Actualisatie regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland

Gemeente Teylingen



Dinsdag 22 april 2025 – 20u30 – 21u00

Inhoud

- Wat is een (regionale) Huisvestingsverordening?
- Waarom nu een actualisatie?
- Gelopen proces
- Toelichting op de inhoudelijke wijzigingen
- Vervolgproces
- Resterende vragen

Regionale Huisvestingsverordening

- Huisvestingsverordening: in geval van aangetoonde schaarste mogelijkheid te sturen op de woningmarkt

- Mandaat Holland Rijnland (GR): een actuele regionale Huisvestingsverordening voor wat betreft de woonruimteverdeling van sociale én middenhuur (niet betaalbare koopwoningen)

- Gemeenten kunnen zelf een verordening opstellen voor het beheer van de woningvoorraad (voorwaarden voor splitsing, verkamering, etc.)

Waarom nu alweer actualiseren?

Regionale Huisvestingsverordening 2024:

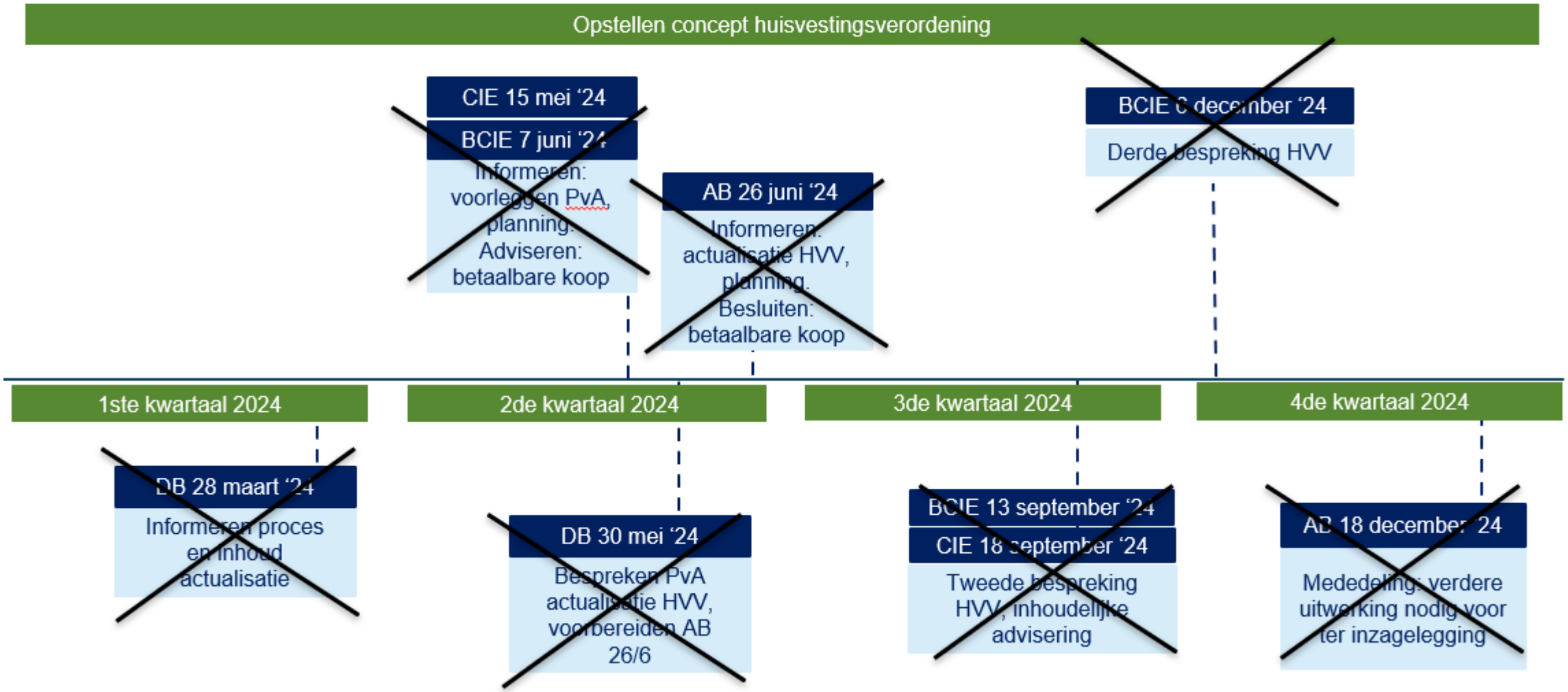
- In werking sinds 1 januari 2024
- Juridische geldigheid: 4 jaar

