

Aan de colleges en raden van de Holland Rijnland gemeenten

Datum: 15 december 2022

Kenmerk: UIT-22-23077

Telefoon: 06-21705123

E-mail: a.dekking@hollandrijnland.nl

Onderwerp: Terinzagelegging Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening

Geachte college- en raadsleden van de gemeenten binnen Holland Rijnland,

Het is inmiddels een bekend verhaal geworden: het is dringen op de woningmarkt. Ook in onze regio is het tekort aan woningen groot, zijn de prijzen van koophuizen hoog en lopen de wachttijden voor sociale huurwoningen op. Een grote diversiteit aan doelgroepen wacht met smart op een geschikte woning, met een steeds grotere groep die tussen wal en schip valt.

Hoewel elke gemeente verantwoordelijk is voor haar eigen woningbouwprojecten, maken we in Holland Rijnland al jaren met elkaar afspraken over hoeveel woningen we bouwen, waar deze gebouwd worden, wat voor woningen dat zijn en voor wie deze beschikbaar komen. Die afspraken leggen we met elkaar vast in de Regionale Woonagenda. Ook maken we afspraken over de verdeling van die woningen. Hoeveel woningen maken we beschikbaar voor bijvoorbeeld urgentie, uitstroom uit de maatschappelijke zorg en statushouders? En hoe zorgen we ervoor dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor regulier woningzoekenden? Afspraken daarover schrijven we op in de regionale Huisvestingsverordening.

De afgelopen periode is door gemeenten, Holland Rijnland Wonen en Holland Rijnland hard gewerkt aan het actualiseren van de Regionale Woonagenda en de Regionale Huisvestingsverordening. Wij hebben al digitaal bij uw raden op bezoek mogen komen voor een informerende sessie over dit proces en de inhoud van de documenten. Toen hebben wij ook aangekondigd dat de beide documenten binnenkort ter inzage gelegd zullen worden en dat wij uw raden uitnodigen tot het indienen van een zienswijze.

Op donderdag 15 december 2022 heeft het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland, op advies van de Commissie Wonen waarin de wethouders wonen van de gemeenten in Holland Rijnland zijn vertegenwoordigd, de Regionale Woonagenda en de Regionale Huisvestingsverordening officieel vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen. De producten liggen ter inzage tot en met 21 maart 2023. U kunt de zienswijze van uw raad aanleveren via ambtelijksecretariaat@hollandrijnland.nl.



Besluitvorming over de Regionale Woonagenda en de Regionale Huisvestingsverordening zal plaatsvinden in de vergadering van het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland op woensdagavond 28 juni 2023. Dit geeft de tijd om de inhoud van uw zienswijze te bespreken en deze op te stellen. Wij komen graag bij u in de raad langs om de wijzigingen in de documenten verder toe te lichten. Hiervoor kunt u een afspraak maken via a.dekking@hollandrijnland.nl.

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

L.P. Vokurka

de voorzitter,

H.J.J. Lenferink

Woonagenda – Concept

Holland Rijnland

6 december 2022



DATUM 6 december 2022

TITEL Woonagenda – Holland Rijnland

OPDRACHTGEVER Regio Holland Rijnland

AUTEUR(S) Sander Reith
Jan van Deursen

PROJECTNUMMER 7647.105

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Waarom een nieuwe Woonagenda?	1
1.2	Proces	2
1.3	Status Regionale Woonagenda	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Richting voor 2030: Wat willen we bereiken?	4
2.1	De Regionale Omgevingsagenda 2040 als vertrekpunt	4
2.2	Woningbouwproductie doorzetten en verder opvoeren	5
2.3	Meer ruimte voor betaalbare en kleinere woningen	9
2.4	Meer ruimte voor aandachtsgroepen	14
2.5	Voldoende woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag	19
	Bijlage 1: Behoefte sociale huur en inhaalvraag	22
	Bijlage 2: Verdeling contingenten naar inwoners	24
	Bijlage 3: Wat speelt er – Het verhaal van de regio	25



1 Inleiding

Het is dringen op de woningmarkt in Holland Rijnland. Net als in andere delen van Nederland stapelen de vraagstukken zich op. De tekorten zijn groot, met name in het betaalbare koop, sociale huur- en middeldurehuursegment. De koopprijzen zijn hard gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer. Een grote diversiteit aan doelgroepen wacht met smart op een geschikte woning, waaronder een groeiende groep die tussen wal en schip valt. Kortom, tijd voor een actualisatie van het regionale woonbeleid.

Het werk aan deze agenda is in 2021 gestart tegelijkertijd met een herijking van de woonruimteverdeling. De update van het woonruimteverdeelsysteem wordt verwerkt in een geactualiseerde huisvestingsverordening die parallel aan deze agenda is opgesteld.

1.1 Waarom een nieuwe Woonagenda?

De Regionale Woonagenda (RWA) is een uitwerking van de Omgevingsagenda. Het doel van de Woonagenda is het wonen in de regio te versterken. Dit doen we enerzijds door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt. Anderzijds maken we keuzes die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. Daarbij agenderen we specifieke opgaven, zoals het bouwen van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe RWA helpt de gemeenten door het geven van kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven.

Schuivend speelveld: Nationale Woonagenda trekt de teugels aan

Sinds het vaststellen van de huidige Woonagenda begin 2018 is er veel veranderd. Het nieuwe kabinet heeft in het voorjaar van 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Daarin heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de prioriteiten vanuit de rijksoverheid voor de komende jaren uiteen gezet. Met als kern: een steviger regie van de rijksoverheid op de belangrijkste thema's (versnellen woningproductie, betaalbaarheid, focus op kwetsbare doelgroepen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming en Wonen en zorg). Met de actualisatie van onze Regionale Woonagenda (RWA) geven we als regio gezamenlijk aan hoe wij de opgaven zien en gaan invullen: zo geven we onze bijdrage aan de nationale woon- en bouwagenda vorm.

Traditie van samenwerking

De gemeenten in Holland Rijnland kennen een traditie van samenwerking. De regio ambieert met de RWA een actueel kader te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. De afgelopen jaren zijn gezamenlijk duidelijke keuzes gemaakt, die invloed hebben op het wonen in de regio. Uit een evaluatie van de vorige agenda in 2020 blijkt dat de agenda in de huidige vorm niet meer actueel is. Ook laat de evaluatie zien dat ondanks de inzet van de gemeenten de druk op de woningmarkt blijft toenemen en meer of andere inzet nodig is om deze druk te verlichten. De laatste provinciale prognose laat zien dat er een naar boven bijgestelde behoefte is om 30.500 extra huishoudens te huisvesten in de regio van 2021 t/m 2030. Met het actualiseren van de RWA herijken we onze prioriteiten en zoeken we aansluiting bij het rijksbeleid uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zo bouwen we als regio samen verder.



1.2 Proces

Deze geactualiseerde RWA is in een aantal stappen tot stand gekomen:

- **Verdieping:** Uitvoeren van een woningmarktanalyse om de behoefte te duiden.
- **Eerste contouren:** contouren van de agenda zijn opgesteld in een verhaal van de regio. Deze is scherp gesteld in ambtelijke en bestuurlijke overleggen met vertegenwoordigers van alle gemeenten.
- **Dialoog:** in een serie van interviews met corporaties, ambtenaren, ontwikkelaars, welzijnsorganisaties, zorgpartners en de urgentiecommissie zijn de opgaves die uit het onderzoek naar voren kwamen besproken. Ook is op 3 november 2021 een Themacafé georganiseerd.
- **Rapportage:** Er is een concept-analyse opgesteld. Deze is besproken tijdens diverse overleggen op ambtelijk en bestuurlijk niveau met vertegenwoordigers van alle gemeenten.
- **Opstellen agenda:** Op basis van de besprekingen van de concept analyse is deze RWA opgesteld.

Ten tijde van schrijven wordt op Rijksniveau gewerkt aan wetgeving die van invloed is op de inhoud van deze RWA. Het betreft bijvoorbeeld de definities van sociale en middeldure huur en de wetswijziging op gebied van lokaal maatwerk. Indien nodig en/of gewenst kan de RWA nog aangepast worden op basis van deze wetgeving.

Betrokken partijen

Bij het opstellen van deze notitie zijn veel partijen betrokken geweest. Ten eerste is een kerngroep met ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de regio Holland Rijnland samengesteld (de subregio's waren hierin vertegenwoordigd). Deze groep is gedurende het proces nauw betrokken geweest bij het uitvoeren van de analyse en het opstellen van de concepten. Daarnaast zijn beleidsadviseurs op het gebied van wonen vanuit alle gemeenten in de regio tijdens het ambtelijk overleg (AO) meegenomen in de voortgang. Naast ambtelijke overleggen hebben ook de portefeuillehouders op het gebied van wonen vanuit de 13 gemeenten, het Algemeen Bestuur (AB) en het Dagelijks Bestuur (DB) van de regio verschillende malen de mogelijkheid gekregen input te leveren op het proces en de concepten.

Daarnaast hebben gesprekken plaatsgevonden met (de koepel van) woningcorporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen, welzijnsorganisaties, huurdersorganisaties, de urgentiecommissie en uitvoerders van de contingentregeling. Tijdens deze gesprekken is vooral gesproken over de thema's die zij belangrijk vinden en die spelen in de regio.

