

Raadsavond	19-5-2025
Zaaknummer	812304
Portefeuillehouder	Dolf Kistemaker
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Zienswijze actualisatie regionale Huisvestingsverordening 2026

Beslispunten

De zienswijze op de concept regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland vast te stellen en in te dienen bij het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland.

Wat willen we bereiken

We willen bereiken dat de schaarse woningvoorraad zo goed mogelijk wordt verdeeld. De geactualiseerde regionale Huisvestingsverordening biedt meer houvast om de sociale en betaalbare woningen goed te kunnen verdelen en op een juiste manier toe te wijzen aan de doelgroepen.

Samenvatting

Zolang het woningtekort aanhoudt, zijn (moeilijke) beslissingen nodig over de verdeling van beschikbare woningen. In Holland Rijnland hebben de gemeenten ervoor gekozen om hierover regionale afspraken te maken, vastgelegd in de regionale Huisvestingsverordening. Inwoners beperken zich niet tot één gemeente, maar verhuizen regelmatig binnen de regio. We zijn daarmee als regio een regionale woningmarkt, waarbij regionale regels over de verdeling van schaarste passen. Deze regels worden periodiek herzien bij de actualisatie van de regionale Huisvestingsverordening. De nieuwe Huisvestingsverordening ligt ter inzage van 1 april 2025 tot 27 juni 2025. Het college stelt de gemeenteraad voor om een zienswijze in te dienen.

Inleiding

De dertien gemeenten in Holland Rijnland hebben sinds 2014 een regionale Huisvestingsverordening, waarin afspraken worden gemaakt over de verdeling van schaarse woningen. Dit doen zij vanuit de overtuiging dat in een regionale woningmarkt waarin inwoners verhuizen van de ene naar de andere gemeente, het passend is om dan ook op regionaal niveau afspraken te maken over de woonruimteverdeling. De gemeenteraad wordt voorgesteld om een zienswijze op de regionale Huisvestingsverordening 2026 in te dienen.

Argumenten

Per 1 januari 2024 is een nieuwe regionale Huisvestingsverordening in werking getreden. Hoewel deze verordening een juridische houdbaarheid heeft van vier jaar, is al tijdens het besluitvormingstraject geconstateerd dat bepaalde onderdelen al snel aanpassing behoeven. De voornaamste aanleiding is de aanpassing van de Huisvestingswet 2014, die op 1 juli 2024 in werking is getreden. Er is een viertal belangrijke wijzigingen opgenomen in de geactualiseerde verordening.

Lokaal maatwerk

Uitbreiding van de ruimte om vrijgekomen sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan personen met economische of maatschappelijk binding met de gemeente van 25% naar 30%. Wij maken in Kaag en Braassem in samenwerking met de corporaties volop gebruik van de mogelijkheden om sociale huurwoningen toe te wijzen met lokaal maatwerk. Wij onderschrijven het belang van deze regels en dat we lokale woningzoekenden op deze manier een kans kunnen bieden op een passende woning in de 'eigen' kern. Dit heeft ook effect op de sociale cohesie binnen een kern en gemeenschap. Tevens is lokaal maatwerk een belangrijk instrument om doorstroming te creëren. De Huisvestingswet schrijft voor dat 50% van de vrijgekomen woningen ingezet mag worden voor lokaal gebonden personen (lokaal maatwerk) en regionaal gebonden personen (contingenten/urgenten). Wij hebben als standpunt om als gemeente zelf de 50% onder te verdelen in deze groepen in plaats van te kiezen voor een vast percentage. Een meerderheid in de regio heeft gekozen voor een verruiming tot 30%. Het is prettig dat een lichte verruiming is opgenomen.

Aanscherping urgentieregeling

Aanscherping van een tweetal bepalingen rondom de urgentieregeling, om zo de urgentiecommissie betere handvatten te geven bij het beoordelen van een urgentieverklaring. Het betreft een verduidelijking van de urgentiegrond 'mantelzorger' en een duidelijke richtlijn voor het invullen van het aantal kamers in het zoekprofiel wanneer er meerderjarige kinderen bij de aanvrager inwonen. Het beter kunnen beoordelen van een urgentieaanvraag om zo voorrang onder valse voorwendselen te voorkomen is een wenselijke wijziging.

In de praktijk is gebleken dat de urgentiecommissie regelmatig de discretionaire ruimte opzoekt als het gaat om een slaapkamer voor een meerderjarig kind. Dit is niet wenselijk en leidt tot afwijkende beslissingen van geval tot geval.

