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 gemeenteraden van de Holland Rijnland gemeenten

Datum: 27 juni 2024
Kenmerk: UIT-24-24872
Telefoon: [redacted]
E-mail: [redacted]

Onderwerp: Actualisatie regionale Huisvestingsverordening 2024

Beste gemeenteraad,

Net als in de rest van Nederland, is er ook in de regio Holland Rijnland een groot woningtekort. Er zijn vele duizenden mensen in Holland Rijnland op zoek naar een woning, waarvan een aanzienlijk gedeelte aangewezen is op een sociale huurwoning. Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte dienen in Holland Rijnland ongeveer 3500 woningen per jaar toegevoegd te worden aan de woonvoorraad. Een opgave waar gemeenten samen met corporaties en marktpartijen elke dag keihard voor aan het werk zijn.

Verdeling van de schaarste
Totdat dit tekort is ingelopen, moeten moeilijke keuzes gemaakt worden over de verdeling van de schaarste. In Holland Rijnland hebben de gemeenten ervoor gekozen hierover afspraken te maken op regionale schaal, in een regionale Huisvestingsverordening. Dat is ook logisch, aangezien de inwoners van onze gemeenten ook verhuizen over de gemeentegrenzen heen. We zijn als regio daarmee een regionale woningmarkt, waarbij regionale regels over de verdeling van schaarste passen.

Deze regels worden periodiek herzien bij de actualisatie van de regionale Huisvestingsverordening. In dit proces worden alle belanghebbenden worden betrokken. Dat zijn naast gemeenten ook corporaties, huurdersverenigingen, de Provincie en natuurlijk inwoners.

Actualiseren regionale Huisvestingsverordening
Na een traject van ruim 2,5 jaar, inclusief een ruime periode voor inspraak, is op 1 januari 2024 de geactualiseerde Huisvestingsverordening in werking getreden. Deze Huisvestingsverordening heeft een juridische houdbaarheid van vier jaar. Tegelijkertijd is in het besluitvormingstraject geconstateerd dat op een aantal onderdelen nu al actualisatie nodig is. In deze raadsinformatiebrief informeert het Dagelijks Bestuur u over de verdere inhoudelijke wijzigingen en het proces richting vaststelling.

Inhoud
In samenspraak met de portefeuillehouders wonen, huurdersorganisaties en de corporaties is in kaart gebracht op welke onderwerpen de regionale Huisvestingsverordening 2024 geactualiseerd dient te worden. Deze onderwerpen zijn opgenomen in bijlage 1. De belangrijkste reden voor actualisatie is de aangepaste Huisvestingswet 2014, die 1 januari 2024 in werking is getreden. Door deze aanpassing is de regionale en lokale toewijzingsruimte voor gemeenten om woningen toe te wijzen samengevoegd. Meer informatie over de consequenties daarvan kunt u teruglezen in bijlage 2.

Proces
Bij de verdeling van woonruimte zijn vele belanghebbenden betrokken. Dat vraagt om een zorgvuldig proces, waarbij betrokken partijen gehoord worden. In bijlage 3 vindt u de planning die hiervoor is voorzien. Hierin ziet u ook terug wanneer er een rol voor u is weggelegd. Dit is vooral van belang tijdens de zienswijzeperiode. Er is gekozen voor een periode van ruim drie maanden, om een ieder voldoende tijd te geven om de interne procedure zorgvuldig te kunnen inplannen.

Algemeen Bestuur 26 juni
Tijdens het Algemeen Bestuur van 26 juni 2024 is al een besluit genomen over de reikwijdte van de regionale Huisvestingsverordening ten aanzien van betaalbare koopwoningen. Het Algemeen Bestuur heeft besloten dat betaalbare koopwoningen geen onderdeel worden van de regionale Huisvestingsverordening. Dit maakt het voor gemeenten mogelijk dit eventueel zelf in een lokale verordening te regelen.

Ondersteuning Holland Rijnland
Gezien de landelijke ontwikkelingen omtrent lokaal maatwerk, bieden we vanuit Holland Rijnland na het zomerreces een digitale, regiobrede raadsinformatiesessie aan, waarin een toelichting zal worden gegeven op de veranderingen n.a.v. de Huisvestingswet 2014. U ontvangt hiervoor na het zomerreces een uitnodiging.