Tot slot is op 3 november 2021 een Themacafé georganiseerd. Hieraan deden ruim 100 vertegenwoordigers mee (waaronder wethouders, raadsleden en het maatschappelijk middenveld).

Wie hebben we gesproken

- vertegenwoordiging Contingentregeling;
- vertegenwoordiging Urgentiecommissie;
- directeur-bestuurders corporaties Meerwonen, Woonforte, Meerwonen, Stek Wonen;
- marktpartijen (BPD, Bouwinvest);
- zorginstellingen (Topaz, 's Heeren Loo, De Haardstee, GGD Hollands Midden, Zorg en veiligheidshuis Hollands Midden, Binnenvest);
- vertegenwoordiging decentralisatie Maatschappelijke Zorg en Tom in de Buurt;
- vertegenwoordiging huurdersorganisaties.

1.3 Status Regionale Woonagenda

De Regionale Woonagenda (RWA) is een verdieping van de Regionale Omgevingsagenda en is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de regio Holland Rijnland. De RWA helpt gemeenten bij het realiseren van de nieuwe woningbouwopgave, bij de juiste woning op de juiste plek en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt dit een onderbouwing voor plannen, in het



kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Zo zorgen we dat we voor de inwoners van Holland Rijnland de juiste woningen bouwen en borgen we een goede ruimtelijke ordening.

Deze Woonagenda speelt in op de verwachtingen die de provincie in het kader van haar verantwoordelijkheid heeft van regionaal woonbeleid. Kort samengevat betekent dit dat we in deze agenda rekening houden met:

- De gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio. Met als doel voldoende passende woningen te hebben voor verschillende doelgroepen. Dit is het kader en onderbouwing van het regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. De Woonagenda is voor de provincie de basis voor toetsing van nieuwe initiatieven en bestemmings/omgevingsplannen.
- Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid.
- Beleid voor de energietransitie en klimaatadaptatie als gevolg van bodemdaling;
- Voorkeur voor nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied, georiënteerd op (hoogwaardig) openbaar vervoer.

1.4 Leeswijzer

In de Woonagenda geven we de richting aan voor de komende jaren. Dit doen we op basis van de opgaven die we hebben geïdentificeerd. Dit “verhaal van de regio” staat samengevat in bijlage 3. Voor elke opgave beschrijven we eerst de belangrijkste afspraken. Deze lichten we kort toe gevolgd door (mogelijk) enkele uitvoerende afspraken. Zo maken we duidelijk welke ontwikkelingen we ondersteunen, waar we sturen en waar we elkaar vrij laten om de eigen richting te bepalen. In de agenda wordt verschillende malen verwezen naar de subregio’s in Holland Rijnland, omdat deze een redelijk samenhangende woningmarkt hebben. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht welke gemeenten tot welke subregio behoren.

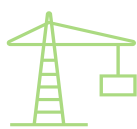
Figuur 1: Gemeenten in Holland Rijnland verdeeld over de subregio's



2 Richting voor 2030: Wat willen we bereiken?

De gemakkelijkste oplossingen en wegen voor het beter functioneren van de woningmarkt zijn inmiddels genomen en bewandeld. Zo is hard gewerkt aan het opvoeren van de productie in de nieuwbouw en transformatie. Ook is vaart gemaakt met het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen bij nieuwbouw. Dit is echter niet afdoende gebleken. De acties die zijn genomen hebben ook tijd nodig. De woningproductie is een tanker die bijgestuurd kan worden, maar waarvan de effecten pas op termijn zichtbaar zijn. Door het groeiend aantal huishoudens en de gestegen huizenprijzen versterkt door inflatie en stijgende rentestanden zal de druk op de woningmarkt alleen maar verder toenemen. Zeker in het betaalbare segment. Daarom moeten we **nu** stevig inzetten op het realiseren van nieuwe (betaalbare) woningen. Dit vraagt om doorpakken op de volgende thema's:

Figuur 2: Thema's van de woonagenda



Woningbouw
versnellen



Betaalbaar
wonen



Mensen tussen wal en
schip



Langer (en weer)
zelfstandig wonen

Afspraken tot 2030:

1. De gemeenten verankeren de afspraken uit deze RWA uiterlijk in 2025 in hun eigen beleid.

2.1 De Regionale Omgevingsagenda 2040 als vertrekpunt

In de Regionale omgevingsagenda zijn gezamenlijk afspraken gemaakt die een relatie hebben met het wonen. We zien dat als staande afspraken waar we in deze agenda op voortbouwen.

Afspraken met betrekking op woningbouw uit de Regionale omgevingsagenda:

In de Omgevingsagenda hebben we de volgende kaders en afspraken over woningbouw vastgelegd:

- Primair doorzetten van de ontwikkeling langs de verstedelijkingsas Oost-West van Katwijk tot Zoeterwoude tot 2030. De stedelijke as wordt vanaf het einde van dit decennium doorgetrokken tot Alphen aan den Rijn. Secundair richten op lopende kleinschaligere woningbouwlocaties in middelgrote kernen;
- Buiten de verstedelijkingsas zorgen voor veelkleurige en vitale kernen zodat deze leefbaar blijven en meegaan in de ontwikkeling. Beperkt woningen toevoegen in en direct langs de randen van de kernen blijft dus mogelijk, met name gericht op de lokale behoefte;
- Realiseren van een prettig woon- en leefklimaat met diverse woon- en leefmilieus;
- Woningen aanbieden voor diverse doelgroepen en woonwensen, in zowel grote als kleinere kernen, met elk een eigen identiteit en woningaanbod;
- Diverse woonmilieus in een compacte setting realiseren met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt;
- We kiezen voor geconcentreerde verstedelijking om het landschap en de dorpsranden te sparen. De woningbehoefte is alleen binnenstedelijk in subregio's noord en oost niet altijd meer op te lossen. Daar waar het binnenstedelijk of binnen de kern niet meer past, benutten we daarom de kansen die

er liggen om de kwaliteit van de stads- en dorpsranden te versterken via landschappelijke verstedelijking. Door middel van “landschapsplannen”¹ kunnen harde overgangen tussen kern en landschap verbeterd worden.

Afspraken over thema's die gerelateerd zijn aan de woningbouw

Naast de uitgangspunten voor het wonen zijn er aanpalende thema's die invloed hebben op de woningbouw. Vanzelfsprekend zijn de Regionale Energie Strategie (RES 1.0) en de Regionale Strategie Mobiliteit (RSM) belangrijke kaders met consequenties voor het wonen. Deze twee documenten gaan ook gelijk op met de verduurzaamheidsopgave en de transitie naar een klimaatadaptieve omgeving die de regio in de Omgevingsagenda heeft ingezet. Tot slot is er een grote verwevenheid met de Haagse en Amsterdamse agglomeraties. Hierover zijn de volgende afspraken gemaakt:

- We zien bereikbaarheid als een cruciale randvoorwaarde bij ontwikkelingen (eerst bewegen, dan bouwen). Ruimtelijke (grootschalige) ontwikkelingen moeten samengaan met investeringen in de infrastructuur;
- We zien capaciteit op het elektriciteitsnet als randvoorwaardelijk voor (woning)bouw. We trekken als regio en gemeenten gezamenlijk op met netbeheerders om te zorgen voor voldoende netcapaciteit.
- Vanuit afspraken in het Klimaatakkoord en de daaruit volgende Regionale Energiestrategie zorgen we naast locaties voor woningbouw ook voor voldoende plekken om duurzaam energie op te wekken;
- We omarmen duurzame mobiliteit in de regio door woningbouw zo veel mogelijk nabij (hoogwaardig) openbaar vervoer te concentreren;
- Woningbouw mag de energietransitie en verduurzamingsopgave niet vertragen. Daarom verstedelijken we duurzaam. Dit betekent aandacht voor duurzaam bouwen, de gebouwde omgeving aanpassen op klimaatverandering (bijv. bodemdaling, hittestress etc.) en inzetten op circulariteit;
- Het open groene en gevarieerde landschap is één van onze grootste troeven. Om het landschap te beschermen houden we bij woningbouw beter rekening met stikstofdepositie, natuurinclusief, klimaatadaptatie, veenoxidatie, wateropgave (inclusief drinkwater) en bodemdaling.

2.2 Woningbouwproductie doorzetten en verder opvoeren

Opgave 1: Woningbouw versnellen tot 2030 en daarna

Afspraken tot en met 2030:

1. We voegen netto 30.500 woningen toe van 2021 tot en met 2030. Dit betekent dat we circa 3.000 woningen netto toevoegen per jaar (was circa 2.500);
2. We sturen op 130% harde plannen en verhogen de programmeerruimte naar circa 4.000 woningen per jaar (was circa 3.000 per jaar);
3. Om te voorkomen dat we op voorhand minder bouwen dan de behoefte bespreken we een verhoging van de harde plancapaciteit boven 130% met de provincie als uit onderzoek, monitoring of de realitycheck van de plancapaciteit blijkt dat planuitval hoger is als gevolg van bijvoorbeeld geluid, stikstof of bouwkosten en de opgave in gevaar komt.

