op, dit experiment geldt uitsluitend voor doorstromers, dus huurders die hun huidige woning na opzegging leeg achterlaten.

Na onze gezamenlijke ondertekening van de regionale prestatieafspraken hebben de woningcorporaties Vestia, Haagwonen, Staedion en de gemeente Den Haag nu ook overeenstemming bereikt over de invulling van de 10% lokale beleidsvrije ruimte, zoals beschreven in Regionale Prestatieafspraken 2010 t/m 2014 artikel 4 lid 2. Graag informeren wij u over onze invulling hiervan.

De lokale beleidsruimte wordt in Den Haag ingezet voor;

- Voorstromen binnen een portiek, complex, straat of buurt;
- Schrijnende gevallen na directiebesluit woningbouwcorporaties of na besluit burgemeester (de zgn 'burgemeesterswoningen');
- Mantelzorg;
- Maatregelen voor eventuele toekomstige nieuwe lokale problematiek.

Uitgangspunten

De regionale prestatieafspraken 2010-2014 bieden gemeenten en corporaties ter ondersteuning van de sociale cohesie en leefbaarheid in specifieke situaties ruimte voor lokale vraagstukken. Maximaal 10% van het voor verhuur vrijkomende woningaanbod kan worden verdeeld in afwijking van de regels zoals vastgesteld in de regionale Huisvestingsverordening. Randvoorwaarden voor de invulling zijn:

- Prestatieafspraken 2010-2014 worden nagekomen;
- Invulling lokale beleidsruimte vooraf vastleggen tussen gemeente en corporaties;
- Verantwoording achteraf door gemeenten en corporaties over wijze van invulling;
- Geen (groepen) woningzoekenden bij voorbaat uitsluiten;

Verhuringen aan of op voordracht van opvanginstellingen en andere maatschappelijke organisaties vallen buiten de lokale beleidsruimte. Met die uitzondering vallen verder alle verhuringen die afwijken van de regels uit de regionale Huisvestingsverordening en de prestatieafspraken 2010-2014 binnen de lokale beleidsruimte.

Invulling 10% lokale beleidsruimte

Het huidige lokaal maatwerk en de 10% lokale beleidsruimte bestaan in 2010 naast elkaar. In Den Haag telt in dit jaar het lokaal maatwerk als onderdeel van de 10% lokale beleidsruimte. De maatregelen voor Den Haag zijn als volgt;

1. Voorstromen binnen portiek, complex, straat of buurt

Ter ondersteuning van de sociale samenhang en leefbaarheid in Den Haag is het wenselijk dat bewoners die in hun buurt willen blijven wonen gestimuleerd worden om hier te blijven. Een kandidaat met een goede binding met de leefomgeving is immers waardevol voor een goede sfeer en de sociale samenhang. Op deze manier kan bovendien een bijdrage geleverd worden aan de stabiliteit van de woonomgeving, wat de leefbaarheid ten goede komt.

Kandidaten faciliteren wij daarom in hun wens om naar een andere woning te verhuizen binnen het portiek, complex, straat of buurt. Dit heet voorstromen. De nieuwe woning is in absolute zin gelijkwaardig, maar past in de beleving van de kandidaat beter bij zijn of haar huishouden. De kandidaten laten een woning achter die beschikbaar komt voor verhuur. Hierdoor is er geen sprake van uitsluiting. We voeren een passief beleid. Dit wil zeggen dat de corporaties zullen reageren op binnenkomende verzoeken, zonder dat zij een actief wervings- en promotiebeleid inzetten om kandidaten aan te trekken. Voor het voorstromen geldt als uiterste het schaalniveau van de buurt. Vooralsnog worden geen specifieke buurtgrenzen aangewezen; maatwerk en flexibiliteit zijn belangrijk.

Een andere vorm van voorstromen betreft gevallen waarin bewoners vanwege ingrijpende complex- of woningverbeteringen of vanwege een wijziging in de doelgroep van hun wooncomplex, naar een gelijkwaardige woning elders willen verhuizen. Deze manier van voorstromen zal niet vaak voorkomen.

2. Schrijnende gevallen na directie- of burgemeestersbesluit;

In uitzonderlijke gevallen is het nodig dat kandidaten vanwege een specifieke schrijnende of urgente situatie met voorrang een woning toebedeeld krijgen. Dit gebeurt alleen na besluit van de directie van de desbetreffende woningcorporatie of na besluit van de burgemeester. Het gaat om situaties waarin bestaande afspraken of regelingen (bijvoorbeeld via de urgentiecommissie) niet voorzien. Deze verhuringen gebeuren op dit moment al, maar vallen nergens onder. Met deze afspraak vallen zij binnen de 10% lokale beleidsvrije ruimte.

3. Mantelzorg

Met de komst van een nieuwe huisvestingswet moet de mantelzorger in de urgentieregeling van de nieuwe huisvestingsverordening worden opgenomen. De huisvestingswet stelt dat het van belang is dat een mantelzorger door middel van een voorrangsregeling makkelijker bij de zorgontvanger kan komen te wonen. In Den Haag wordt dit verbreed met voorrang voor de mantelzorgontvanger; indien gewenst moet de zorgontvanger om dezelfde reden dichterbij de mantelzorger kunnen komen te wonen.

Een dergelijke voorrangsregeling is mogelijk fraudegevoelig. Vooruitlopend op de nieuwe verordening wordt in Den Haag daarom voorzichtig en op zeer kleine schaal ervaring opgedaan met deze groep. Wij hebben hiervoor samenwerking gezocht met de instellingen

die zich met mantelzorg bezighouden, zoals het Steunpunt Mantelzorg Den Haag. De werkwijze, ervaringen en gevolgen van een dergelijke voorrangregeling zullen begin 2011 grondig worden geëvalueerd.

4. Toekomstige maatregelen

De ontwikkeling van leefbaarheid in wijken en buurten is dynamisch, net als de kansrijke beleidsmaatregelen ter verbetering hiervan. Niet alles kan van te voren worden voorspeld. Op basis van een nieuw probleem kunnen corporaties in de toekomst alsnog voorstellen indienen voor de regeling lokale beleidsvrije ruimte. In overleg met gemeente en corporaties wordt binnen Den Haag over een eventueel nieuw voorstel besloten.

Voor de genoemde maatregelen zijn geen extra aanpassingen in de computersystemen nodig. Er wordt gewerkt met persoonlijke bemiddeling, adverteren is niet nodig. De woningcorporaties zorgen onderling voor een evenredige verdeling van het aantal verhuringen per jaar, zodat de 10% in Den Haag niet wordt overschreden. Vanzelfsprekend zullen wij onze invulling over het jaar achteraf verantwoorden.

WoonInvest sluit zich aan bij dit convenant in Den Haag