HOLLAND RIJNLAND
WAAR DE RANDSTAD TOT BLOEI KOMT

Schuttersveld 9, 2316 XG Leiden
Postbus 558, 2300 AN Leiden
071 – 523 90 90
www.hollandrijnland.nl

IBAN: NL87BNGH0285113992
KvK: 27365539
BTW: NL813768068B01

Aan de colleges en raden van de Holland Rijnland gemeenten

Datum: 31 maart 2025
Kenmerk: UIT-25-26153
Telefoon: 06-21705123
E-mail: a.dekking@hollandrijnland.nl

Onderwerp: Terinzagelegging regionale Huisvestingsverordening

Geachte college- en raadsleden van de gemeenten in Holland Rijnland,

Net als in de rest van Nederland is er ook in Holland Rijnland een groot woningtekort. We hebben met elkaar afgesproken in de Regionale Woonagenda tussen 2021 en 2030 zo'n 30.500 woningen toe te voegen, waarvan tweederde in het betaalbare segment. Een enorme opgave, waaraan door elke gemeente, corporatie en in de regio actieve marktpartij hard wordt gewerkt. In de tussentijd, kampen we echter met een schaarste aan woningen. En willen we die schaarste zo eerlijk mogelijk verdelen.

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.

Regionale Huisvestingsverordening: actualisatie
Van tijd tot tijd wordt de regionale Huisvestingsverordening herzien, wanneer bijvoorbeeld landelijke wetgeving daar aanleiding toe biedt. Of wanneer kans wordt gezien om te komen tot betere afspraken ten behoeve van de inwoners van Holland Rijnland.

In 2024 en begin 2025 werd samen met de gemeenten en corporaties gewerkt aan de actualisatie van de regionale Huisvestingsverordening. Na een aantal momenten van afstemming met de portefeuillehouders wonen van de dertien gemeenten, vertegenwoordiging vanuit de corporaties én vanuit huurdersorganisaties, heeft het Dagelijks Bestuur op donderdag 31 maart 2025 de concept regionale Huisvestingsverordening vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen.

Belangrijkste wijzigingen
Bijgevoegd vindt u de concept verordeningstekst 'Huisvestingsverordening 2026'. Deze is op een aantal punten inhoudelijk aangepast. Hieronder lichten wij toe welke inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd. Daarnaast zijn ook een groot aantal juridisch-technische of

tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn weergegeven in de tekst met wijzigingen bijhouden.

Maximaal percentage lokaal maatwerk

In de Huisvestingsverordening 2024 was opgenomen dat maximaal 50% van de huisvestingsvergunningsplichtige verhuringen met voorrang mocht worden toegewezen aan regionaal gebonden personen. 50% daarvan (dus 25% van het totaal) mocht met voorrang worden toegewezen aan inwoners met lokale economische of maatschappelijke binding. Dit was tot 1 januari 2024 in lijn met de vingerende Huisvestingswet 2014.

Sinds 1 januari 2024 biedt de Huisvestingswet 2014 de ruimte om maximaal 50% van de huisvestingsvergunningsplichtige verhuringen met voorrang toe te wijzen aan lokaal gebonden personen, mits daarbinnen óók de regionaal gebondenen gehuisvest worden. Na hierover uitvoerig gesproken te hebben met de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in de regio, is ervoor gekozen om in deze concepttekst het maximaal percentage van de verhuringen dat met voorrang aan lokaal gebonden personen kan worden toegewezen te verhogen naar 30%, mits eerst de urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten gehuisvest zijn.

Lokaal maatwerk bij nieuwbouwwoningen

In de Huisvestingsverordening 2024 was opgenomen dat voor nieuw opgeleverde woningen toewijzing met voorrang aan lokaal gebonden personen niet meegeteld hoefde te worden bij het lokaal maatwerk. Hierdoor was het mogelijk om meer dan 25% van de verhuringen met voorrang lokaal toe te wijzen. De Huisvestingswet kent echter geen uitzondering voor nieuwbouwwoningen, ook deze woningen zouden meegeteld moeten worden met lokaal maatwerk wanneer deze met voorrang worden aangeboden aan lokaal gebonden personen. Dit is in de voorliggende concepttekst aangepast.

Aanbieden woningen middenhuur

Met de Huisvestingsverordening 2024 is al de mogelijkheid gecreëerd voor gemeenten om (een deel van) de middenhuurwoningen in die gemeente huisvestingsvergunningsplichtig te maken. Dit is mogelijk via een kan-bepaling. Tot op heden heeft nog geen gemeente gebruik gemaakt van die mogelijkheid. Eén van de redenen daarvoor is dat met de huidige teksten, deze woningen ook op basis van inschrijftijd toegewezen zullen worden aan woningzoekenden die hun interesse kenbaar hebben gemaakt.