Sinds de vorige Woonagenda zijn we erin geslaagd goede stappen te zetten in de woningproductie. In de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (inclusief sloop). De provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 valt echter aanzienlijk hoger uit dan de laatste raming uit 2019. Dit betekent dat we verder moeten versnellen. De woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe

¹ Een landschapsplan bevat - op basis van een analyse - een omschrijving van het landschap waarin aspecten zoals de ontstaansgeschiedenis, kenmerken, patronen, structuren, karakteristieke beplantingsvormen, de ruimtelijke opbouw van de bebouwing etc. in kaart gebracht worden.



woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Voor de periode 2021-2030 zijn plannen voor circa 36.500 woningen (direct uitvoerbaar, passende kansen en plannen op basis van afspraken). Dat is hoopgevend, maar met de verhoogde prognose wordt daarmee de programmeerruimte niet gehaald. Als plannen uitvallen of vertragen halen we onze doelstellingen mogelijk niet. Houden we rekening met planuitval en -vertraging (30%), dan is de ruimte om plannen te programmeren 39.650 woningen.

Zachte plannen hard maken

Een groot deel van de plancapaciteit is nog zacht (% noemen PM). Op de korte termijn (3-5 jaar) zal de focus op het realiseren van harde plannen en het hard maken van zachte plannen liggen. Dit is een hele opgave. In de eerste plaats speelt stikstof een grote rol in onze regio. De intensieve veeteelt in het oosten van de regio in combinatie met nabije Natura2000-gebieden in het westen van de regio zoals de Katwijkse en Noordwijkse duinen zijn een obstakel. Hier vragen we met name actie vanuit de rijksoverheid om via de nieuwe minister voor Stikstof ruimte te creëren voor woningbouw. Ook is er beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet waardoor aansluiting niet altijd op tijd gerealiseerd kan worden of bedrijfsverplaatsingen op geschikte locaties onmogelijk zijn. Verder is er de bereikbaarheid van de regio die in de knel komt door de extra vervoersbewegingen die de woningbouw met zich meebrengt. Knooppunt Leiden Centraal zal doorontwikkeld moeten worden, alsmede de HOV-verbindingen. Daarnaast is een groot deel van de regio afhankelijk van bereikbaarheid met de auto. Woningbouw in en rond de kleine kernen zal daarom een grote belasting geven op het N-wegennet. Waar de knelpunten liggen en wat we precies van de rijksoverheid en de provincie nodig hebben werken uit in de Woondeal². Tot slot is er niet altijd voldoende ambtelijke capaciteit om plannen te begeleiden en te versnellen. Zelf kunnen we hier een rol spelen door waar mogelijk procedures efficiënter te doorlopen en duidelijker te communiceren met initiatiefnemers wat we als gemeenten van hen nodig hebben. Anderzijds vragen we hulp vanuit de rijksoverheid door gebruik te maken van de provinciale Flexpools (Vliegende Brigade) en het Expertteam van de rijksoverheid.

Nieuwe plannen toevoegen

Voor de langere termijn voegen we nieuwe plannen toe om de woningbouw op peil te houden. Op subregionaal niveau zien we dat er in West in theorie voldoende plannen zijn om de ambitie te halen, ook als er sprake is van maximaal 30% planuitval. In Noord en Oost ligt dat anders. Daar komt de planvoorraad tot 2030 in de buurt van de ambitie als rekening gehouden wordt met 130% planning. Een paar tegenvallers kunnen er dus al voor zorgen dat de opgave niet wordt gehaald. Juist in deze subregio's geven meerdere gemeenten aan dat het lastig is voldoende nieuwe plannen te ontwikkelen doordat de binnenstedelijke locaties beperkt zijn. Ook geven gemeenten aan dat zelfs als rekening wordt gehouden met 30% planuitval er een risico is op vertraging als gevolg van bijvoorbeeld geluid, stikstof of bouwkosten waardoor de beoogde woningbouwproductie niet gehaald wordt. Dit speelt met name bij complexe binnenstedelijke locaties waar het risico op planuitval groter is. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bracht dit in beeld³. Hieruit komt naar voren dat slechts 60% van de ruimte voor woningbouw binnen bestaand gebied daadwerkelijk realiseerbaar is. Dit betekent dat een plancapaciteit van meer dan 130% nodig is om de woningbouwopgave te realiseren. Het is dus van belang dat de regio goed monitort wat de daadwerkelijke planuitval is in elke subregio. We spreken af op basis van de daadwerkelijke planuitval plannen toe te voegen zodat we de woningbouwopgave tot 2030 kunnen blijven garanderen. Ook als dit betekent dat de plancapaciteit boven de 130% uitkomt. Gezien het bovenstaande maken we enkele uitvoeringsafspraken:

² Als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda worden er in 2022 Woondeals afgesloten met de provincie en de rijksoverheid.

³ Brink 2018



Uitvoeringsafspraken

Afspraak	Primair verantwoordelijk	Ondersteunend	Uitvoerings-termijn
a. We programmeren 130% plancapaciteit van de daadwerkelijke behoefte op basis van de Provinciale raming.	Gemeenten	Regio	2021-2025
b. We nemen het daadwerkelijke percentage planuitval op in de planmonitor en gaan het gesprek aan met de provincie om de plancapaciteit te verhogen als o.b.v. monitoring en de reality check 2022 ⁴ de planuitval hoger blijkt dan 30% waardoor het realiseren van de woningbouwopgave in gevaar komt.	Regio	Gemeenten	Constant
c. Gemeenten programmeren adaptief en prioriteren/deprioriteren plannen op basis van realisatiemogelijkheid en gewenstheid. De regio monitort op realisatie en prijsklasse van het kwalitatieve programma in de RWA. Mocht blijken dat plannen niet tot realisatie komen, maken we gezamenlijk afspraken over hoe we bijsturen. In overleg en met wederzijdse overeenstemming kunnen plannen bijvoorbeeld uitgeruild worden tussen gemeenten of subregio's.	Gemeenten	Regio	Constant

Opgave 2: Verdelen van de woningbouw over de subregio's

Afspraken tot en met 2030:

4. We verdelen het aantal te bouwen woningen op basis van de Provinciale prognose (2021). We gaan daarbij uit van de volgende bandbreedte:
 - Subregio Noord: 6.500 – 7.500 woningen
 - Subregio Oost: 9.500 – 11.000 woningen
 - Subregio West: 12.000 – 15.500 woningen

We beschouwen de woningbouwopgave als vertrekpunt van onze programmering en nadrukkelijk niet als contingent. Het is het richtsnoer voor het ontwikkelen en realiseren van plannen, met focus op de juiste kwaliteiten en de juiste locaties. Dat geeft een kader. Voor de definitieve verdeling hebben we de doorvertaling van de provinciale prognose over de subregio's als basis genomen. Vervolgens hebben we deze vergeleken met een verdeling gebaseerd op gemiddelden van vorige prognoses⁵. Zo zijn we tot een bandbreedte gekomen voor de woningbouwopgave in elke subregio. Deze is in de onderstaande tabel weergegeven. Hiervoor zijn we uitgegaan van de daadwerkelijke woningbehoefteraming inclusief het tekort van 4.000 woningen die de provincie nog niet heeft toebedeeld aan de subregio's.

⁴ De realitycheck op de planlijst is in 2022 in alle regio's in Nederland uitgevoerd als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

⁵ CBS prognose, WBR 2016 en WBR 2019.



Tabel 1: Woningbehoefteraming naar subregio

Subregio	Bandbreedte
Noord	6.500 – 7.500
Oost	9.500 – 11.000
West	12.000 – 15.500
Totaal Holland Rijnland*	ca 30.500

* Dit betreft een netto uitbreiding van de woningvoorraad (som van nieuwbouw minus sloop en onttrekkingen)

Let op: Verdeling is conform de provinciale woningbehoefteraming 2021, bewerking Companen

Opgave 3: Voldoende plannen na 2030

Afspraken tot en met 2030:

5. We zorgen ook tot 2040 voor voldoende plancapaciteit. We voegen daarom vóór 2025 extra capaciteit toe voor het toevoegen van 20.000 woningen na 2030.
6. Bij toevoeging van nieuwe plannen houden we specifiek rekening met deze uitgangspunten uit de ROA:
 - I. We realiseren diverse woonwijken in een compacte setting met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt;
 - II. Daar waar het binnenstedelijk of binnen de kern niet meer past, benutten we de kansen die er liggen om de kwaliteit van de stads- en kernranden te versterken via landschappelijke verstedelijking;
 - III. We werken aan veelkleurige en vitale kernen ook buiten de verstedelijkingsas. Met het oog op de leefbaarheid voegen we buiten de as beperkt woningen toe primair gericht op de behoefte van de lokale bewoners en de vitaliteit van de kern. Gemeenten geven hier via lokaal beleid invulling aan met oog voor de Ladder duurzame verstedelijking;
 - IV. We betrekken het belang van de energietransitie, klimaatadaptief bouwen, circulariteit, bereikbaarheid en netcapaciteit bij verdere keuzes en planontwikkeling.

Voor de 10 jaar na 2030 zijn er nog weinig plannen, terwijl ook dan nog een behoefte aan extra woningen is. De provincie kijkt in haar prognose niet naar die langere termijn. Voor een indicatie hanteren we de prognoses van het CBS. Die duiden op een benodigde groei van circa 20.000 extra woningen tot 2040. Terwijl er in de plannen vooralsnog circa 2.700 woningen zijn voorzien.

