

Technische vragen VVD over Zienswijze huisvestingsverordening

Vraag 1:

Is deze verordening ook afgestemd met Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op grond van het bepaalde in artikel 6 van de Huisvestingswet?

Zo ja, wat is hun advies en wat is hiermee gedaan?

Zo niet, waarom is geen advies gevraagd?

De concepttekst (die ter inzage is gelegd) is op 1 april 2025 aangeleverd bij GS met de vraag om een advies uit te brengen. Zij zijn volgens artikel 6 van de Huisvestingswet verplicht om binnen zes weken dit advies te geven. In verband met het meireces is door GS aangegeven dat dit geen haalbare termijn is. Holland Rijnland verwacht dit advies eind mei te ontvangen. Het advies van GS en tot welke aanpassingen dit mogelijk leidt wordt door Holland Rijnland meegenomen in de Nota van Beantwoording.

Lokaal maatwerk

Nu mag 50% toegewezen worden aan lokaal gebonden personen, als daarbinnen ook de regionaal gebonden gehuisvest worden (urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten). Regionaal is afgesproken om in de Huisvestingsverordening 2026 de 25% ruimte te verhogen naar 30%. Het resterende deel wordt ingezet voor urgenten en contingenten.

Vraag 2: Op basis van welke gegevens is vastgesteld dat 20% van de woonruimte nodig is om urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten te huisvesten? Als die gegevens er niet zijn wat zijn dan de argumenten voor de verdeling 30%/20%? Hoe gaat u deze verdeling monitoren en wanneer komt u met een resultaat van deze monitoring naar de gemeenteraad?

De corporaties in Holland Rijnland gaan de aankomende jaren een flink groter aantal complexen slopen en opnieuw bouwen en renoveren. Dit zal leiden tot een toename in het aantal stadsvernieuwingsurgenten. Daarnaast is de verwachting gezien de schaarste op de woningmarkt dat het aantal urgenten en contingenten ook zal stijgen. Op dit moment ligt het gemiddelde aandeel van deze drie groepen rond de 10%. De verwachting is dat dit zal toegroeien naar 20% waardoor de resterende ruimte voor lokaal maatwerk op 30% is gelegd.

Elke sociale huurwoning van corporaties (en particuliere verhuurders opgeleverd na 1 januari 2024) die wordt toegewezen in Holland Rijnland wordt geregistreerd op Huren in Holland Rijnland. Hierin wordt ook bijgehouden of dit gebeurt aan urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten. In het openbare jaarverslag van Huren in Holland Rijnland wordt hier jaarlijks over gerapporteerd, ook op gemeenteniveau. Deze informatie wordt jaarlijks gedeeld met uw raad, tezamen met de uitlevering van de monitor 'toegewezen sociale huurwoningen jaar XXXX' (conform de motie 'inzet sociale woningen en verschillende doelgroepen' 2023-089). Op basis van deze data wordt in de gaten gehouden wat de percentages daadwerkelijk zijn en bekijken we of bijstelling van de verdeling wenselijk is.

Vraag 3: Wat betekent in dit verband dat nieuwbouwwoningen meegeteld moeten worden bij het lokaal maatwerk, anders gezegd leidt dit niet tot een andere verhouding dan 30%/20%?

Voorheen mochten woningcorporaties maximaal 25% van de vrijgekomen woningen verhuren via lokaal maatwerk, nieuwbouw werd hier niet bijgeteld. De Huisvestingswet maakt geen onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Dit is in de HVV gecorrigeerd, waardoor nieuwbouw hierin nu ook opgeteld moet worden. Woningcorporaties zullen, in jaren dat zij nieuwbouwwoningen verhuren via lokaal maatwerk, eerder aan het maximale percentage komen, dat in de nieuwe HVV 30% is. Dit zal per jaar verschillen omdat niet ieder jaar een nieuwbouwcomplex opgeleverd wordt. Wanneer zij aan de 30% zitten mogen zij niet meer woningen via lokaal maatwerk verhuren, de overige 20% blijft beschikbaar voor urgenten en contingenten.

Verdeling middeldure huurwoningen

Middeldure huurwoning zijn schaars, zo blijkt uit de toelichting op regionale Huisvestingsverordening 2026. De introductie van een vergunningplicht kan ertoe leiden dat eigenaren van deze woningen overgaan tot het verkopen van deze woningen, waardoor de schaarste alleen maar toeneemt. Ook vraagt de invoering van een vergunningplicht personele capaciteit als het gaat om uitvoering en handhaving van een vergunningstelsel.

Vraag 4: Kunt u toelichten waarom uw college -tegen de hiervoor geschetste achtergrond- heeft meegewerkt aan het introduceren van (de mogelijkheid voor) een vergunningplicht voor middeldure huurwoningen in de voorliggende Huisvestingsverordening?

Dit is geen vraag van technische aard.

Graag wordt verwezen naar het raadsvoorstel waarin staat dat in november 2021 door uw raad de motie 'Vorrang eigen inwoners goedkope koop- en middeldure koop- en huurwoningen' (2021-094) is aangenomen. In het eerste punt van deze motie staat: een voorrangsregeling middeldure huurwoningen voor eigen inwoners laten uitwerken voor in de regionale huisvestingsverordening.

Deze motie is de basis geweest om een regeling voor vergunningplicht voor middeldure huurwoningen op te nemen in de verordening.

Door de huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen als een mogelijkheid op te nemen in de huisvestingsverordening heeft de gemeente ruimte om te onderzoeken of het wenselijk is de middeldure huurwoningen huisvestingsvergunningplichtig te maken. Zo kunnen de voordelen en de risico's zoals hierboven beschreven tegen elkaar afgewogen worden. Ook kan bekeken worden hoe andere gemeenten in de regio omgaan met deze mogelijkheid en dit afstemmen.

Volgens artikel 39 van de Huisvestingsverordening 2026 is het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland belast met de vergunningverlening en het toezicht op de naleving van de vergunningplicht verbonden aan middeldure woningen.

Vraag 5: Betekent dit dat er extra capaciteit voor uitvoering en handhaving bij Holland Rijnland nodig is als gemeenten besluiten een vergunningplicht in te voeren?

Zo ja, betekent dit dat alle gemeenten binnen Holland Rijnland gaan bijdragen aan de kosten van de benodigde capaciteit, ongeacht of zij een vergunningplicht introduceren of niet?

Zo niet, graag toelichten waarom geen extra capaciteit nodig is en de kosten niet worden verdeeld over alle Holland Rijnland gemeenten.

In artikel 41 lid 3 van de HVV staat dat het Dagelijks Bestuur de bevoegdheden omtrent de vergunningverlening kan mandateren aan de woningcorporaties of regiogemeenten. Voor sociale huur van woningcorporaties is dit bijvoorbeeld gemandateerd aan de woningcorporaties, voor sociale huur van particulieren is dit gemandateerd aan de gemeente, evenals de toezicht op naleving (dus handhaving).

Als een gemeente besluit gebruik te maken van het huisvestingsvergunningplichtig maken van middeldure huurwoningen, dan zal Holland Rijnland ook deze vergunningverlening en handhaving mandateren aan de gemeente. Daarmee is geen sprake van een extra bijdrage aan de regio voor deze inzet. Er is ook geen sprake van een bijdrage van Holland Rijnland aan de gemeente voor het uitvoeren van de taken. Het invoeren van deze vergunningplicht is een keuze van de gemeente en kan wel extra kosten voor de gemeente met zich meebrengen vanwege de capaciteit die hiervoor vanuit de gemeente nodig is.