Als u hieraan behoefte heeft kunnen wij een toelichting geven in de gemeenteraad. U kunt dit doorgeven aan het ambtelijk secretariaat via ambtelijksecretariaat@hollandrijnland.nl.

We kijken uit naar het met elkaar komen tot een nog betere regionale verdeling van woonruimte,

Hoogachtend,
het Dagelijks Bestuur
Holland Rijnland,
de secretaris-directeur,

L.P. Vokurka

de voorzitter,

P.A.C.M. van der Velden

ACTUALISATIE REGIONALE HUISVESTINGSVERORDENING ‘24

Inleiding/aanleiding:
Eind 2023 is een nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland, deze is 1 januari 2024 in werking getreden. Deze Huisvestingsverordening heeft een juridische houdbaarheid van vier jaar. Tegelijkertijd is in het besluitvormingstraject eind vorig jaar al geconstateerd dat een aantal onderdelen **nu** verdieping, uitwerking en nadere discussie vraagt.

In dit memo wordt ingegaan op de onderwerpen die worden meegenomen in deze actualisatie en de planning.

Onderwerpen die worden meegenomen in deze herziening:
Mogelijkheid tot uitbreiding voorrang voor lokale binding n.a.v. gewijzigde Huisvestingswet 2014
Ten tijde van de vaststelling van de Huisvestingsverordening 2024 was nog onvoldoende duidelijk welke ruimte de geactualiseerde Huisvestingswet 2014 gaf voor voorrang bij toewijzing van woningen wanneer personen lokale binding hebben (“lokaal maatwerk”). Daarom hebben gemeenten afgesproken deze discussie uit te stellen tot hierover meer duidelijkheid is. In december 2023 heeft de Eerste Kamer de aanpassing van de Huisvestingswet aangenomen.

Urgentieregeling
De urgentiecommissie heeft aangegeven graag bepalingen te willen wijzigen of toe te voegen over de mogelijkheid om ambtelijk te horen in bezwaarprocedures, het zoekprofiel bij een huishouden met meerderjarige kinderen en de criteria urgentieverlening op grond van mantelzorg.

Middenhuurwoningen
In de Huisvestingsverordening is opgenomen dat gemeenten die ervoor kiezen, middenhuurwoningen in hun gemeenten kunnen laten vallen onder het woonruimteverdeelsysteem. Een aantal zaken is echter onvoldoende uitgewerkt:

- Proces van een gemeente om dit besluit te nemen, waaronder: is per gemeente een schaarsteonderbouwing nodig, of kan dit een regionale onderbouwing zijn?
- Is er één wachtlijst voor sociale huur en middenhuur of zijn dit aparte wachtlijsten?
- Wie betaalt de kosten voor het aanbieden van middenhuurwoningen op Huren in Holland Rijnland?
- Wie geeft de huisvestingsvergunning af?
- Komen middeldure huurwoningen ook beschikbaar voor urgenten?
- Gelden er inkomensgrenzen voor middeldure huurwoningen?

Particuliere verhuurders
De Huisvestingsverordening maakt het mogelijk dat sociale huurwoningen van particuliere verhuurders met tien of meer woningen gebouwd na inwerkingtreding van deze verordening onder het woonruimteverdeelsysteem vallen. Een aantal zaken is nog onvoldoende vastgelegd:

- Dat particuliere sociale huurwoningen onder de verordening ook voor urgenten en bijzondere doelgroepen (regionale HVV artikel 16) beschikbaar zijn
- Kosten aanbieden woonruimte via Huren in Holland Rijnland.