Willen we op die termijn voldoende perspectief op bouw mogelijkheden hebben, dan moet dat in de komende jaren al op de agenda geplaatst worden. Mogelijk biedt de bestaande bebouwde omgeving ruimte voor extra woningen, bijvoorbeeld door woningsplitsing of verdichting van na-oorlogse wijken (zie impressies boven). In de na-oorlogse wijken is



Bron: KAW

vernieuwing noodzakelijk in het kader van verduurzaming en de energietransitie. Deze oplossingen kosten vaak wel veel tijd om goed in te passen. Dit gaat dus relatief traag. Ook levert het niet altijd per definitie meer woningen op als bestaande complexen worden afgebroken bij herstructurering. Wel kunnen meerdere slagen gemaakt worden: verduurzaming, verdichting, met oog voor kwaliteiten als groen, hittestress, klimaatadaptatie en voorkómen van wateroverlast (“stedelijke verlandingschap” als tegenhanger van “landschappelijke verstedelijking” uit de Regionale Omgevingsagenda). Niet elke locatie is hier geschikt voor. Gemeenten zullen daarom op lokaal niveau moeten bepalen waar dit het beste

ingepast kan worden. Op regionaal niveau screenen we de lijst met reserveplannen op potentie en haalbaarheid bij het opstellen van het woningbouwprogramma, binnen de in de Omgevingsagenda en Woonagenda gestelde afspraken en randvoorwaarden. Zo krijgen we de totale woningbouwproductie ook na 2030 scherper in beeld.

2.3 Meer ruimte voor betaalbare en kleinere woningen

Uit het woningmarktonderzoek komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. We vinden het daarbij van belang om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Deze wens sluit ook goed aan bij de prioriteiten van de rijksoverheid zoals beschreven in de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Opgave 1: Van 45% naar 65% netto betaalbaar toevoegen

Afspraken tot en met 2030:

1. Van de nieuwbouw is minimaal 30% sociale huur (netto toevoeging) in elke gemeente. We monitoren de realisatie hiervan op het niveau van het totale programma in de gemeente, dus niet op het niveau van afzonderlijke projecten;
2. Van het aandeel sociale huur is minimaal 20% geschikt voor uitstromers uit intramurale voorzieningen en spoedzoekers (zie afspraak 6 en 7 p.11);
3. Van de nieuwbouw is minimaal 35% van de netto toevoeging bereikbaar voor middeninkomens (op gemeenteniveau). De verdeling over prijscategorieën binnen dit segment wordt door de gemeenten zelf bepaald;
4. Flexwoningen, tijdelijke concepten en nieuwe woningen gerealiseerd vanuit de bestaande voorraad (bijv. via splitsen) rekenen we mee bij het realiseren van de gewenste procentuele verdeling;

Opgave sociale huur

De gemeenten hebben in 2018 op regionaal niveau afgesproken om minimaal 25% van het nieuwbouwprogramma als sociale huur te realiseren. Alle gemeenten hebben minimaal dit percentage (of hoger) opgenomen in hun woonbeleid. In de planvorming gaat dit goed. De daadwerkelijke realisatie loopt daarentegen achter. Het woningmarktonderzoek laat zien dat de huidige percentages niet voldoende zijn om aan de vraag te voldoen, laat staan de achterstanden in te lopen. Hier is een hoger percentage nodig. Voor sociale huur gaat het om minimaal 30% van het nieuwbouwprogramma (zie bijlage 1). Deze behoefte verschilt enigszins tussen de subregio's, maar vanuit een leefbaarheidsoogpunt waarbij spreiding van de doelgroepen over de regio centraal staat spreken we af met één percentage (30% netto sociale huur toevoegen) te werken. Met een lager percentage is de huisvesting van specifieke doelgroepen namelijk niet te garanderen op de langere termijn. Ook is het belangrijk dat sociale huurwoningen toegankelijk zijn voor de gehele doelgroep. Ook als deze door particulieren wordt verhuurd. Dit beschrijven meer in detail in paragraaf 2.4. De Nationale Woon- en Bouwagenda spreekt van een streven om richting 2030 toe te groeien naar 30% sociale huur in de gehele voorraad in alle gemeenten. Momenteel is ongeveer 28% van de woningvoorraad in Holland Rijnland een sociale huurwoning. Als we dit via nieuwbouw willen laten groeien naar 30% zal 42% van het nieuwbouwprogramma uit sociale huur moeten bestaan. Voor sommige gemeenten betekent dit zelfs dat zij meer dan 100% van de nieuwbouw als sociaal moeten realiseren. Dit is niet realistisch. Daarom zetten we hier in deze agenda (nog) niet op in. Wel kijken we naar oplossingen binnen de bestaande voorraad om ook daar de sociale voorraad uit te breiden. En we hebben het voornemen de groei van de sociale huursector ook na 2030 door te zetten. Hierover zullen nader afspraken worden gemaakt.



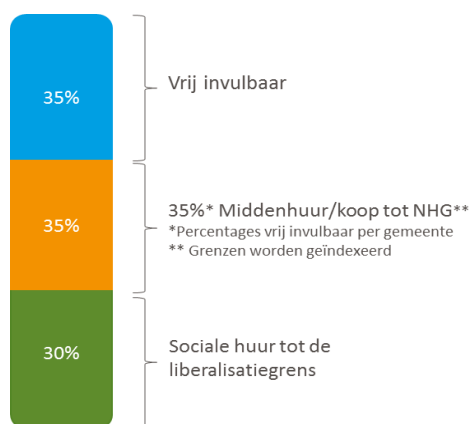
Opgave middeninkomens

Naast een groeiende behoefte aan sociale huur zien we een tekort aan woningen voor middeninkomens. Vooral de groep met een inkomen tussen de €40.765 - €71.000 p.j. zit in de knel. Ze komen namelijk niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en kan door gestegen huizenprijzen steeds moeilijker aan een koopwoning komen. Uit het woningmarktonderzoek komt een behoefte naar voren van ongeveer 35%. Het gaat hier om woningen in de volgende prijsklassen:

- Middenhuur: huur tot €1.000 p/m (prijspeil 2020)⁶;
- Goedkope koop: vrij-op-naamprijs tot €255.000;
- Betaalbare koop: vrij-op-naamprijs tot €355.000 (NHG-grens; prijsspeil 2022).

Ook bij woningen voor middeninkomens gaan we uit van één percentage van 35% netto toevoegen van het nieuwbouwprogramma. We zien hier wel verschillen tussen gemeenten. In stedelijke gebieden is een grotere vraag naar middenhuur. In kleinere (meer landelijke) gemeenten is juist behoefte aan goedkope koopwoningen. Dit vraagt vrijheid voor gemeenten om hier binnen dit percentage invulling aan te geven. Wel vragen we gemeenten om een percentage voor elke prijscategorie in het middensegment op te nemen in hun Woonbeleid.

Figuur 3: Programma netto toevoegen naar prijsklassen



Wanneer werken we volgens de nieuwe

programmering en hoe spreken we elkaar aan

Veel plannen zitten al in een besluitvormingsproces, of er zijn anterieure overeenkomsten gesloten met een ontwikkelaar. Voor deze plannen is het niet reëel om in dit stadium de programmering aan te passen. Voor zachte of nieuwe plannen is dit anders. Hierbij streven we ernaar om vanaf vaststelling van de woonagenda te werken met de nieuwe kwalitatieve verdeling. In 2025 moet de totale nieuwbouw per gemeente op programmaniveau⁷ aansluiten op deze Woonagenda. Als gemeenten de opgaven uit het kwalitatieve programma niet halen spreken we elkaar daar in eerste instantie op aan. Als dit niet leidt tot verbetering, kan de regio besluiten om nieuwe plannen uit de gemeente niet op te nemen in de regionale planmonitor totdat het regionale kwalitatieve programma beter geborgd is.

