Processchets
Huisvestingsverordening 2025
& beleidsregels/nadere regels

Agenda

- Huisvestingsverordening 2025
  - Regionaal deel
- Huisvestingsvergunning middel dure huur
- Lokaal maatwerk
- Decentraal deel Huisvestingverordening
- Beleidsregels en nadere regels

Opbouw HVO

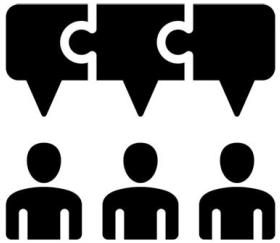
1. Woonruimteverdeling
2. Wijziging van de samenstelling in de woonruimtevoorraad
3. Inschrijving standplaatsen voor woonwagens

Regionaal afstemmen

- 9 gemeentes (Haaglanden)stemmen gezamenlijk af over;

  Hoofdstukken

  – Woningtoewijzing
  – Urgentie
  – huisvestingsvergunning



Voorgestelde aanpassingen

- Versie 1b

  (optimalisatie tov 1a (21 juni 2023) en wet “Versterking regie volkshuisvesting” duurt langer)

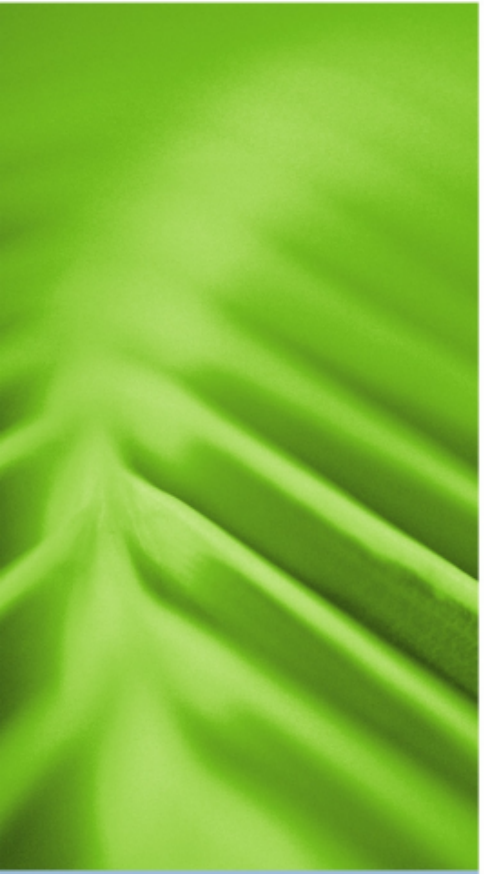
  – Tekstueel
  – Optimalisatie nav evaluatie
  – Wijzigingen op basis van wetgeving

Voorbeeld Tekstueel

Artikel 3:7 Regionaal maatwerk **1.**Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen binnen de wettelijk maximaal toegestane percentages met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, ten behoeve van het oplossen van, door burgemeester en wethouders in afstemming met betrokken partijen, te benoemen regionale categorieën knelpunten.	**Artikel 3:7 Regionaal maatwerk** **1.**Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen binnen het wettelijk maximaal toegestane percentage met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, ten behoeve van het oplossen van, door burgemeester en wethouders in afstemming met betrokken partijen, te benoemen regionale categorieën knelpunten.

Voorbeeld van optimalisatie

Artikel 3:3 Inschrijving als woningzoekende	**Artikel 3:3 Inschrijving als woningzoekende**
6. In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving niet vervallen als de woningzoekende binnen de regio: **a.** tijdelijk in een wisselwoning verblijft, of een tijdelijke woonruimte of flexwoning huurt; **b.** een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, dat verzoekt; **c.** na inschrijving op een ander woonadres in de BRP niet over zelfstandige woonruimte beschikt, dat verzoekt; **d.** een huurovereenkomst voor bepaalde tijd zoals bedoeld in artikel 271, eerste lid onder a en b, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan; **e.** een 1-kamerwoning accepteert, dat verzoekt.	**6.** In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving en daarmee de opgebouwde inschrijfduur niet vervallen als de woningzoekende dat verzoekt binnen een jaar na verhuizing, waarbij de woningzoekende: **a.** tijdelijk in een wisselwoning verblijft, of een tijdelijke woonruimte of flexwoning huurt; **b.** een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd; **c.** na inschrijving op een ander woonadres in de BRP niet over zelfstandige woonruimte beschikt; **d.** een huurovereenkomst voor bepaalde tijd zoals bedoeld in artikel 228, eerste lid, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan; **e.** een 1-kamerwoning accepteert.