Puntensysteem woonwagenstandplaatsen
Sinds 2019 wordt gewerkt met een puntensysteem o.b.v. afstamming van woonwagenbewoners voor de locatie waar de standplaats wordt aangeboden. Er is met dit puntensysteem veel duidelijkheid gecreëerd voor woonwagenbewoners, corporaties en gemeenten. Echter zijn vanuit de gemeente Leiden een aantal knelpunten in de uitvoering aangedragen:

- Beperkte doorstroming binnen twee Leidse locaties de komende 20 jaar door leeftijd en bewoners van die locaties kunnen geen aanspraak maken op Trekvaartplein door ontbrekende familiebanden.
- Doorstroming naar de regiogemeenten is beperkt door ontbreken familieband. Men is dus aangewezen op de locaties in Leiden
- Familiebanden zijn kwetsbaar en kunnen wegvallen (overlijden, ongeluk). Zicht op een standplaats vervalt daarmee ook.

Graag willen we in overleg met de woonwagenbewoners onderzoeken of dit beter geregeld kan worden in de regionale Huisvestingsverordening.

Woongroepen
Er zijn in de regio een aantal corporaties die werken met woongroepen. Dit betreft afwijkende woningtoewijzing en daarom is de wens van de corporaties om dit netjes te regelen. Dit kan of in de afspraken met gemeenten over “lokale binding” of in de Huisvestingsverordening. De corporaties inventariseren in eerste instantie om hoeveel woongroepen het gaat en komen op basis daarvan met een voorstel.

Wet versterking regie volkshuisvesting
Op 7 maart heeft het kabinet het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting en de onderliggende regelgeving aangeboden aan de Tweede Kamer. Deze hebben effect op lokale en regionale huisvestingsverordeningen. Het is daarom van belang om het proces van de inwerkingtreding van deze wet goed te volgen en te integreren waar al mogelijk/nodig. Het gaat hierbij vooral om de landelijke uniformering van definities voor sociale en middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen en een urgentieregeling voor verplichte groepen met objectieve criteria en verplichte regionale afspraken over verdeling over de regio.

Herstructureren en (tekstueel) leesbaarder maken van de verordening
De regionale Huisvestingsverordening is op dit moment geen toegankelijk document en roept daarom veel vragen op vanuit gemeenten, corporaties en inwoners. Dit zit vooral in het taalgebruik en de opbouw van de artikelen. Deze actualisatie biedt mogelijkheid om naast inhoudelijke aanpassingen ook dit te actualiseren.

“LOKAAL MAATWERK”

Aan: Commissie wonen
Van: Holland Rijnland
Datum: 30 april 2024

Onderwerp: Lokaal maatwerk

Kennisnemen van:
Mogelijkheden lokaal maatwerk n.a.v. landelijke wetswijziging (Huisvestingswet)

Inleiding:
Sinds de inwerkingtreding van de geactualiseerde Huisvestingswet 2014 zijn de mogelijkheden om woningen met voorrang toe te wijzen aan personen met lokale binding (“lokaal maatwerk”) uitgebreid. In deze informatienota wordt u geïnformeerd over de belangrijkste wijzigingen en de consequenties daarvan voor de regionale Huisvestingsverordening.

Waar ligt de grondslag?
In een huisvestingsverordening kunnen regels worden gesteld met betrekking tot woonruimteverdeling, voor zover dit nodig is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Het startpunt daarvoor is het aanwijzen van categorieën van woonruimte die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

Momenteel zijn middels de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland de volgende woonruimten vergunningsplichtig:

- Sociale huurwoningen van corporaties
- Sociale huurwoningen van overige verhuurders met 10 of meer woningen, opgeleverd na 1 januari 2024.
- Standplaatsen voor woonwagens (van corporaties of particuliere verhuurders)
- Indien gemeenten hiervoor kiezen: middenhuurwoningen (van corporaties en van overige verhuurders)

In principe worden vrijgekomen woonruimten uit deze categorieën toegewezen op basis van inschrijftijd. Er is echter binnen een huisvestingsverordening ook ruimte beschikbaar om voorrang te verlenen aan bepaalde groepen. Daarmee wordt afgeweken van de inschrijftijd. Andere woningzoekenden worden expliciet niet uitgesloten van het aanbod, maar de doelgroep krijgt wel voorrang. De basis hiervoor kan verschillen tussen:

- Aard, grootte of prijs van die woonruimte (artikel 11, Huisvestingswet 2014);
- Urgentiecategorieën (artikel 12, Huisvestingswet 2014);
- Taakstelling vergunningshouders (artikel 12 en artikel 28, Huisvestingswet 2014)

- Woningzoekenden die gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente (artikel 14, Huisvestingswet 2014). Dit heet lokale binding. In de volksmond beter bekend als “lokaal maatwerk”.

