

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Tom de Kleer		Opgesteld door: Monique van Doorn , ROG Ruimte	
Besluitvormende vergadering: 5 juni 2025	Registratienummer collegebesluit: 498923		Raadsnummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Indienen zienswijze Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026			
Samenvatting: In de regio Holland Rijnland zijn afspraken gemaakt over de woonruimteverdeling. Deze afspraken zijn vastgelegd in de 'Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024'. Afgelopen periode is er gewerkt aan een geactualiseerde huisvestingsverordening: 'Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026'. De concept verordening ligt van 1 april 2025 t/m 27 juni 2025 ter inzage. Tijdens deze periode kan de gemeenteraad een zienswijze indienen. Het college van B&W stelt voor een zienswijze in te dienen. De concept zienswijze is als bijlage toegevoegd bij het raadsvoorstel.			
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. Gebruik te maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen op de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026. 2. De bijgevoegde concept zienswijze vast te stellen en te versturen aan het Dagelijks Bestuur Holland Rijnland. burgemeester en wethouders van Nieuwkoop			

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

In de regionale Huisvestingsverordening (HVV) maken we als regio Holland Rijnland afspraken over de woonruimteverdeling. Afgelopen periode is er een actualisatie van de verordening voorbereid. Hierin zijn met name juridisch-technische wijzigingen verwerkt, mede op grond van de Huisvestingswet, en wijzigingen om de verordening beter leesbaar en werkbaar te maken. Het toewijzen van woningen binnen een woongroep is, volgens de huidige werkwijze, toegevoegd aan de HVV. En op verzoek van de urgentiecommissie zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd in de verordening om het werk van de commissie beter te kunnen faciliteren. Ook staan er bij deze actualisatie twee thema's centraal: het lokaal maatwerk en de verdeling van middeldure huurwoningen.

Lokaal maatwerk

Lokaal maatwerk gaat over het toewijzen van woonruimte aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke lokale binding. In de geactualiseerde HVV is een wijziging doorgevoerd van het lokaal maatwerk, mede vanwege nieuwe regelgeving in de Huisvestingswet 2024.

- Sinds 1 januari 2024 is in de Huisvestingswet het toepassen van lokaal maatwerk aangepast. Voorheen mocht 25% van de huisvestingsvergunningplichtige verhuringen lokaal worden toegewezen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding. 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.
- In de HVV 2024 maakte de toewijzing met voorrang aan lokaal gebonden personen bij nieuw op te leveren woningen geen onderdeel uit van 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 moeten worden meegeteld met lokaal maatwerk wanneer deze met voorrang worden aangeboden aan lokaal gebonden personen. Dit is in de voorliggende concepttekst aangepast.
- Op grond van de Huisvestingswet is de optie toegevoegd om woningzoekenden werkzaam in een vitale beroepsgroep via lokaal maatwerk voorrang te geven op een woning. Dit is nog niet van toepassing in de regio. De gemeenteraad besluit of zij dat lokaal in wil voeren en wat daarbij een vitale beroepsgroep is. Na besluitvorming neemt het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland (AB) dit als technische wijziging van de verordening over.

Van lokaal maatwerk kan uitsluitend gebruik worden gemaakt als de verhuurder hierover afspraken heeft gemaakt met het college van B&W in de betreffende gemeente. In Nieuwkoop is dit met de drie corporaties geregeld via het 'mandaat lokaal maatwerk'. Bij de invoering van de nieuwe HVV wordt dat mandaat herijkt en voortgezet.