Voorbeeld van Wet aanpassing

Lokaal Maatwerk
In de huidige HVO staat het percentage terwijl Den Haag verwijst naar de wet.

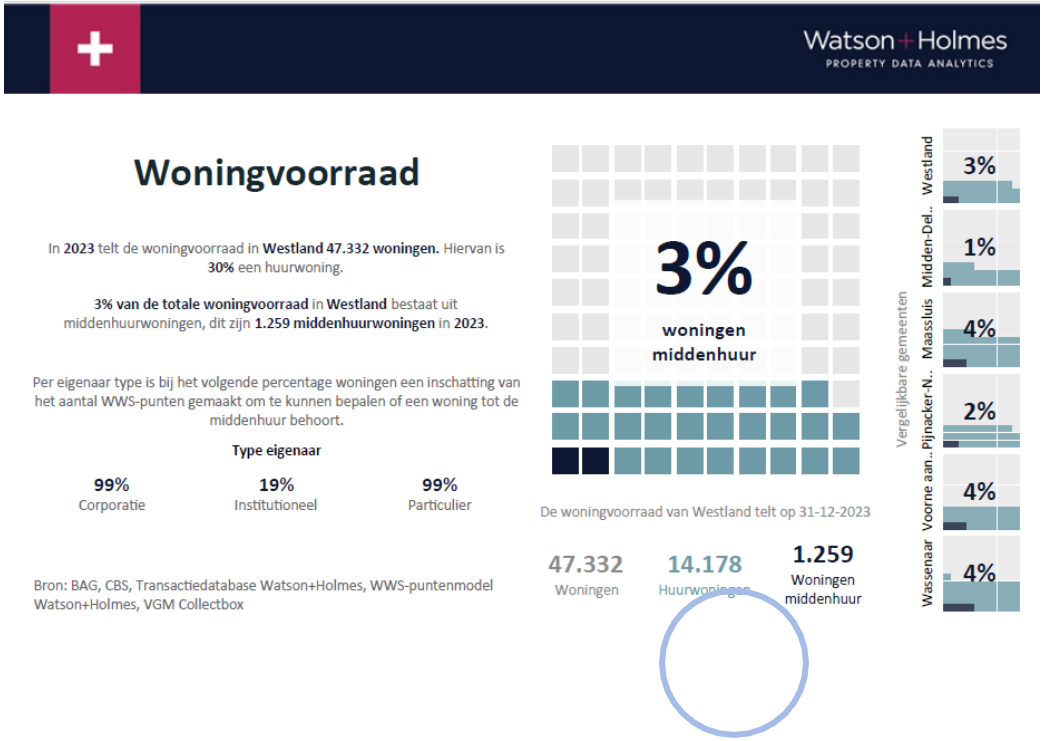
Westland
Lokaal maatwerk
In het woonruimteverdeelsysteem is het opnemen van lokale voorrangsregels mogelijk. Het gaat daarbij om maximaal 25% van het totaal aantal verhuringen. Door inzet van lokaal maatwerk kan voorrang worden gegeven op basis van maatschappelijke of economische binding, wanneer sprake is van schaarste aan categorieën goedkope woonruimte met onrechtvaardige of onevenwichtige effecten tot gevolg.

Den Haag
Lokaal maatwerk

In het woonruimteverdeelsysteem is het opnemen van lokale voorrangsregels mogelijk. Het gaat daarbij om het wettelijke maximaal toegestane percentage van het totaal aantal verhuringen. Door inzet van lokaal maatwerk kan voorrang worden gegeven op basis van maatschappelijke of economische binding, wanneer sprake is van schaarste aan categorieën goedkope woonruimte met onrechtvaardige of onevenwichtige effecten tot gevolg..