Ambtelijk horen

Mogelijkheid om in een aantal relatief eenvoudige situaties gebruik te maken van ambtelijk horen, in plaats van gebruik te maken van de regionale bezwaarschriftencommissie. De situaties die het betreft: het zoekprofiel van een urgentieverklaring, een uitschrijving in Huren in Holland Rijnland, aan afwijzing van een urgentieaanvraag o.b.v. formele criteria (o.a. regiobinding en inkomen),

bezwaren buiten de wettelijk termijn en bezwaren met kleine discussiepunten. Het is een wenselijke ontwikkeling dat door deze bepaling de doorlooptijden korter worden en het bezwaar maken laagdrempeliger wordt.

Middenhuur

Instelling van een separate methodiek voor middenhuur, waarbij alleen een huisvestingsvergunningsplicht wordt ingesteld. Dit houdt in dat voor middenhuurwoningen geïnteresseerde woningzoekenden zich niet hoeven in te schrijven bij Huren in Holland Rijnland, deze woningen niet worden aangeboden op basis van inschrijftijd. De enige toetsingsgrond is het inkomen van de woningzoekende. Wel heeft de gemeente de mogelijkheid om tot 50% van de vrijgekomen middenhuurwoningen toe te wijzen aan woningzoekenden met lokale binding tot de gemeente. Sinds 1 januari 2024 is het mogelijk (middels een kan-bepaling, een gemeente hoeft hier dus niet voor te kiezen) voor gemeenten om te besluiten naast sociale huurwoningen ook middenhuurwoningen te verhuren via het woonruimteverdeelsysteem. Hiervoor gelden dezelfde regels als voor sociale huurwoningen, bijvoorbeeld omtrent het toepassen van regionaal/lokaal maatwerk, inschrijftijd, afgifte van huisvestingsvergunningen, voorrang aan aangewezen groepen en handhaving. Wij zien het reguleren van middenhuur als een voordeel. De woningen komen dan bij de juiste doelgroep terecht. De mogelijkheden om te reguleren zijn getoetst op juridische haalbaarheid. Mede hierdoor is in de regio gekozen voor een lichte regulering zoals deze nu is opgenomen in de verordening.

Kanttekeningen

Lokaal maatwerk

In de Gemeente Kaag en Braassem wordt minder gebruik gemaakt van de beschikbare contingent-/urgentieplekken dan in sommige andere regiogemeenten. Wij zouden het om die reden goed vinden als de beschikbare 50% door de gemeente zelf ingedeeld kan worden tussen lokaal en regionaal gebonden personen in plaats van een vast percentage. Door een regionale Huisvestingsverordening hebben we te maken met een meerderheid aan stemmen voor een verruiming van het percentage naar 30%. De groep regionaal gebonden personen (contingenten/urgenten) moet verzekerd zijn van huisvesting met voorrang. Het is wel prettig dat er een verruiming heeft plaatsgevonden.

Middenhuur

In Kaag en Braassem vinden het wenselijk als het toewijzen van middenhuurwoningen meer gereguleerd wordt. Deze woningen zijn schaars en zijn een belangrijk instrument in de doorstroming. Wij hadden een verdergaande regulering voor ogen met verplichting tot verhuring via het woonruimteverdeelsysteem van Holland Rijnland en op basis van inschrijftijd. Er zijn gemeenten in de regio die liever een minder vergaande regulering zien. Daarnaast is het juridisch niet haalbaar om dit op te nemen in verband met de Dienstenwet. Vooralsnog zijn de meeste middenhuurwoningen in onze gemeente van de corporaties en daar zijn in de prestatieafspraken ook afspraken over vastgelegd. Dit betekent dat deze woningen via het woonruimteverdeelsysteem passend aangeboden zullen worden.

Risico's

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Participatie en inspraak

De voorliggende aanpassingen zijn in overleg met de betrokken partijen uitgewerkt, waaronder gemeenten, huurders en corporaties. Al deze input heeft geleid tot de Huisvestingsverordening die door het Dagelijks Bestuur wordt vrijgegeven voor inspraak voor eenieder van 1 april 2025 t/m 27 juni 2025.

Financiële consequenties

N.v.t.

Regio

Het betreft een regionale Huisvestingsverordening afgestemd met de gemeenten, corporaties en huurders in de regio Holland Rijnland.

Evaluatie

De regionale Huisvestingsverordening zal structureel worden geëvalueerd en besproken in het proces van samenwerken in Holland Rijnland. Daarnaast worden er jaarlijks cijfers en gegevens van de huisvestingsopgaven in Holland Rijnland en alle betrokken corporaties gedeeld.

Roelofarendsveen, 6-5-2025

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

1. Aanbiedingsbrief gemeenteraden
2. Actualisatie regionale Huisvestingsverordening 2026 – wijzigingen geaccepteerd
3. Actualisatie regionale Huisvestingsverordening 2026 – wijzigingen zichtbaar
4. Zienswijze Huisvestingsverordening 2026
5. Raadsbesluit Huisvestingsverordening 2026