Redenen voor snelle actualisatie:

- Nieuwe wetgeving: Gewijzigde Huisvestingswet 2014 (januari 2024) en we willen voorsorteren op het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting waar dit kan
- Praktijk vraagt om aanscherping en verduidelijking

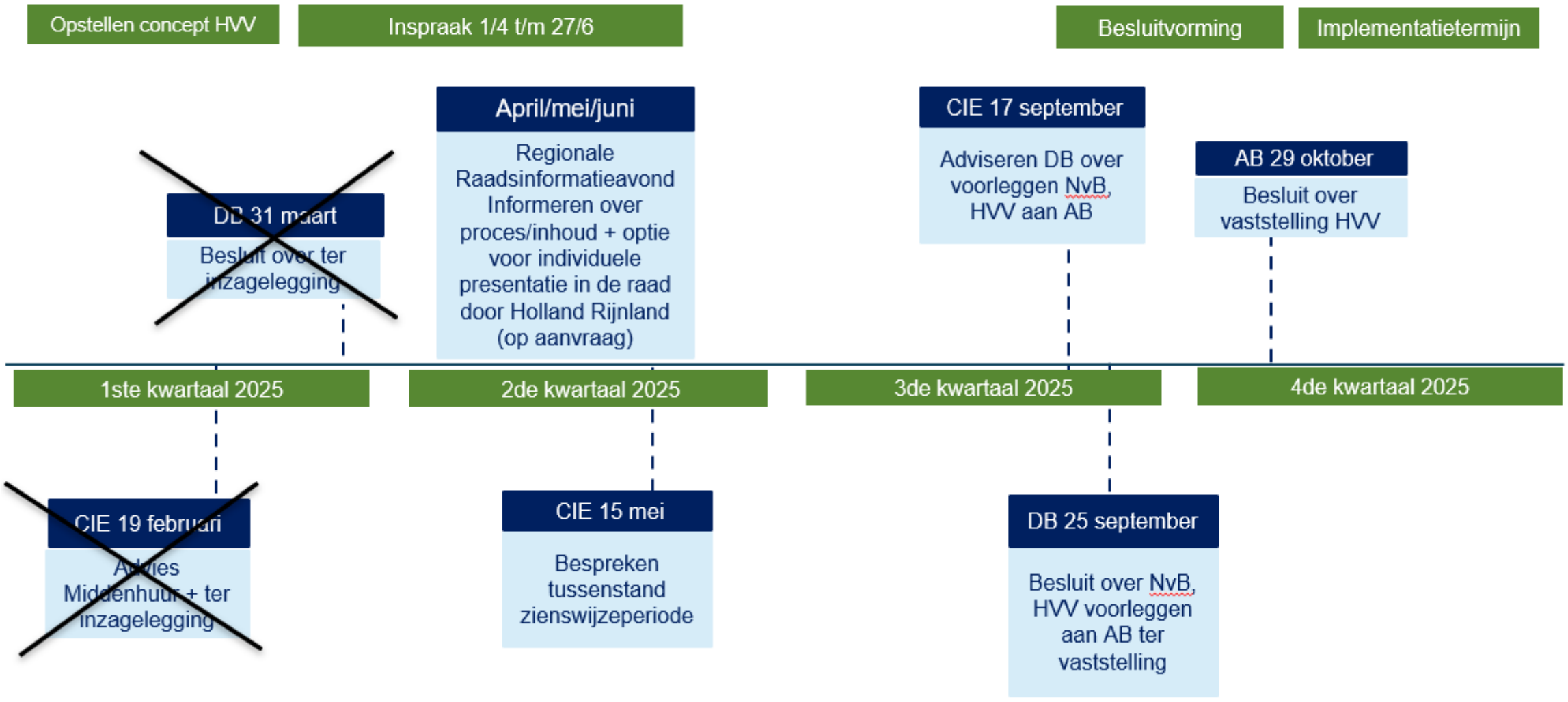
Planning 2024 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 27 maart 2025



Planning 2025 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 27 maart 2025



Inhoudelijke toelichting op de voorgestelde wijzigingen

Belangrijkste wijzigingen

- Sociale huur
    - Enkele bepalingen omtrent urgentie
    - Verduidelijking toewijzing in woongroepen
    - Lokaal maatwerk