Tot 1 januari 2024 waren alleen sociale huurwoningen huisvestingsvergunningsplichtig en werden toegewezen op basis van inschrijftijd. Mogelijk heeft dit voor de groep die in aanmerking komt voor een middenhuurwoning ertoe geleid dat zij zich nooit hebben ingeschreven bij Huren in Holland Rijnland (het regionaal aanbiedingsplatform). Aangezien zij ervan uit zijn gegaan nooit in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Qua inschrijftijd zal deze groep achter lopen op inwoners die zich wél (uit voorzorg) hebben ingeschreven en ook in aanmerking komen voor een middenhuurwoning.

Na hierover uitvoerig gesproken te hebben met de wethouders wonen in de regio, is ervoor gekozen om voor middenhuurwoningen een andere werkwijze te kiezen dan voor sociale huurwoningen. Deze woningen zullen niet worden toebedeeld op basis van inschrijftijd, maar worden alleen vergunningsplichtig. Zo zorgen we ervoor dat deze wel bij de juiste inkomensgroep belandt, zonder dit segment verder te reguleren.

Woongroepen
In Holland Rijnland zijn er verschillende woongroepen in beheer bij corporaties. De corporaties hebben aangegeven ten behoeve van transparantie in de regionale Huisvestingsverordening vast te willen leggen hoe we in de regio omgaan met woongroepen.

Hoewel op dit moment niet is opgenomen in de regionale Huisvestingsverordening hoe om te gaan met woongroepen en de toewijzing van deze woonruimte, gebeurt dit grotendeels op dezelfde manier als voor een sociale huurwoning. Het enige verschil is de manier van aanbieden en de grond van toewijzen: dit gebeurt niet via het aanbodmedium en niet op basis van inschrijftijd, maar gaat veelal op voordracht van de huidige bewoners van de woongroep. Wel zijn ook deze woningen huisvestingsvergunningsplichtig en moeten huurders ingeschreven staan bij Huren in Holland Rijnland. Ten behoeve van de transparantie is dit nu vastgelegd in de concepttekst van de Huisvestingsverordening. Dit vastleggen in de verordening verandert de huidige werkwijze niet.

Urgentie
In Holland Rijnland bestaat een regionale urgentieregeling en aanvragen voor urgentie worden beoordeeld door een onafhankelijke, regionale urgentiecommissie. De kaders waarbinnen zij aanvragen beoordelen, zijn opgenomen in de regionale Huisvestingsverordening. Op verzoek van de urgentiecommissie zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd in de verordening, om het werk van de commissie nog beter te kunnen faciliteren:

- Aanscherping van de toewijzingsgrond ‘mantelzorg’, op basis van het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting.
- Richtlijnen voor het aantal kamers in het zoekprofiel bij meerderjarige kinderen
- Uitbreiding van de mogelijkheid tot ambtelijk horen bij bezwaren omtrent het urgentiezoekprofiel, uitschrijving uit Huren in Holland Rijnland, afwijzingen van urgentie bij niet voldoen aan formele criteria, bezwaren die ruim buiten de wettelijke termijn worden ingediend, bezwaarschriften waarin gedeeltelijk tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren met enkele kleine discussiepunten.

Onderbouwing van de schaarste
Met een actualisatie van de Huisvestingsverordening is het ook nodig om opnieuw de schaarste in het segment van de woningmarkt dat gereguleerd wordt aan te tonen. Voor elk van de dertien gemeente is een schaarste-onderzoek uitgevoerd voor zowel sociale als middeldure huurwoningen. Deze onderbouwing (op hoofdlijnen) is te vinden in de toelichting. Uit het schaarste-onderzoek blijkt dat er voor elke gemeente voldoende reden is om opnieuw over te gaan tot vaststelling van een huisvestingsverordening.

Zienswijzeperiode en besluitvorming
De zienswijzetermijn loopt tussen 1 april 2025 en 27 juni 2025. We hebben als DB besloten te kiezen voor een langere zienswijzeperiode, zodat er voor elke belanghebbende voldoende tijd is om een zienswijze op te stellen en te bespreken. Daarbij komt Holland Rijnland ook graag bij u langs om de wijzigingen in de documenten inhoudelijk toe te lichten. Mocht u daarvan gebruik willen maken, kunt u contact opnemen met Anoek Dekking, strategisch adviseur wonen bij Holland Rijnland, via

a.dekking@hollandrijnland.nl. Uw zienswijze kunt u aanleveren via ambtelijksecretariaat@hollandrijnland.nl. Besluitvorming over de regionale Huisvestingsverordening zal plaatsvinden in de vergadering van het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland op woensdagavond 29 oktober 2025.

Wij kijken uit naar uw zienswijze,

Hoogachtend,
het Dagelijks Bestuur
Holland Rijnland,

de interim secretaris-directeur,

M. van den Hende

de voorzitter,

P.J. Heijkoop