Lokale binding: wat is het precies en wat is het niet?
Gemeenten kunnen onder de noemer “lokale binding” voorrang geven op basis van:

- Economische binding: wanneer iemand met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft om zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen
- Maatschappelijke binding: wanneer iemand ofwel een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend, belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen, ofwel ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente.

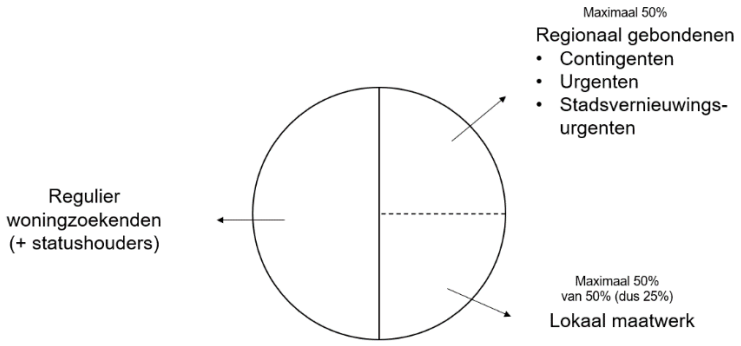
In de praktijk betekent dit dat gemeenten bijvoorbeeld voorrang kunnen geven op basis van maatschappelijke binding aan starters of ouderen uit de gemeente voor bepaalde woningen. Een andere mogelijkheid is om voorrang te verlenen aan personen die een sociale huurwoning van een wooncorporatie achterlaten in *dezelfde* gemeente. Van economische binding is bijvoorbeeld sprake als iemand een dienstverband heeft van meerdere dagen per week in de gemeente. Er kan voorrang worden verleend met lokale binding voor zowel bestaande als nieuwbouw sociale huurwoningen.

Sinds 1 januari 2024 kunnen ook ‘vitale beroepsgroepen’ met voorrang een woning toegewezen krijgen. Wat een vitale beroepsgroep is verschilt per gemeente of zelfs deel van een gemeente. Dit dient daarom onderbouwd worden vastgelegd in een huisvestingsverordening op basis van schaarste.

Onder lokaal maatwerk vallen niet:

- Statushouders;
- Contingenten;
- Urgenten.

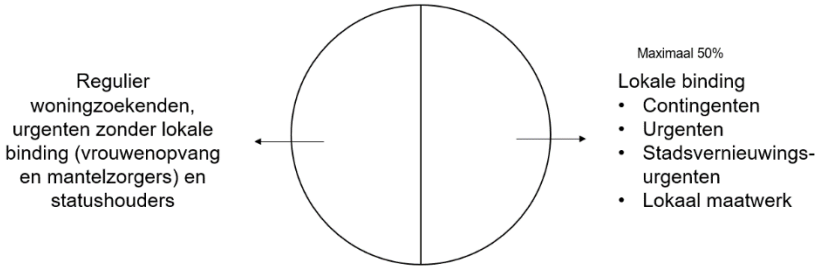
Welke lokale beleidsruimte is er nu mogelijk in de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland?
Momenteel is het voor gemeenten mogelijk om 25% van het totaal aantal verhuringen van woningen die onder de verordening vallen met voorrang toe te wijzen met lokale bindingseisen, oftewel lokaal maatwerk. De regionale Huisvestingsverordening laat gemeenten vrij dit in te zetten zoals zij dat zelf het meest nodig achten voor hun lokale situatie. Dit dient wel te passen binnen de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente, en dus vastgelegd in volkshuisvestelijk beleid. Gemeenten hebben dit de afgelopen tijd bijvoorbeeld ingezet om lokale starters en ouderen voorrang te geven op bepaalde woningen.



