

Lokaal maatwerk in Midden-Delfland 2023

Inleiding

De Huisvestingswet bepaalt dat maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden met lokale binding. Dit kan alleen wanneer er voor specifieke categorieën woningzoekenden sprake is van schaarste en verdringing. Uitgesloten is dat deze invulling gebeurt op basis van leeftijd, sociale of sociaaleconomische kenmerken. De Wet bepaalt verder dat het geven van lokale voorrang niet tot gevolg heeft dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding. Bij de onderbouwing geldt dat gemeenten het vooraf aan elkaar melden en achteraf verantwoorden.

Lokaal maatwerk ongewijzigd voortzetten

In overleg met Wonen Midden-Delfland heeft de gemeente vier jaar geleden bepaalde categorieën woningzoekenden vastgesteld voor het lokaal maatwerk op basis van de Huisvestingsverordening 2019. De ervaringen hiermee zijn positief. Daarom willen we het lokaal maatwerk ongewijzigd voortzetten op basis van de Huisvestingsverordening 2023.

Doelgroepen

Het lokaal maatwerk is ongewijzigd van toepassing op de volgende categorieën woningzoekenden:

- Jongeren die bij hun ouders of verzorgers in Midden-Delfland wonen, die nog geen zelfstandige woonruimte hebben gehad en minimaal één jaar ingeschreven staan als woningzoekende.
- Woningzoekenden die een starterswoning achterlaten met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (in 2023 € 452,20). De starterswoningen zijn onder andere de complexen Kloosterpad in Den Hoorn, Schippershof in Schipluiden en Slot de Houvelaan en Vlierhof in Maasland.
- Voorrang voor doorstromers binnen de gemeente die bij verhuizing een corporatiewoning achter laten onder de huurgrens (in 2023 € 808,06).
- Woningzoekenden uit Midden-Delfland die willen verhuizen naar een woning van Wonen Midden-Delfland.

Lokale knelpunten

Dat er sprake is van schaarste in Midden-Delfland, blijkt uit het feit dat de lokale vraag naar sociale huurwoningen het aanbod ruim overstijgt. In totaal staan er 2042 woningzoekenden uit de gemeente Midden-Delfland ingeschreven bij Woonnet Haaglanden in april 2023. 346 hiervan hebben sinds 01-01-2022 minimaal één reactie op een advertentie geplaatst. Zo kwamen in 2022 gemiddeld 337 reacties per geadverteerde sociale huurwoning in Midden-Delfland. De keuze voor bovengenoemde doelgroepen is gebaseerd op de volgende lokale knelpunten:

- Jongeren uit Midden-Delfland vinden in Midden-Delfland moeilijk geschikte woonruimte. De mutatiegraad in Midden-Delfland ligt lager dan gemiddeld in de regio, waardoor er niet vaak een geschikte woning vrijkomt. Vanwege hun beperkte inschrijfduur is de kans op een woning voor jongeren nog kleiner dan voor andere woningzoekenden.
- Zowel starters als doorstromers hebben in Midden-Delfland een lange wachttijd. De woon-/inschrijfduur voor een woning in Midden-Delfland is al geruime tijd erg hoog.

- Veel 'empty-nesters' wonen in Midden-Delfland in grotere eengezinswoningen, terwijl het voor jonge gezinnen lastig is om een eengezinswoning te kunnen betrekken binnen de gemeentegrenzen.

- Er zijn in Midden-Delfland beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw, vanwege het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden van de gemeente. Wanneer er nieuwbouw plaatsvindt, is het wenselijk dat lokale doelgroepen daarmee in eerste instantie worden bediend.

Doorstroming

Het belangrijkste doel van het lokaal maatwerk in Midden-Delfland is om de doorstroming op de lokale woningmarkt te bevorderen. Door ouderen uit een eengezinswoning met voorrang te verhuizen, komt een woning beschikbaar voor een jong gezin dat wil doorstromen uit een kleine starterwoning. Zo ontstaat er een verhuisketen die eindigt bij het huisvesten van een starter op de woningmarkt. Hoe groter de doorstroomketen, hoe meer woningzoekenden een geschikte woning kunnen huren.

Werking lokaal maatwerk

Het lokaal maatwerk werkt geautomatiseerd. Hierbij kunnen corporaties kiezen om het lokaal maatwerk standaard aan te zetten of om de keuze per woning te maken. Wonen Midden-Delfland kiest ervoor om per vrijkomende woning te bepalen of deze via lokaal maatwerk met voorrang wordt verhuurd. Wanneer de 25% wordt bereikt, stopt Wonen Midden-Delfland om woningen via lokaal maatwerk met voorrang te verhuren. We monitoren het lokaal maatwerk elk kwartaal.