Indexeren prijsgrenzen

We indexeren de grenzen voor middenhuur en goedkope koop. Voor middenhuur nemen we hier de Uitvoeringswet Huurprijzen artikel 10 lid 2 & 3 als uitgangspunt. Voor goedkope- en betaalbare koop indexeren we aan de hand van de gemiddelde CAO loonstijging tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houden we de Rijksmethode aan. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	Primair verantwoordelijk	Ondersteunend	Uitvoerings-termijn
----------	--------------------------	---------------	---------------------

⁶ Dit staat gelijk aan 187 punten in het woningwaardestelsel

⁷ Dit betekent dat individuele projecten waar reeds anterieure afspraken gemaakt zijn mogen afwijken.

a. Gemeenten programmeren 35% van de nieuwbouw voor middeninkomens en maken daarbij onderscheid in goedkope koop, betaalbare koop en middeldure huur.	Gemeenten	Regio	2023 – 2030
b. We voeren de nieuwe percentages stapsgewijs in. Op programmaniveau moet alle nieuwbouw in elke gemeente vanaf 2025 conform de percentages uit de RWA worden gerealiseerd.	Gemeenten	Regio	2023-2025
c. De regio stelt jaarlijks een regionaal woningbouwprogramma op en borgt de voortgang van de afspraken in de Woonmonitor die jaarlijks wordt opgesteld op basis van het woningbouwprogramma.	Regio	Gemeenten	Constant
d. De regio stelt een lijst op met vastgestelde plannen of plannen met anterieure afspraken waar niet meer mogelijk is de kwalitatieve programmering aan te passen.	Regio	Gemeenten	2023
e. De regio indexeert jaarlijks de grenzen voor goedkope koop en middenhuur ⁸ . Voor middenhuur nemen we hier de Uitvoeringswet Huurprijzen als uitgangspunt. Voor goedkope koop indexeren we aan de hand van de CPI-index.	Regio	Gemeenten	Jaarlijks
f. We spreken elkaar aan op het niet aanhouden van het kwalitatieve programma uit deze RWA. Als dit bij een gemeente na twee jaar na het invoeren van de nieuwe percentages (zie afspraak b) niet leidt tot verbetering, kan het dagelijks bestuur van de regio Holland Rijnland besluiten om nieuwe plannen uit de betreffende gemeente niet op te nemen in de regionale planmonitor totdat het regionale kwalitatieve programma wordt geborgd.	Regio	Gemeenten	Constant

Opgave 2: Meer goedkope woningen toevoegen in de sociale voorraad

Afspraken tot en met 2030:

- In de sociale huur realiseren we minimaal 20% van het sociale-huurprogramma op gemeenteniveau als goedkope woningen tot de eerste aftoppingsgrens (€633,25 in 2022) geschikt voor bijvoorbeeld spoedzoekers;
- Van deze woningen realiseren we minimaal 45% (800 woningen) als zeer goedkoop tot de kwaliteitskortingsgrens (€422,46 in 2022) met name gericht op uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen en de Jeugdzorg.
- De opgave hoeft niet enkel via nieuwbouw gerealiseerd te worden maar kan ook via transformatie van bestaande woningen/gebouwen worden vormgegeven.

Vooraf het aantal kleine huishoudens (1-2 personen) en specifiek het aandeel alleenstaanden groeit de komende jaren snel. Daar ligt een grote uitdaging. Met name in de sociale huur. Ongeveer 43% van de huishoudens in Holland Rijnland valt onder de doelgroep van de corporaties⁹, terwijl ongeveer 28% van de woningen in de regio een sociale huurwoning is. Van deze corporatie doelgroep is nu al meer dan 80% een klein huishouden. Als we naar woningen kijken zien we juist het omgekeerde. Ongeveer 40% van het corporatiebezit is een ééngezinwoning. Er is dus een mismatch tussen behoefte en aanbod. Momenteel

⁸ De liberalisatiegrens en de NHG grens worden jaarlijks op landelijk niveau aangepast.

⁹ Regionaal woningmarktonderzoek 2021



wordt er met het oog op de verwachte groei van het aandeel kleine huishoudens nog te weinig in deze behoefte voorzien. Corporaties zijn ook voorzichtig om in deze markt te stappen omdat een kleinere woning in de toekomst wellicht minder goed in de markt ligt. Het is echter de verwachting dat het aandeel kleine huishoudens ook in de komende jaren verder gaat toenemen. Het vraagt om meer sturing en anders bouwen om een ruimere variatie aan goedkope woningen te realiseren. Dit geldt met name voor spoedzoekers (zie 2.4 Opgave 1) en uitstromers uit intramurale voorzieningen (zie 2.5 Opgave 2). Voor de tweede groep is een kleine, overzichtelijke en goedkope woning vaak gewenst met een huur tot of net boven de kwaliteitskortingsgrens (€ 422,46 in 2022). Voor de groep spoedzoekers gaat het ook om iets grotere woningen, met één of maximaal twee slaapkamers zodat kinderen bij de ouder kunnen wonen of logeren. Deze groep kan vaak ook een net iets hogere huur betalen (tot de eerste aftoppingsgrens € 633,25 in 2022).

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	Primair verantwoordelijk	Ondersteunend	Uitvoeringstermijn
g. Gemeenten nemen afzonderlijk in het sociale huursegment 20% (+/- 1.800 woningen) als goedkope woningen op tot de eerste aftoppingsgrens geschikt voor doelgroepen zoals spoedzoekers, waarvan 45% (800 woningen) tot de kwaliteitskortingsgrens met name gericht op uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen en de Jeugdzorg.	Gemeenten	Regio	2023 – 2030
h. We voeren de nieuwe percentages stapsgewijs in. Op programmaniveau moet alle nieuwbouw in elke gemeente vanaf 2025 conform de percentages uit de RWA worden gerealiseerd.	Gemeenten	Regio	2023-2025

Opgave 3: Betaalbaarheid van de voorraad borgen

Afspraken tot en met 2030:

9. Om de betaalbare woningvoorraad zo lang mogelijk voor de doelgroep te behouden hanteren we de volgende instandhoudingstermijnen:
 - I. sociale huurwoningen: minimaal 30 jaar;
 - II. middenhuurwoningen minimaal 20 jaar.

Zo voorkomen we uitpondingsscenario's en speculatie zoveel als mogelijk.

10. Bij goedkope en betaalbare koop voorkomen we speculatief gedrag zoveel mogelijk door de maximale instandhoudingstermijn van 10 jaar te hanteren en maatregelen in te zetten die speculatie voorkomen.

Naast het bouwen van betaalbare woningen is het belangrijk om nieuwe en bestaande betaalbare woningen zo lang mogelijk voor de voorraad te behouden. Voor sociale- en middenhuur kan de gemeente hier goed op sturen via een huisvestingsverordening, doelgroepenverordening en het bestemmings/omgevingsplan¹⁰. Voor goedkope- en betaalbare koop ligt dit anders. Vaak vallen betaalbare koopwoningen na verkoop door de eerste koper niet langer in het segment betaalbaar. Ook kopen beleggers in sommige gemeenten betaalbare koopwoningen op voor de verhuur. Dit zijn ongewenste ontwikkelingen waar we als gemeenten gezamenlijk aan willen werken. We spreken daarom af dat alle gemeenten een minimum/maximum termijn opnemen in hun doelgroepenverordening voor

¹⁰ De doelgroepenverordening wordt onderdeel van het Omgevingsplan na het invoeren van de Omgevingswet



betaalbare woningen. Daarnaast nemen gemeenten naar behoefte aanvullende maatregelen om betaalbare woningen voor de voorraad te behouden. Denk aan opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en antispeculatiebedingen etc.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	Primair verantwoordelijk	Ondersteunend	Uitvoerings-termijn
a. Alle gemeenten hebben in 2024 een doelgroepenverordening waarin de volgende instandhoudingstermijnen voor betaalbare woningen zijn opgenomen: I. Sociale huur: Minimaal 30 jaar II. Middeldure huur: Minimaal 20 jaar III. Goedkope/betaalbare koop: Maximaal 10 jaar	Gemeenten	Regio	2024

Opgave 4: Plannen moeten haalbaar blijven

Afspraken tot en met 2030:

11. Waar de haalbaarheid van het programma in het geding komt, prioriteren we op planniveau het toevoegen van sociale huurwoningen ten opzichte van het middeldure segment.

Bij het in werking treden van deze Woonagenda verhogen we als regio en gemeenten onze ambitie om betaalbare woningen te bouwen, in lijn met de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit doen we in een tijd waarin we te kampen hebben met grote arbeidstekorten en sterk oplopende inflatie. Op de korte termijn kan dit impact hebben op de haalbaarheid van lopende projecten. Zeker als we rekening houden met andere doelen uit de ROA zoals klimaatadaptief, circulair bouwen en de kwaliteit van de openbare ruimte. Ook zijn er uitdagingen met betrekking tot de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk en de druk op het wegennet. Aan de ene kant zoeken we hierin zelf naar oplossingen en creativiteit, bijvoorbeeld door zelfstandige flexwoningen en tijdelijke concepten mee te rekenen in onze afgesproken percentages betaalbaar in de nieuwbouw (en bij sloop). Aan de andere kant vragen we de provincie en de rijksoverheid hieraan hun bijdragen te leveren als randvoorwaarden voor het realiseren van onze ambities. Dit werken we uit in de Regionale woondeal in samenwerking met de provincie Zuid-Holland.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	Primair verantwoordelijk	Ondersteunend	Uitvoerings-termijn
a. Gerealiseerde zelfstandige flexwoningen, toevoegingen door splitsing of tijdelijke woonconcepten rekent de Regio mee in de hiervoor genoemde percentages om de haalbaarheid van de opgave te vergroten. De gemeenten leveren de cijfers hiervoor aan.	Regio	Gemeenten	2023-2030
b. We werken samen om voldoende bijdragen vanuit provincie en rijksoverheid te genereren om de extra ambities wat betreft betaalbaarheid te realiseren. Dit werken we onder andere uit in de regionale woondeal in samenwerking met de	Regio (in samenwerking met de provincie Zuid-Holland)	Gemeenten	2023-2025



provincie. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan leggen we prioriteit bij de opgaven voor sociale huur.			
---	--	--	--

2.4 Meer ruimte voor aandachtsgroepen

Naast de reguliere woningzoekende, hebben we een aantal aandachtsgroepen geïdentificeerd waar we extra ruimte voor willen creëren op de woningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan spoedzoekers, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Voor deze groepen ligt er een belangrijke opgave de komende jaren. Daarbij is het van belang dat we de reguliere woningzoekende niet uit het oog verliezen. Momenteel wordt tussen de 15-20% van het beschikbaar komende aanbod jaarlijks toegewezen aan aandachtsgroepen¹¹. Met de voorgestelde afspraken zal het aantal woningen dat direct wordt toegewezen aan aandachtsgroepen licht stijgen naar 25%. De bovenmatige druk die deze aandachtsgroepen ervaren als gevolg van de krapte op de woningmarkt, en het verhoogde risico op dakloosheid en de aanverwante maatschappelijke kosten die hiermee gepaard gaan verantwoorden deze stijging. Wel zetten we ons in om ten minste 75% van het vrijgekomen aantal woningen aan reguliere woningzoekenden toe te blijven wijzen.