- Middenhuur
    - Manier van aanbieden
    - Lokaal maatwerk
    - Manier van toewijzen

Urgentieregeling

- In Holland Rijnland is er een onafhankelijke, regionale urgentiecommissie
- Aanvragen voor urgentie worden getoetst aan de bepalingen in de HVV

- Op verzoek van de urgentiecommissie stelt het DB voor een aantal passages aan te passen

I. Aanscherping van de urgentiegrond ‘mantelzorg’
II. Toewijzing aantal kamers zoekprofiel (bij meerderjarige kinderen)
III. Ambtelijk horen bij ‘simpele’ bezwaren (i.p.v. via bezwaarschriftencommissie)

Urgentieregeling

1. **Aanscherping van de urgentiegrond ‘mantelzorg’**
   - Gebaseerd op het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting.

2. **Toewijzing aantal kamers in zoekprofiel**
   - 1 persoon – maximaal twee slaapkamers.
   - 2 personen – maximaal twee slaapkamers.
   - 3 personen – maximaal drie slaapkamers.
   - 4 of meer personen – minimaal drie slaapkamers.

3. **Bezwaren kunnen nu ambtelijk worden gehoord in plaats van een bezwaarschriftencommissie**
   - Urgentiezoekprofiel.
   - Afwijzing bij niet voldoen aan formele criteria (regionale binding, te hoog inkomen).
   - Bezwaren buiten de wettelijke termijn.
   - Bezwaarschriften die gedeeltelijk tegemoetgekomen kunnen worden (bijv. proceskostenveroordeling).

Woongroepen

- Aantal woongroepen bij corporaties in beheer, bijvoorbeeld knarrenhoven
- Enige verschil ‘reguliere’ sociale huurwoning: vrijgekomen woningen worden niet toegewezen op basis van inschrijftijd, maar op voordracht
- Wel:
  - Huisvestingsplicht;
  - Inkomenseisen;
  - Behoud van inschrijftijd bij doorstroming;
  - Etc.
- Corporaties willen t.b.v. transparantie vastleggen hoe de toewijzing bij woongroepen plaatsvindt. Het voorstel vanuit het DB is om dit te doen.

Lokaal Maatwerk: wat en waarom?

Wat is Lokaal Maatwerk?

- Sociale huurwoningen worden in principe toegewezen op basis van inschrijftijd.
- Gemeenten kunnen een deel van de woningen met voorrang toewijzen aan woningzoekenden met een lokale binding (economisch of maatschappelijk).

Waarom zet je Lokaal Maatwerk in?

- Oplossen van lokale volkshuisvestelijke knelpunten.
- Bevorderen van doorstroming in de woningmarkt.
- Bijvoorbeeld: voorrang geven aan lokale starters of ouderen.

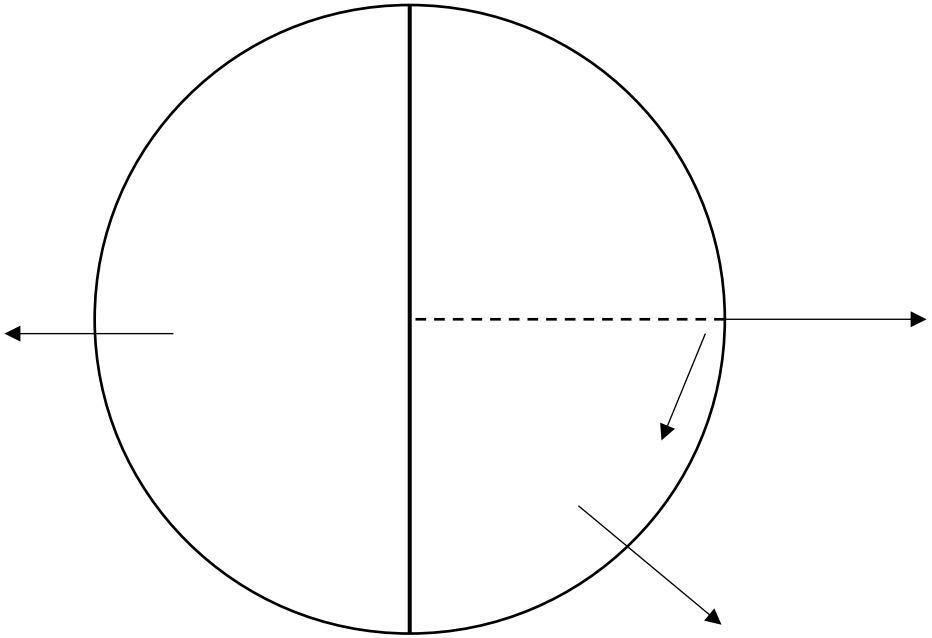
Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Hoeveel Lokaal Maatwerk is nu mogelijk in de verordening?