Cirkel 1: Huidige situatie regionale Huisvestingsverordening

Welke 'extra' ruimte geeft de vernieuwde Huisvestingswet 2014?

Voor 1 januari 2024 was er een verdeling naar regionale binding en lokale binding. Onder regionale binding vielen dan bijvoorbeeld de contingenten en urgenten (zie cirkel 1). Per 1 januari 2024 is dit onderscheid komen te vervallen (zie cirkel 2).



Cirkel 2: Vernieuwde Huisvestingswet 2014

Daarom bestaat sinds 1 januari 2024 de mogelijkheid om in plaats van maximaal 25% van het totaal aantal verhuringen, maximaal 50% van het totaal aantal verhuringen met voorrang te verlenen aan lokaal gebonden personen (met een vitaal beroep, maatschappelijke of economische binding, en ook nog contingenten, urgenten en stadsvernieuwingsurgenten). Ook is het nu mogelijk om nieuwe betaalbare koopwoningen (tot €390.000 prijspeil 2024) vergunningsplichtig te maken en 50% hiervan lokaal toe te wijzen.

Belangrijke aantekeningen:

- De 50% is per categorie woonruimte vastgesteld (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop): hiertussen is geen uitruil mogelijk. Het is dus *niet toegestaan* om bijvoorbeeld 60% van de sociale huurwoningen en 40% van de middenhuur woningen lokaal toe te wijzen.
- De manier van aanbieding / verhuring (directe bemiddeling, loting, inschrijftijd) is niet relevant, evenals de aanbieder van de woonruimte (ook in particuliere (sociale) huurwoningen, die onder de verordening vallen, kan lokaal worden toegewezen)

Haken en ogen aan de nieuwe ruimte voor lokaal maatwerk

- Het is aan de gemeente om te bepalen wat zij onder vitaal beroep verstaat, mits zij dat in de huisvestingsverordening onderbouwt en daarbij aantoont waarom die beroepen vitaal zijn voor de gemeente en dat er binnen de gemeente schaarste is aan deze beroepsgroep in de gemeente. Er zijn (nog) geen richtlijnen waaraan deze onderbouwing moet voldoen.
- Nieuwe betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd en verkocht door particulieren. In principe kunnen zij deze woningen aan iedereen verkopen. Als een gemeente deze woningen echter alleen aan lokaal gebonden personen wil toewijzen, krijgt niet iedereen een huisvestingsvergunning. Die is wel nodig om de woning rechtmatig te bewonen. Hierover dienen dus duidelijke afspraken gemaakt te worden met de verkoper van de woningen.
- Onder de 50% met regionale binding vallen nu (stadsvernieuwings)urgenten, contingenten en lokale binding (zie cirkel 1). De geactualiseerde Huisvestingswet 2014 vraagt nu nog steeds om de (stadsvernieuwings)urgenten en de contingenten binnen de 50% beschikbaar voor lokale binding te huisvesten (cirkel 2). De verdeling en verspreiding van deze groepen neemt een deel van de ‘lokale’ ruimte in beslag. De “verruiming” van de lokale ruimte leidt dus niet per definitie tot een verdubbeling van lokale toewijzingen.

Wat staat er in de wet regie met betrekking tot lokaal maatwerk?

Onlangs is het wetsvoorstel Wet Versterking regie op de volkshuisvesting en de onderliggende regelingen aangeleverd bij de Tweede Kamer. Naar verwachting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) zal deze per 1 januari 2025 in werking treden. Gemeenten hebben vervolgens tot twee jaar na inwerkingtreding de tijd om dit te verankeren in lokaal beleid.