Opgave 1: Spoedzoekers versneld aan een woning helpen

Afspraken tot en met 2030:

1. We maken werk van het creëren van een flexibele schil die het gat tussen permanente woningbouw en de behoefte zo goed mogelijk vult;
2. We sturen op het verhogen van het aantal verleende urgenties van ongeveer 150 naar 200 per jaar. Dit doen we door in afstemming met de urgentiecommissie vaker gebruik te maken van de hardheidsclausule in de huisvestingsverordening. Dit voorkomt dat schreurende gevallen die buiten de bestaande regelingen vallen niet ongewenst urgentie wordt geweigerd.

Regelmatig zien we de verhalen in de krant van mensen die met spoed een woning nodig hebben en buiten hun eigen schuld dakloos dreigen te worden. Dit komt omdat ze te weinig inschrijfduur hebben of niet vallen binnen de criteria van de urgentie- of contingentregeling. Kenmerkend is dat deze groep weinig middelen tot hun beschikking heeft zoals een netwerk of een inkomen dat hoog genoeg is voor een koop of particuliere huurwoning. Het gaat hier bijvoorbeeld om mensen die pas gescheiden zijn of uitstromers uit een intramurale instelling die een aantal weken op een bank in een andere regio hebben geslapen waardoor zij hun regionale binding verloren zijn en niet meer in aanmerking komen voor urgentie. Deze mensen voelen de druk op de woningmarkt het zwaarst en hebben de minste mogelijkheden om dit op te lossen. We schatten de opgave voor deze groep mensen op circa 1.150 – 2.300 (zie bijlage 3 het verhaal van de Regio).

De eerste knop waar we aan draaien is meer kleine woningen realiseren (zie 2.3 Opgave 2). Echter ook binnen de huidige voorraad kan veel bereikt worden. Bijvoorbeeld door het splitsen van bestaande woningen. Dit kan ook een gunstig effect hebben voor andere doelgroepen zoals starters en senioren.

Een tweede knop is het sneller realiseren van (tijdelijke) woningen. De bedoeling is om hier in korte tijd slagen te slaan voor de groepen die het meest in de knel zitten. Mogelijk werken we voor een deel van deze woningen met tijdelijke contracten om doorstroom uit deze woningen te garanderen.

¹¹ Dit betreft urgenten, statushouders, contingentregeling en lokaal maatwerk.



Dit kan door tijdelijke woningen te bouwen of bestaand vastgoed te transformeren. Met bestaande locaties en vastgoed, compact/gestapelde bouw en kleine oppervlaktes is ook veel te bereiken. Daar

Figuur 4: Voorbeelden van conceptuele woningen



Bron: Conceptenboulevard.nl

moeten we de inspiratie zoeken, met aandacht voor aspecten als beheer en doorstroming. Tot slot werken we aan het realiseren van conceptuele bouw door met de corporaties een bouwstroom op gang te brengen volgens Eindhoven's model. De eerste stappen hierin zijn inmiddels gezet.

De derde knop waar we aan kunnen draaien is ruimte zoeken in de interpretatie van de regels rondom urgentie aangezien de huidige woningmarkt in sommige gevallen weinig mogelijkheden biedt om zelf in woonruimte te voorzien. Omdat spoedzoekers niet direct in aanmerking komen voor een woning komen ze in noodsituaties terecht en richten zich bijvoorbeeld tot de gemeenten om toch voorrang te krijgen voor een woning. Die helpen dan vaak, vanuit een barmhartigheid met de noodsituatie waar mensen in verkeren. Dit leidt tot een 'ondermijning' van de bestaande regelingen en is ongewenst.

Bouwstroom SVH, regio Eindhoven

De Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) willen de nieuwbouwoopgave fundamenteel anders aanpakken. Ze hebben de ambitie om in 2022 samen:

- 2.000 conceptuele nieuwbouwwoningen in te kopen;
- eventueel industrieel vervaardigd;
- minimaal inkoopvoordeel: 6 woningen voor de prijs van 5 (-15%);
- in gelijkmatig, voorspelbaar tempo te plaatsen in de regio.

De regio Eindhoven is daar inmiddels mee aan de slag gegaan, waarbij het initiatief bij de samenwerkende gemeenten ligt.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	Primair verantwoordelijk	Ondersteunend	Uitvoeringstermijn
a. We werken aan een gezamenlijke inkoop van woonconcepten en de opzet van een bouwstroom, inclusief financieringsconstructies, zodat we gezamenlijk conceptuele (flex)woningen goedkoper kunnen realiseren.	Holland Rijnland en Holland Rijnland Wonen	Corporaties en Gemeenten	2023-2025
b. Waar de traditionele woningbouw ontoereikend is zetten we in op het realiseren van een flexibele schil. De gemeenten nemen dit op in hun lokale beleid. Denk aan: I. tijdelijke woningbouw op braakliggende terreinen;	Gemeenten	Regio	2023-2030



II. transformeren van leegstaande panden; III. transformeren van de huidige voorraad door splitsing of verkamering.			
c. In afstemming met de urgentiecommissie maken we vaker gebruik van de hardheidsclausule in de huisvestingsverordening. Dit gaat specifiek om gevallen rondom: I. De mogelijkheid om op kamers te gaan (dit is niet altijd reëel) II. De interpretatie van eigen schuld; III. Randgevallen met betrekking tot regionale binding; IV. Echtscheidingen waar het kind niet bij de ouder met zorgplicht kan wonen en dit een aantoonbaar negatief effect heeft op de kinderen én dit tot crisis leidt.	Regio	Corporaties en gemeenten	2023
d. We overleggen met de provincie om tijdelijke woningbouw ter ondersteuning van de flexibele schil ook mogelijk te maken in het buitengebied waar dit passend is.	Regio	Gemeenten	2023-2025

Opgave 2: Woonwagenstandplaatsen realiseren

Afspraken tot en met 2030:

3. We realiseren 36 nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners. We voegen deze plaatsen voor 2030 toe.
4. PM beslissing verdeling realisatie nieuwe standplaatsen over de subregio's

In 2018 is in het nieuwe beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleidskader staat dat gemeenten bij vaststelling van het lokale woonbeleid rekening moeten houden met de vraag naar woonplekken voor woonwagenbewoners. In het kader van deze uitspraak is in 2020 een onderzoek naar woonwensen van woonwagenbewoners uitgevoerd in de regio. Hieruit blijkt dat er een verhuisvraag is naar ongeveer 50 woonwagens op korte termijn (ong. 5 jaar) en nog eens 55 op langere termijn (ong. de komende 20 jaar). Uit onderzoek uitgevoerd in 2018 blijkt daarnaast dat zowel het landelijk gemiddelde als het gemiddelde aantal standplaatsen in Holland Rijnland 1,2 per 1.000 woningen is. In de regio is afgesproken dat ten aanzien van de uitbreiding van het aantal woonwagens en standplaatsen de gemeenten in de regio bij nieuwbouw als richtlijn het landelijk gemiddelde van 1,2 standplaats per 1.000 nieuwbouwwoningen hanteren. Dit betekent dat er een opgave ligt om tot 2030 van 36 nieuwe standplaatsen toe te voegen. Ook is afgesproken om bij de uitbreiding van het aantal standplaatsen rekening te houden met de verdeling over de gemeenten kijkend naar het huidige aantal standplaatsen in relatie tot de huidige voorraad. Momenteel staan verhoudingsgewijs de meeste standplaatsen in subregio West (1,38 standplaatsen per 1.000 woningen) en de minste in subregio Noord (0,6 standplaatsen per 1.000 woningen). PM: uitwerking verdeling per subregio.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	Primair verantwoordelijk	Ondersteunend	Uitvoerings-termijn
----------	--------------------------	---------------	---------------------

a. Woonwagendstandplaatsen worden door de gemeenten binnen de subregio's onderling verdeeld en voor 2030 gerealiseerd	Gemeenten	Regio	2023-2030
a. De regio monitort minimaal jaarlijks de voortgang van de realisatie van woonwagendstandplaatsen	Regio	n.v.t	2023-2030

Opgave 3: Huisvesting voor arbeidsmigranten

Afspraken tot en met 2030:

- De gemeenten formuleren hun eigen beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Wel spreken we af dat gemeenten het aantal arbeidsmigranten registreren;
- We verbeteren de kwaliteit van huisvesting door bij realisatie van woningen voor arbeidsmigranten de SNF-normen te hanteren.