- Gemeenten moeten minimaal 50% van de woningen regulier toewijzen
- Dit betekent dat zij maximaal 50% met voorrang toewijzen
  - Maximaal 50% daarvan zijn lokaal gebonden woningzoekenden
  - Minimaal 50% daarvan is een urgent, stadsvernieuwingsurgent of contingent (regionaal gebonden).

- Dit was vóór 1 januari 2024 het maximale dat de Huisvestingswet toestond

Regulier woningzoekenden



- Contingenten
- Urgenten
- Stadsvernieuwings-urgenten

Maximaal 50%
van 50% (dus 25%)

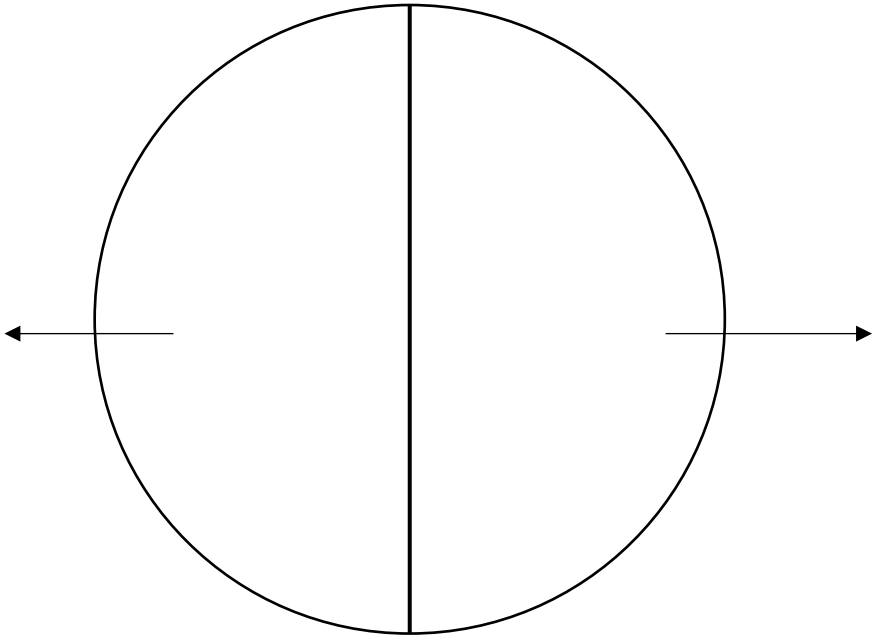
Lokaal maatwerk

Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Lokaal Maatwerk in de Huisvestingswet na 1 januari 2024?

- Maximaal 50% met voorrang toewijzen, maar eerst urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten
- Deze drie groepen krijgen altijd voorrang op lokaal gebonden personen.
- Wat overblijft: lokaal maatwerk

Regulier woningzoekenden



Met voorrang

- Contingenten
- Urgenten
- Stadsvernieuwings-urgenten
- Dan: lokaal maatwerk

Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Overwegingen aanpassing HVV 2026 (1/2)

- De meeste gemeenten gebruiken de huidige beschikbare 25% niet volledig

	2020	2021	2022	2023
Alphen aan den Rijn	7%	9%	14%	**15%**
Hillegom	5%	9%	11%	**19%**
Kaag en Braassem	19%	16%	24%	**24%**
Katwijk	19%	13%	0%	**2%**
Leiden	1%	7%	8%	**8%**
Leiderdorp	27%	34%	9%	**2%**
Lisse	2%	11%	7%	**7%**
Nieuwkoop	9%	15%	8%	**7%**
Noordwijk	15%	17%	20%	**26%**
Oegstgeest	12%	13%	6%	**16%**
Teylingen	10%	12%	11%	**11%**
Voorschoten	0%	0%	3%	**4%**
Zoeterwoude	26%	6%	9%	**0%**
totaal	**10%**	**12%**	**11%**	**12%**

Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Overwegingen aanpassing HVV 2026 (1/2)

- De meeste gemeenten gebruiken de huidige beschikbare 25% niet volledig
- ‘Van nature’ vinden al veel toewijzingen plaats aan de eigen inwoners, zonder voorrang te verlenen