Beeldvormend Middel dure huur

Watson onderzoek



Analyse corporatie woningen

VOORRAAD NIET DAEB	VOORRAAD 2023	AANTAL HUURCONTRACTEN 2023	MUTATIEGRAAD 2023
ARCADE WONEN	977	23	2,35%
STAEDION	62	1	1,61%
WASSENAARSCHE BOUWSTICHTING	154	9	5,84%
WONEN MIDDEN-DELFLAND	58	2	3,45%
WONEN WATERINGEN	289	7	2,42%
	1540	**42**	**2,73%**

Advies

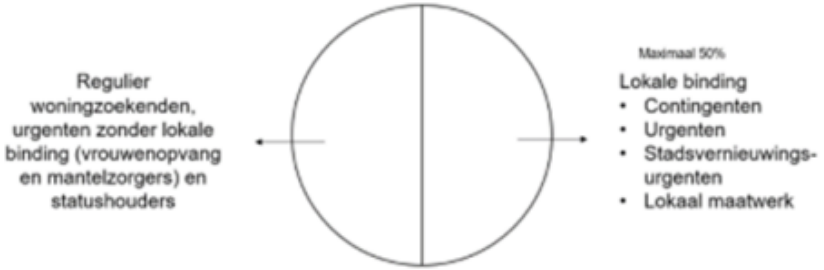
- Geen huisvestingsvergunning invoeren voor middel dure huur.
- Klant ervaart complexiteit en bureaucratie
- Geen sluitend systeem
- Hoge kosten weinig aanvragen
  - Inrichten proces in de organisatie
    - inrichten website
    - Proces inrichten zaaksysteem
    - FTE
- Wat lost het op?

Impact van Wet betaalbare huur/en wet goed verhuurderschap.

- Wat regelen deze wetten?
- Wat is minimaal nodig om de wet uit te voeren?
  - Meldpunt
  - Toezicht/handhaven

- Advies
  - De uitvoering van de wet gaat veel inzichten geven en mocht blijken dat de huisvestingsvergunning voor middel dure huur toch nodig lijkt, kan daar later alsnog voor gekozen worden.

Beeldvormend lokaal maatwerk



Advies

- Lokaalmaatwerk alleen voor de verhuur inzetten
- en mogelijkheid voor beroepsgroepen benoemen in de beleidsregels opnemen

Decentrale deel

- Wijziging van de samenstelling in de woonruimtevoorraad
- Inschrijving standplaatsen voor woonwagens

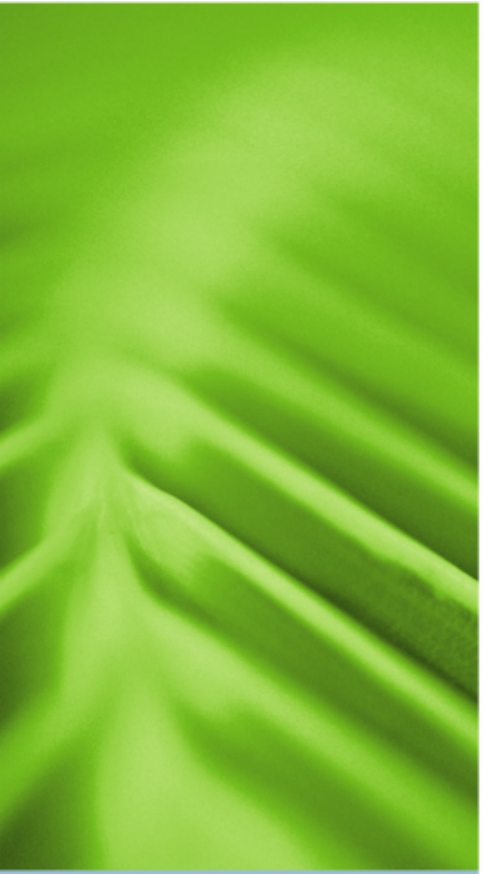
Woonvorming tegenstrijdigheden verwijderen en de regelgeving afstemmen

- Afstemmen met paraplubestemmingsplan, huisvestingsverordening, beleidsregels en nadere regels
- Voorbeeld advies
  - m2 Bouwbesluit overnemen nu 4 verschillende m2
  - Eerst omgevingsvergunning aanvragen op basis van paraplu bestemmingsplan >dan woonvormingsvergunning