Veel bedrijven in de regio zetten in toenemende mate arbeidsmigranten in om aan de groeiende arbeidsvraag te voldoen. Arbeidsmigranten werken voor een korte of langere periode in Nederland. In de praktijk is er weinig onderscheid in de huisvestingsvraag tussen short-stay (tot ongeveer 3 maanden tot een half jaar) en mid-stay (tot drie jaar). Het gaat hier met name om tijdelijke huisvesting in het flexibele segment. Voor short stay, wat vaak seizoensarbeid is, gaat het om huisvesting in grotere complexen of op het erf van de werkgever. Bij midstay gaat het ook om tijdelijke huisvesting in grotere complexen maar ook om gewone woningen. Voor lang- of permanent verblijvende arbeidsmigranten is de huisvestingsvraag gelijk aan een reguliere woningvraag: zowel in de huur- als koopsector. In Holland Rijnland zijn er relatief veel arbeidsmigranten, bijvoorbeeld in de visverwerkende industrie in Katwijk, de zuivelindustrie in Nieuwkoop en de tuin en bollensector in de Bollenstreek. Daarnaast is er de groep kennismigranten en expats die met name in de grote steden zoals Leiden en Alphen aan den Rijn woont en werkt. Deze groep vindt over het algemeen redelijk haar weg op de woningmarkt. Daarom is deze groep hier buiten beschouwing gelaten. Het aanbod op de woningmarkt is met name onvoldoende afgestemd op arbeidsmigranten in de land- en tuinbouw sector evenals de maakindustrie. Dit leidt tot verdringing bijvoorbeeld door het opkopen van woningen die worden verkamerd en ongewenste huisvestingsituaties of overlast. Denk aan ongewenste verkamering of het wonen op vakantieparken. Recent onderzoek¹² laat zien dat er ongeveer 20.500 arbeidsmigranten in de regio werken. Het aantal arbeidsmigranten in de regio blijft richting 2030 groeien, naar verwachting met 2,4 - 4,4%. Dit betekent een geschatte toename van het aantal werkende arbeidsmigranten in de regio tussen de 1.000 – 1.450 tot 2030. Het aantal arbeidsmigranten dat in de regio woont lijkt een stuk lager te liggen. Dit komt deels doordat arbeidsmigranten buiten de regio wonen, maar vooral omdat arbeidsmigranten slecht geregistreerd staan in de Basisregistratie Personen (BRP). Ook werken er veel arbeidsmigranten zwart waardoor zij niet meegenomen zijn in deze cijfers. De werkelijke aantallen zullen daarom naar verwachting hoger zijn. Vanuit dit oogpunt kunnen gemeenten overwegen nieuwe bedrijven in sectoren die sterk afhankelijk zijn van arbeidsmigranten en waarbij dit aantoonbaar zal leiden tot ongewenste huisvestingsituaties en/of verkamering te verplichten een huisvestingsplan op te stellen in lijn met de bevindingen van de Commissie Roemer als voorwaarde voor vestiging van dit bedrijf.

Tabel 2: Schatting van het aantal werkende arbeidsmigranten in de regio

Subregio	Werkende arbeidsmigranten		Wonende arbeidsmigranten	
Noord	7.865	38%	2.555	28%
Oost	2.610	13%	2.730	30%

¹² Decisio 2022: Arbeidsmigranten in de provincie Zuid-Holland



West	10.075	49%	3.905	42%
Totaal	20.550	100%	9.190	100%

Bron: Arbeidsmigranten in de provincie Zuid-Holland (Decisio 2022)

Er ligt dus een opgave om arbeidsmigranten beter te huisvesten en te registreren. Deze opgave ligt vooral in Noord en West waar relatief veel arbeidsmigranten werken en voor zover bekend relatief weinig wonen. In Oost zien we het omgekeerde. De taak voor goede huisvesting voor arbeidsmigranten ligt primair bij werkgevers, met name in de short- en mid-stay. Gemeente maken hier passende afspraken over met bedrijven en uitzendorganisaties over goede huisvesting.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	Primair verantwoordelijk	Ondersteunend	Uitvoerings-termijn
a. De gemeenten nemen de huisvesting van arbeidsmigranten op in hun lokale woonbeleid en maken afspraken met bedrijven over goede huisvesting.	Gemeenten	De regio	2023-2030
b. We registreren arbeidsmigranten volgens het Westlandse model ¹³ en we houden gezamenlijk de SNF-normen ¹⁴ aan als minimumstandaard voor de huisvesting van arbeidsmigranten.	Gemeenten	De regio	2023

Opgave 4: Huisvesting voor studenten

Afspraken tot en met 2030:

6. De gemeente Leiden maakt in samenwerking met de Leidse regio afspraken met de onderwijsinstellingen (Universiteit Leiden, Hogeschool Leiden, het ROC en studentenhuysvester DUWO over groei van deze instellingen in relatie tot de toenemende huisvestingsopgave die hiermee gepaard gaat.

De Universiteit Leiden is met meer dan 33.500 studenten de op drie na grootste universiteit van Nederland. Daarnaast zijn er HBO's en MBO's in Leiden en Alphen aan den Rijn. Dit gaat gepaard met een grote vraag naar studentenhuysvesting. Er wonen naar schatting 22.500 studenten zelfstandig op kamers in de Regio. De vraag is het grootst in subregio West. Daarnaast verwacht het Kences rapport over studentenhuysvesting (2021) een sterke stijging van het aantal internationale studenten (in Leiden). Deze groep zal de komende jaren toenemen van 2.000 nu naar ongeveer 4.500 in 2028. Dit zal de druk op de markt voor studentenhuysvesting alleen maar doen toenemen. In de Taskforce studentenhuysvesting zullen Gemeente Leiden, de Leidse onderwijsinstellingen Universiteit Leiden, Hogeschool Leiden en het ROC, en studentenhuysvester DUWO bespreken hoe hier mee om te gaan.

¹³ De gemeente Westland benadert arbeidsmigranten actief (Dit kan bijvoorbeeld door de inzet van mobiele teams of op een andere manier waarop arbeidsmigranten pro-actief benaderd worden) om zich te laten inschrijven in de basisregistratie personen (BRP). In het Westland gebeurt dit in sommige gevallen zelfs op locatie. Ook wordt machtiging tot uitschrijving gevraagd. Zo heeft de gemeente een goed overzicht van het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente gehuisvest is en waar zij wonen.

¹⁴ De Stichting Normering Flexwonen beheert het register van ondernemingen die aan de door de SNF opgestelde normen voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen. Organisaties die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden kunnen een certificaat van de SNF behalen.



Opgave 5: Asielzoekers en huisvesting statushouders

Afspraken tot en met 2030:

7. Gemeenten in samenwerking met corporaties blijven primair verantwoordelijk voor het regelen van huisvesting voor statushouders.

Het aantal asielzoekers is na enkele jaren van daling weer toegenomen. Daarnaast komt de uitstroom uit asielzoekerscentra zoals Ter Apel niet goed op gang. Daarom is de taakstelling voor huisvesting van statushouders verdubbeld. Voor Holland Rijnland betekent dit een totale huisvestingsopgave die groeit van ongeveer 400 statushouders per jaar naar 800 statushouders per jaar. Gezien de recente ontwikkelingen rondom de instroom in Ter Apel en het gebrek aan doorstroom in de gehele keten, is het aannemelijk dat de taakstelling ook de komende jaren hoog blijft en wellicht zelfs verder stijgt. Het huisvesten van deze mensen is een belangrijke taak die we als gemeenten vervullen. Hiertoe worden we ook verplicht vanuit de rijksoverheid en de provincie en daar committeren we ons aan. Daarnaast speelt ook nog de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne. Deze groep behoort weliswaar niet tot de officiële taakstelling maar vraagt ook in Holland Rijnland de aandacht.

2.5 Voldoende woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte blijven steeds langer of gaan weer zelfstandig thuis wonen. Dit komt deels vanwege nationaal beleid en strenge toegangseisen voor geïndiceerde en intramurale zorg, maar ook omdat mensen het zelf willen. Langer zelfstandig thuis wonen zorgt voor een stijgende behoefte aan zorg en ondersteuning in de thuissituatie. Dit vraagt om een goede samenwerking tussen alle partijen en een gezamenlijke aanpak op lokaal en regionaal niveau. In de eerste plaats gaat het dan om de plek en de woning waarin iemand woont. Deze woning moet passend zijn bij de persoonlijke situatie en in een toegankelijke omgeving staan, waar ontmoeting en beweging mogelijk zijn. Daarnaast is het belangrijk een goede gezondheid te stimuleren door preventie. Daarbij hoeft niet alleen gekeken te worden naar de lichamelijke gezondheid maar ook naar het dagelijks functioneren, participatie en mentale gezondheid. Een passende woonplek in een toegankelijke omgeving, met aandacht voor preventieve gezondheid moet in elke gemeente en voor iedereen in Holland Rijnland mogelijk zijn.

Opgave 1: Woningen voor senioren en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Afspraken tot en met 2030:

1. Alle gemeenten hebben in 2023 een geactualiseerde woonzorgvisie/uitvoeringsplan (maximaal 4 jaar oud). Deze kan onderdeel zijn van de Woonvisie en/of op subregionaal niveau worden opgesteld.