2023	Lokaal maatwerk	Lokale toewijzing
Alphen aan de Rijn	15%	77%
Hillegom	19%	52%
Kaag en Braassem	24%	54%
Katwijk	2%	53%
Leiden	8%	66%
Leiderdorp	2%	35%
Lisse	7%	39%
Nieuwkoop	7%	40%
Noordwijk	26%	66%
Oegstgeest	16%	37%
Teylingen	11%	47%
Voorschoten	4%	30%
Zoeterwoude	0%	28%

Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Overwegingen aanpassing HVV 2026 (2/2)

- De meeste gemeenten gebruiken de huidige 25% niet volledig
- ‘Van nature’ vinden al veel toewijzingen plaats aan de eigen inwoners, zonder voorrang te verlenen
- We verwachten een grote toename van het aantal urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten de komende jaren
- In een regionale woningmarkt past het niet dat er een groot deel van de vrijgekomen woningen met voorrang worden aangeboden aan lokaal gebonden inwoners

Was

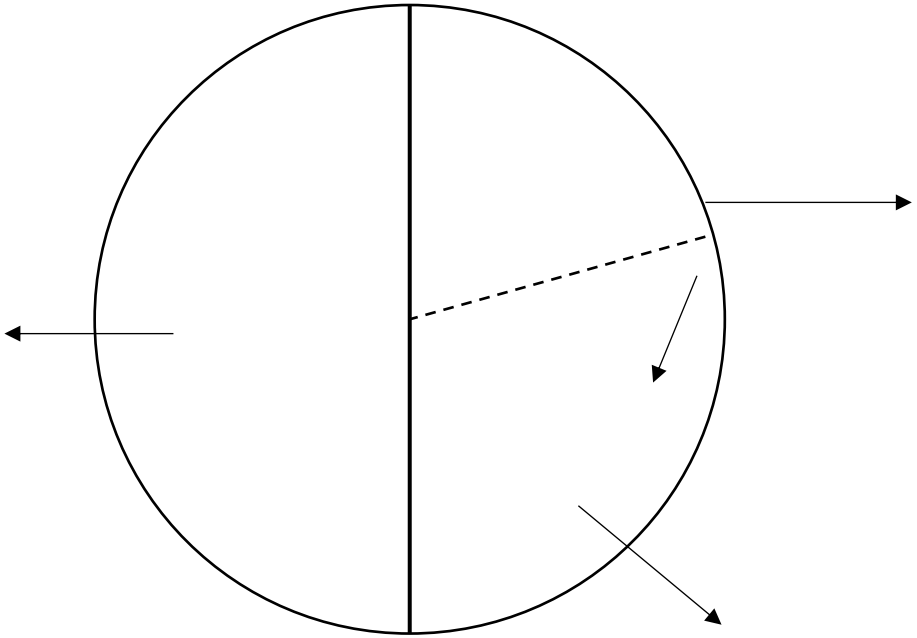
- Maximaal 25% van de vrijgekomen sociale huurwoningen mag met voorrang worden toegewezen aan lokaal gebonden inwoners (artikel 20)

Wordt

- Maximaal 30% (gemiddelde van drie jaren) van de vrijgekomen sociale huurwoningen mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met lokale binding.

- Er is een bepaling toegevoegd, waardoor gemeenten dit ook in kunnen zetten voor bepaalde beroepsgroepen, mits zij hiervan op lokaal niveau de schaarste aantonen.

Regulier woningzoekenden



Maximaal 50%

Regionaal gebondenen

- Contingenten
- Urgenten
- Stadsvernieuwings-urgenten

Maximaal 60% daarvan, (30% van het totaal)

Lokaal maatwerk

Middenhuur

- Kan-bepaling: gemeente bepaalt zelf of en zo ja welke woningen onder de verordening vallen

- Het DB stelt voor dit segment in eerste instantie minder te reguleren dan het sociale huursegment:
  - Huisvestingsvergunningsplicht – en daarmee een inkomenstoets
  - Aanbieden van de woningen kan op elk platform, mits op transparante wijze
  - Voorrang voor lokaal gebonden inwoners mogelijk voor maximaal 50% van de te verhuren woningen (bijvoorbeeld t.b.v. doorstroming)
  - Eigen invulling verhuurders in manier van toewijzen (loting, first come first serve, motivatiebrief, etc.)