Verschil Nadere regels en beleidsregels

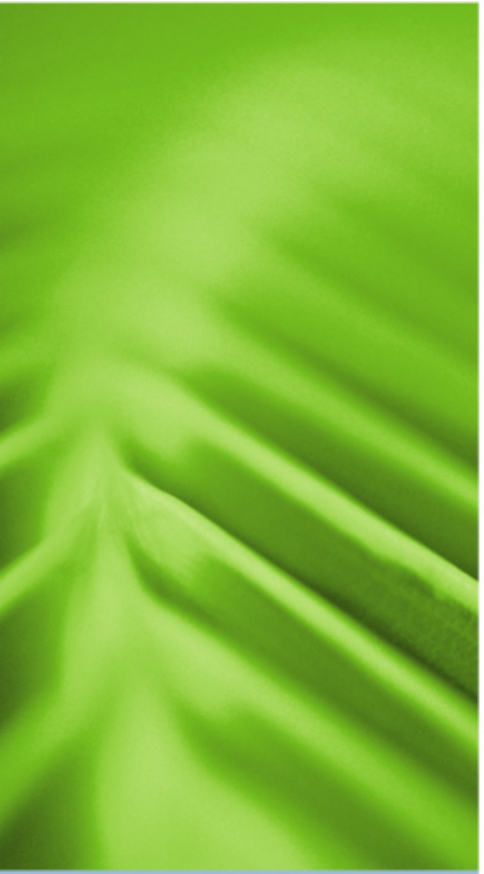
- In de beleidsregels worden de richtlijnen beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders hun bevoegdheden uitvoeren. Van beleid kan worden afgeweken ogv de Algemene wet bestuursrecht (inherente afwijkingsbevoegdheid, 4:83 Awb);
- Van nadere regels bestaat geen afwijkingsbevoegdheid, behoudens een hardheidsclausule;
- De insteek is alleen beleidsregels: de HVO bevat voor nu voldoende zelfstandige normen.

Optimaliseren beleidsregels



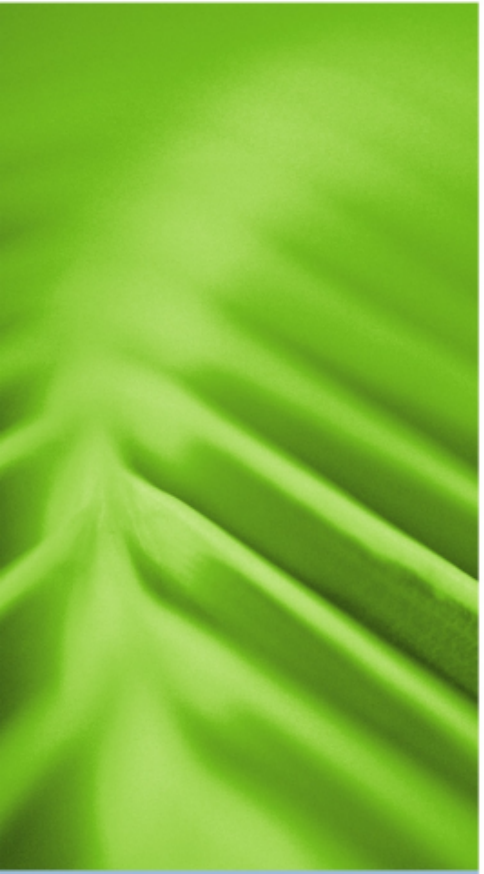
- Beleidsregels en nadere regels woonruimte voorraad (omzetting etc)actualiseren en integreren
- Beleidsregels Lokaal maatwerk aanpassen (Tekstueel en wet)
- Nadere regels urgentie actualiseren en omzetten naar beleidsregels
- Algemene adviezen
  - punten inbeeld gekomen die alleen op te lossen zijn als het paraplubestemmingsplan wordt geoptimaliseerd. Denk daarbij aan friendscontracten, project onder de pannen en kamers met kansen.

Planning HVO



Processchets voor de Commissie Wonen	2 oktober
besluitstukken nieuwe HVO 2025 voorleggen college	29 oktober
beleidstukken nieuwe HVO 2025 voorleggen commissie Wonen	27 november
beleidstukken nieuwe HVO 2025 voorleggen Raad	11 december
Start HVO 2025	1 Januari 2025

Planning Beleidsregels



Beleidsregels urgentie actualiseren	Voorbereiden September t/m december Collegebesluit mogelijk nadat raad akkoord is gegaan met HVO 2025 December/januari
Beleidsregels woonruimte voorraad (omzetting etc)actualiseren	Voorbereiden September t/m december Collegebesluit mogelijk nadat raad akkoord is gegaan met HVO 2025 December/januari
Beleidsregels Lokaal maatwerk	Voorbereiden September t/m december Collegebesluit mogelijk nadat raad akkoord is gegaan met HVO 2025 December/januari