Ook dit wetsvoorstel en de onderliggende regelgeving hebben invloed op de invulling van lokaal maatwerk. Deze zullen hieronder worden opgesomd:

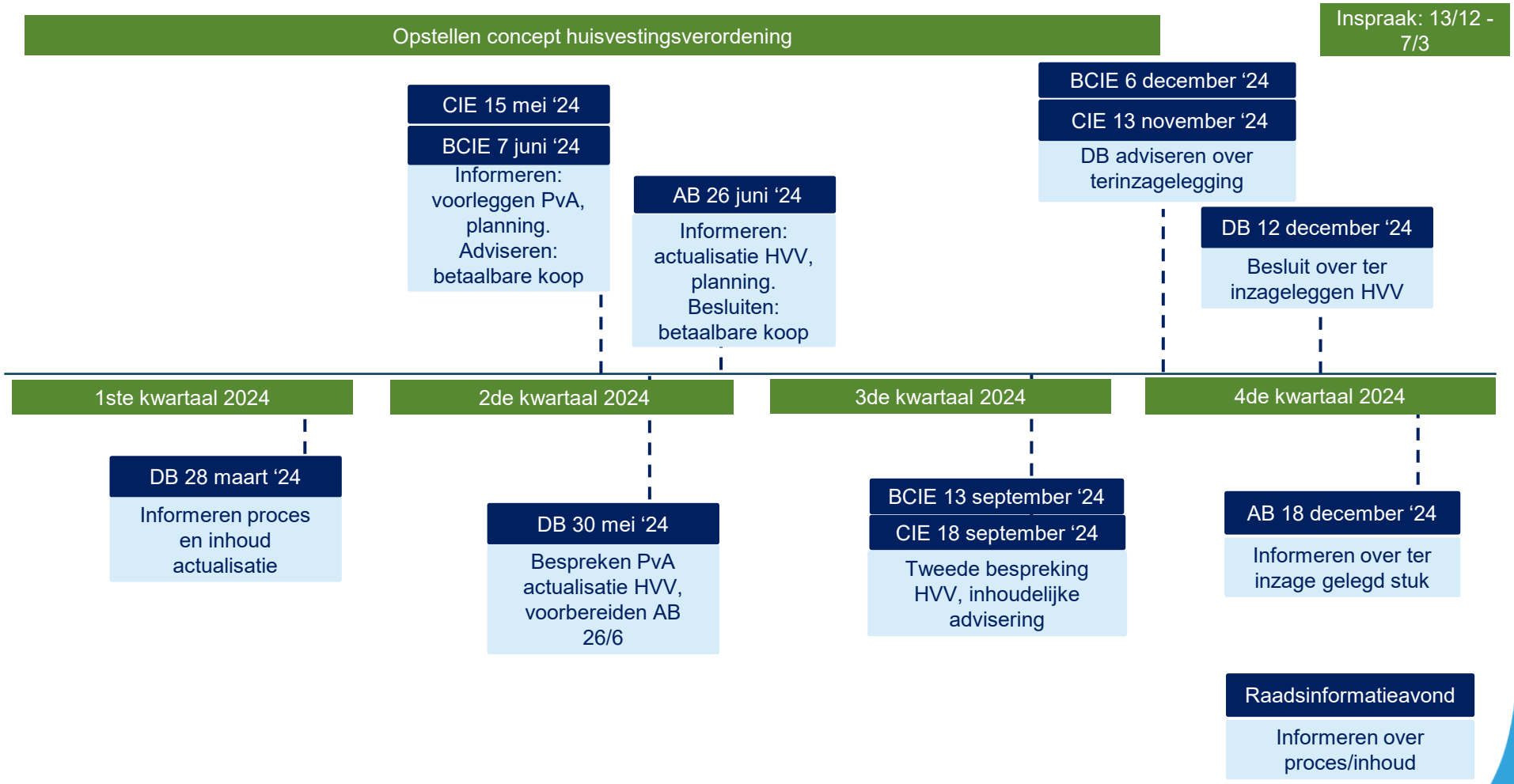
- Het wetsvoorstel schrijft voor dat er negen landelijke urgentiecategorieën zullen zijn, waaraan gemeenten voorrang dienen te verlenen.
- Personen die aanspraak willen maken op urgentie, dienen maatschappelijke of economische binding te hebben met de betreffende regio/gemeente. Dit vereiste geldt niet voor mantelverzorgers en vrouwenopvang, deze vallen buiten de 50% toewijzing met lokale binding.