Beweegredenen

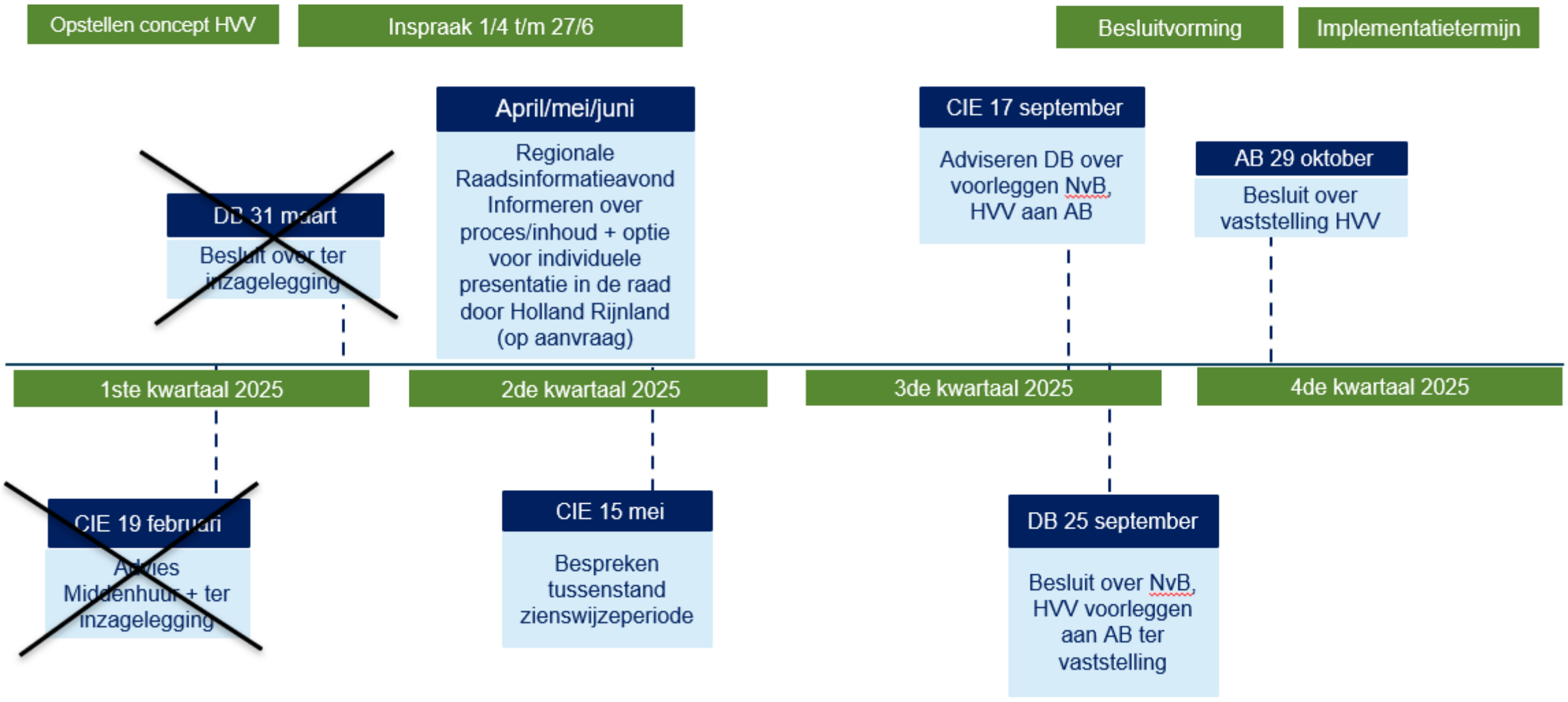
- Belangrijkste is dat de woningen terecht komen bij de juiste inkomensgroep

- Voldoen aan de uitgangspunten van de Dienstenwet
  - Middenhuurwoningen worden vaak aangeboden door particuliere verhuurders
  - Deze mogen niet zomaar beperkt worden in het aanbieden van ‘diensten’
  - Alleen als dit proportioneel en noodzakelijk is
  - Risicovol om dit juridisch goed te regelen

- Ook afgesproken dat met een volkshuisvesting waarop steeds meer regie wordt gevoerd, dit in de toekomst meer gereguleerd zou kunnen worden

Planning 2025 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 27 maart 2025



Contact:
Anoek Dekking
a.dekking@hollandrijnland.nl


HOLLAND
RIJNLAND
WAAR DE RANDSTAD TOT BLOEI KOMT