Verdeling middeldure huurwoningen

De systematiek van het aanbieden en verdelen van een middeldure huurwoning is niet langer identiek aan sociale huurwoningen. In de verordening is een apart hoofdstuk opgenomen waarin is bepaald hoe middeldure huurwoningen worden verdeeld en huisvestingsvergunningplichtig worden. Dit hoofdstuk is nog niet van toepassing in de regio. Net als bij lokaal maatwerk bepaalt de gemeenteraad of middeldure huurwoningen in de gemeente huisvestingsvergunningplichtig worden. Als dit wordt besloten dan zal dit door het AB als technische wijziging van de verordening worden overgenomen. Dit besluit hoeft niet nu genomen te worden. Er is te allen tijde gelegenheid om dit te

besluiten en als technische wijziging door te laten voeren. Met de huidige HVV is het ook al mogelijk om (een deel van) de middeldure huurwoningen in de gemeente huisvestingsvergunningplichtig te maken. Hier is in de regio nog geen gebruik van gemaakt. De aanpassing die in de HVV 2026 is gedaan, maakt het beter toepasbaar om hier gebruik van te maken.

In november 2021 is door uw raad de motie 'Voorrang eigen inwoners goedkope koop- en middeldure koop- en huurwoningen' (2021-094) aangenomen. In het eerste punt van deze motie staat: een voorrangsregeling middeldure huurwoningen voor eigen inwoners laten uitwerken voor in de regionale huisvestingsverordening. In de geactualiseerde verordening is een voorrangsregeling voor middeldure huurwoningen uitgewerkt. In het verlengde van de motie zal de gemeente nog wel het besluit moeten nemen deze regels wel of niet van toepassing te verklaren voor Nieuwkoop. Met de motie heeft uw raad destijds het voornemen hiervoor uitgesproken. Het college zal de komende periode de consequenties van de invoering van deze regels in beeld brengen en dit uitwerken in een voorstel. Onder andere hoe hierover afspraken worden gemaakt met de verhuurders van middeldure huurwoningen, alsmede de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van deze regels. Holland Rijnland is de eerste regio die middeldure huurwoningen in een regionale HVV onderbrengt. Er is elders dus nog geen ervaring mee opgedaan. Eventuele landelijke ontwikkelingen worden betrokken bij het voorstel.

De concept huisvestingsverordening ligt ter inzage van 1 april 2025 t/m 27 juni 2025. Tijdens deze periode kan de gemeenteraad een zienswijze indienen. Het college adviseert uw raad om gebruik te maken van deze mogelijkheid. Hiervoor doet het college een voorstel (bijlage 1). De concept zienswijze is gebaseerd op het ondersteunen van de voorgestelde aanpassingen van de HVV en daarnaast een inhoudelijke reactie mee te geven.

De concept huisvestingsverordening (versie met wijzigingen zichtbaar en versie waarbij de wijzigingen zijn geaccepteerd), zoals deze op 31 maart 2025 is vrijgegeven door het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland, en de aanbiedingsbrief aan uw raad zijn ook bijgevoegd (bijlagen 2-4).

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het doel van de huisvestingsverordening is het zo eerlijk, rechtvaardig en optimaal mogelijk verdelen van de schaarse beschikbare woonruimte. Zodat woningzoekenden met lage inkomens en/of een bepaalde kwetsbaarheid een woning kunnen krijgen. De geactualiseerde verordening sluit aan bij de Huisvestingswet, de leesbaarheid is verbeterd en er zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd in het verdelen van de schaarse woonruimte.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

In de regio Rijnland wordt gewerkt met een regionale huisvestingsverordening. Voordeel hiervan is dat woningzoekenden in de regio te maken hebben met eenduidige toewijzingsregels. De HVV wordt met regelmaat geactualiseerd, om aan te sluiten bij landelijke wetgeving en om aan te sluiten bij actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.

Het toepassen van een HVV is alleen mogelijk als er sprake is van schaarste. Voor de dertien gemeenten is een schaarste onderzoek uitgevoerd voor sociale- en middeldure huurwoningen. De resultaten zijn te vinden in de toelichting bij de verordening. Uit het onderzoek blijkt dat er voor elke gemeente voldoende reden is om opnieuw over te gaan tot vaststelling van een HVV.

Participatie / betrokken partijen / personen

De concept huisvestingsverordening 2026 is het resultaat van een breed afgestemd traject.