Aangezien dit wetsvoorstel nog behandeld dient te worden in zowel de Tweede als de Eerste Kamer en hieruit mogelijk nog wijzigingen zullen volgen, is het voorstel deze nog niet mee te nemen in de huidige actualisatie, maar hiermee aan de slag te gaan na inwerkingtreding van het wetsvoorstel.

Planning 2024 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 8 februari 2024

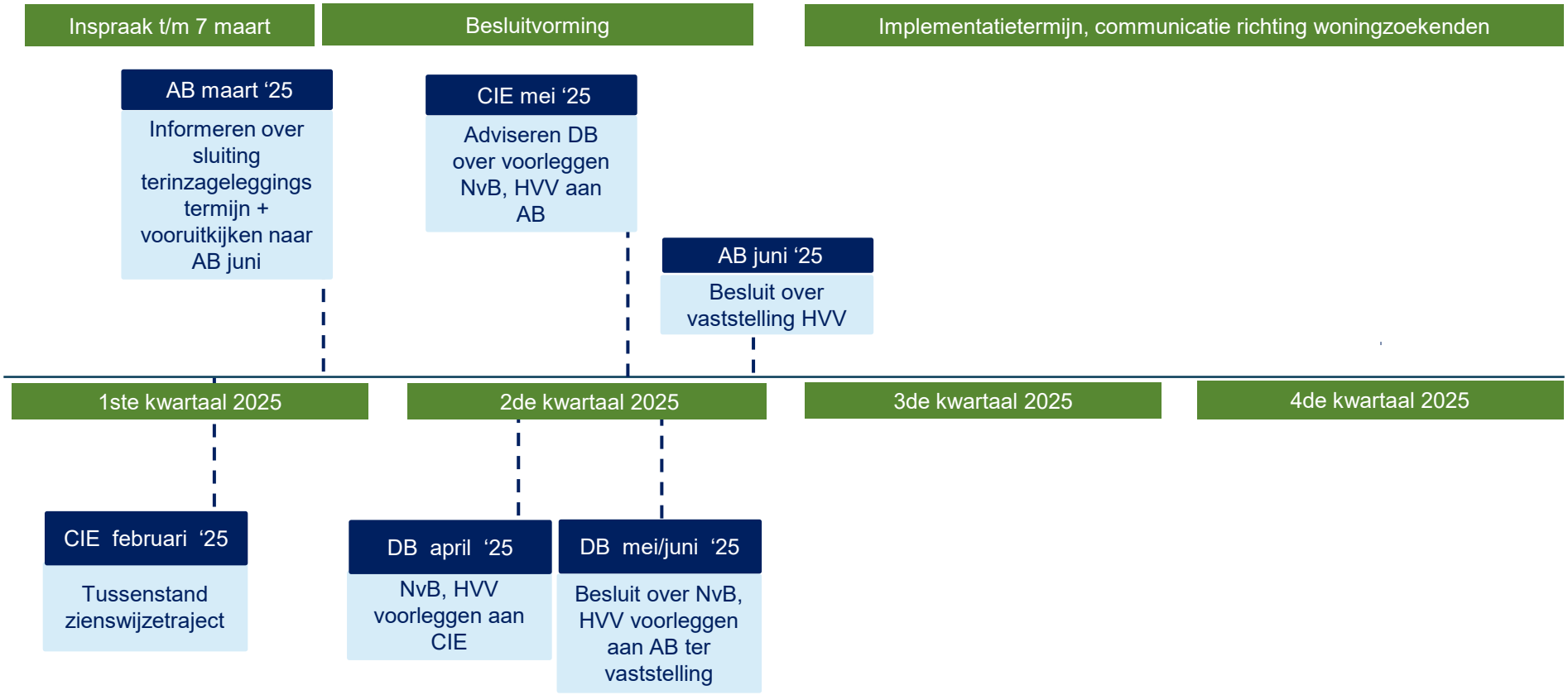
HVV: Huisvestingsverordening
NvB: Nota van Beantwoording



Planning 2025 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 8 februari 2024

HVV: Huisvestingsverordening
NvB: Nota van Beantwoording



Planning 2026 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 8 februari 2024

HVV: Huisvestingsverordening
NvB: Nota van Beantwoording