De voorgestelde aanpassingen zijn besproken en afgestemd met de gemeenten en de woningcorporaties werkzaam in de regio. Ambtelijk zat vertegenwoordiging in het kernteam en in de projectgroep wonen. Bestuurlijk via de beleidscommissie woonruimteverdeling en de commissie wonen. In de beleidscommissie woonruimteverdeling zit ook vertegenwoordiging vanuit huurdersorganisaties. Op 9 april 2025 is er een regio brede raadsinformatieavond georganiseerd voor een technische / inhoudelijke toelichting op de voorliggende wijzigingen.

Duurzaamheidsaspecten

N.v.t.

Gezondheid

N.v.t.

Varianten met argumenten voor en tegen

In de voorgestelde zienswijze / reactie is ervoor gekozen om de geactualiseerde HVV te ondersteunen en daarnaast een inhoudelijke reactie mee te geven. Het is een optie om geen gebruik te maken van de mogelijkheid om een zienswijze / reactie te sturen. Voordeel van het wel sturen van de zienswijze / reactie is dat het standpunt van de gemeente op de genoemde onderdelen (nogmaals) bij de regio onder de aandacht wordt gebracht.

Andere optie is om op onderdelen een aanpassing voor te stellen:

- Lokaal maatwerk in de HVV met een hoger percentage opnemen dan de nu voorgestelde 30%. De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om maximaal 50% van de toewijzingen aan te bieden voor urgenten, contingenten en lokaal maatwerk. De Huisvestingswet schijft echter ook voor dat verhuringen met voorrang aan urgenten en contingenten altijd moeten kunnen blijven plaatsvinden. Dit bepaalt uiteindelijk dan ook de ruimte die beschikbaar is voor toewijzing met voorrang aan lokaal gebonden personen. Een hoger percentage in de HVV opnemen voor lokaal maatwerk kan, maar gedurende het jaar zal gemonitord moeten worden of er nog beschikbare ruimte is en dat percentage ook daadwerkelijk toegepast kan worden. Met de huidige data wordt 30% lokaal maatwerk als haalbaar gezien.
Kanttekening bij het toepassen van lokaal maatwerk is ook dat dergelijke regelingen minder bewegingsvrijheid geven aan woningzoekenden. Een deel van de woningzoekenden wil graag in de gemeente wonen waar ze nu ook wonen of werken. Dat is echter niet voor iedereen het geval. Als in het land steeds meer van dergelijke regelingen worden ingevoerd beperkt dat ook de bewegingsvrijheid van woningzoekenden die in Nieuwkoop wonen, maar elders willen wonen. In ons collegeprogramma is opgenomen dat we sturen op heldere toewijzing en dat we alle (maatwerk-)mogelijkheden benutten voor voorrangsregels voor onze eigen inwoners. We zijn dan ook voorstander van het toepassen van lokaal maatwerk om hieraan bij te dragen. Met de nu opgenomen 30% zien we voor nu een goede balans, maar we blijven dit onderdeel monitoren.

Voorgesteld besluit

1. Gebruik te maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen op de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.
2. De bijgevoegde concept zienswijze vast te stellen en te versturen aan het Dagelijks Bestuur Holland Rijnland.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Het voornemen is de geactualiseerde HVV per 1 januari 2026 in werking te laten treden. Hiervoor moeten nog enkele stappen genomen worden. De planning voor de vaststelling van de HVV ziet er als volgt uit:

- Zienswijze periode van 1 april t/m 27 juni 2025
- 5 juni 2025: besluitvormende raadsvergadering Nieuwkoop over de zienswijze
- Na 27 juni 2025: opstellen Nota van Beantwoording door Holland Rijnland als reactie op eventuele zienswijzen.
- 29 oktober 2025: besluitvorming over de regionale huisvestingsverordening in de vergadering van het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland.

Financiële en Juridische gevolgen

De kosten voor het opstellen van de HVV vallen binnen de begroting van Holland Rijnland.

Bijlagen

1. Concept zienswijze gemeenteraad Nieuwkoop op Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026
2. Concept Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026, wijzigingen zichtbaar
3. Concept Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026, wijzigingen geaccepteerd
4. Aanbiedingsbrief 'Terinzagelegging regionale huisvestingsverordening '

Advies meningsvormende raad