Langer zelfstandig thuiswonen voor ouderen betekent niet per se langer zelfstandig in dezelfde woning. Zorg zal steeds vaker aan huis geleverd worden in plaats van in een verzorgingstehuis. Als gevolg van deze ontwikkeling en het doorzetten van de vergrijzing neemt de vraag naar tussenvormen zoals hofjeswoningen sterk toe. In de komende jaren groeit de behoefte naar deze tussenvormen voor senioren van 14.250 woningen in 2021 tot 18.150 woningen (+27%) in 2030. Ook zien we een sterke toename in de vraag naar plekken waar 24-uurszorg geleverd kan worden. Tot 2030 gaat dit om een groei in de behoefte van 1.850 naar 2.550 (+37%) plekken voor somatische zorg (lichamelijk) en een groei in de



behoefte van 2.650 naar 3.640 (+37%) voor psychogeriatrische zorg (dementie)¹⁵. Dit betekent nog niet dat dit een nieuwbouwopgave is! Vaak kan dit in de eigen woning met inzet van domotica en Wlz-zorg thuis via het Volledig Pakket Thuis (VPT) en het Modulair Pakket Thuis (MPT). Zo is ook overal zwaardere zorg in de huidige woning mogelijk.

Naast ouderen gaan ook mensen met een verstandelijke/lichamelijke beperking, en mensen in de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) steeds vaker zelfstandig thuis wonen. Dit betekent een toenemende vraag naar geclusterde en gespikkelde woningen voor deze groep. Door dit te mixen met huisvesting voor senioren rondom intramurale en overige voorzieningen (zoals ontmoetingsplekken) kunnen woonzorgzones ontstaan. De invulling van het woonzorglandschap is een taak van de gemeenten in afstemming met de subregio's. Dit doen zij door op lokaal of subregionaal niveau een woonzorganalyse en een woonzorgvisie/uitvoeringsplan op te stellen.

Opgave 2: Instroom voorkomen en uitstroom uit intramurale voorzieningen op gang brengen

Afspraken tot en met 2030:

2. We verhogen het aantal contingenten stapsgewijs van 194 in 2022 naar 300 per jaar in 2026;
3. We monitoren jaarlijks de verzilvering van contingenten en passen daarop indien nodig de stapsgewijze verhoging richting 2026 aan.
4. Vanaf 2024 verdelen we het aantal contingenten over de gemeente op basis van het aantal inwoners in plaats van het aantal woningen dat corporaties bezitten.

Vanaf 2023 vindt “doordecentralisering” van de maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW) plaats. Effectief betekent dit dat de rol van centrumgemeente voor Leiden komt te vervallen en dat gemeenten zelf verantwoordelijk worden om de uitstroom uit de MO/BW vorm te geven. In het Beleidskader maatschappelijke zorg zijn hier afspraken over gemaakt. Om de uitstroom uit de MO/BW vorm te geven zijn in eerste instantie voldoende geschikte woningen nodig in alle gemeenten. Het gaat vooral om kleinere goedkope huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€442). Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de Contingentregeling. Deze kan ook ingezet worden om instroom in een intramurale voorziening te voorkomen (10% van het aantal woningen dat via de contingentregeling beschikbaar wordt gesteld). De contingenten worden per jaar verdeeld over de corporaties op basis van het aantal woningen dat zij bezitten. In 2022 ging het om 194 vrijgekomen woningen. Vanuit interviews en het themacafé wonen (november 2021) komt naar voren dat de contingentregeling op zichzelf goed werkt. Er zijn alleen jaarlijks te weinig contingenten beschikbaar om in de behoefte te voorzien. Ook zijn er te weinig geschikte woningen (kleine woningen met een lage huur tot de eerste aftoppingsgrens). Hierdoor kan instroom niet altijd voorkomen worden, blijven mensen langer dan gewenst in een intramurale setting wonen of vallen groepen tussen wal en schip.

Om dit te ondervangen vergroten we de voorraad kleine goedkope woningen (zie opgave meer goedkope huurwoningen toevoegen). Daarnaast verhogen we stapsgewijs het aantal contingenten van 194 (in 2022) naar 300 in 2026. Daarnaast gaan we de contingenten anders verdelen. Omdat het aandeel inwoners dat (al dan niet tijdelijk) gebruik maakt van intramurale voorzieningen ongeveer gelijk is in elke gemeente, verdelen we vanaf 2024 het aantal contingenten op basis van het aantal inwoners in elke gemeente. Wat dit betekent voor elke subregio is doorgerekend in bijlage 2. Daarnaast kijken we of we het aandeel

¹⁵ Deze aantallen betreft een analyse van de behoefte als onderdeel van het woningmarktonderzoek 2021 ter voorbereiding van deze agenda, het huidige aanbod is hierbij niet geïnventariseerd.



contingenten om instroom te voorkomen op kunnen hogen. Tot slot is het van groot belang dat goede begeleiding geborgd blijft. De huidige werkwijze met een 3 partijenovereenkomst en 2 jaar begeleiding werkt goed. Ook onderzoeken we of we op regionaal niveau prestatieafspraken kunnen maken met zorg- en welzijnspartijen, corporaties en gemeenten over het voorkomen van instroom en het faciliteren van uitstroom uit intramurale voorzieningen.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	Primair verantwoordelijk	Ondersteunend	Uitvoerings-termijn
a. We onderzoeken of we op regionaal niveau prestatieafspraken kunnen maken over het voorkomen van instroom en het faciliteren van uitstroom uit intramurale voorzieningen met gemeenten, regio's zorg- en welzijnspartijen	De regio	Gemeenten	2023

Opgave 3: Ook particuliere sociale huurwoningen zijn 'echte' sociale huurwoningen

Afspraken tot en met 2030:

5. Sociale huurwoningen moeten beschikbaar zijn voor alle doelgroepen. Ook de woningen die verhuurd worden door particulieren. Dit gaan we doen door nieuwe particuliere sociale huurwoningen van verhuurders met 10 of meer woningen in een regiogemeente verplicht deel te laten nemen in het regionale woonruimteverdeelsysteem via de regionale huisvestingsverordening. Daarbij hebben we aandacht voor de spreiding / spikkeling van deze woningen in een complex of plan.

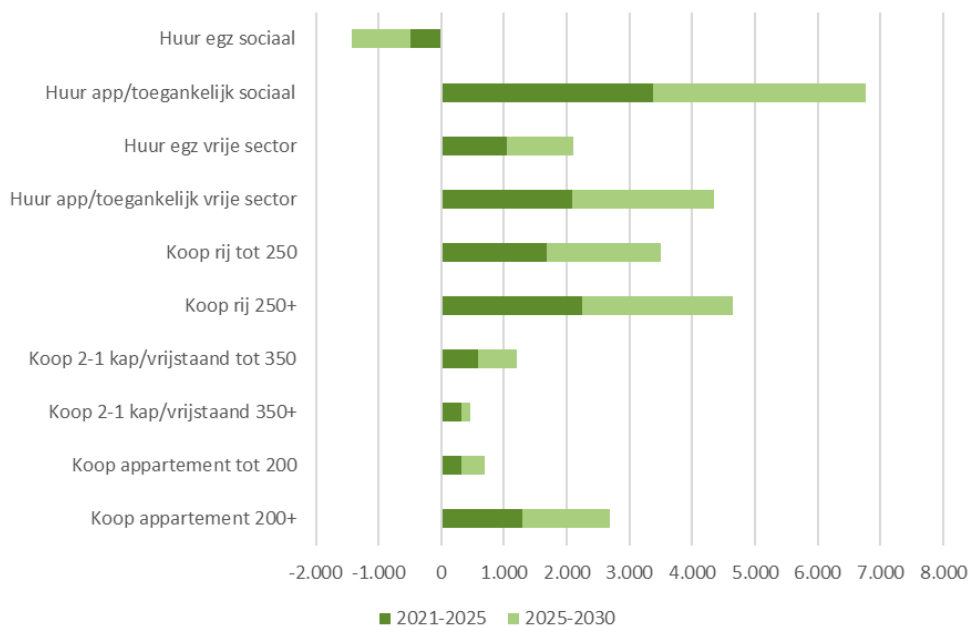
We zien dat particulieren en private partijen woningen verhuren in de sociale huursector, maar daarbij niet altijd goed inspelen op de opgaven die wij zien. Zo zijn deze woningen niet altijd beschikbaar voor de mensen die een sociale huurwoning het hardst nodig hebben. Vaak zijn particuliere sociale huurwoningen klein en worden ze tegen een hoge prijs verhuurd (net onder de sociale huurgrens). En vaak worden deze woningen niet ingezet voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (in tegenstelling tot sociale huurwoningen van corporaties). Als sociale huurwoningen door particulieren worden verhuurd, vinden wij het van belang dat die woningen ook voor de gehele doelgroep (waaronder ook kwetsbare huishoudens) beschikbaar komen. Dit gaan we doen door de nieuwe particuliere sociale huurvoorraad in het regionale woonruimteverdeelsysteem op te nemen via de regionale huisvestingsverordening.

Bijlage 1: Behoeft sociale huur en inhaalvraag

Toekomstige behoefte

Op basis van de nieuwe demografische prognose van de provincie (2021), verhuisbewegingen vanuit CBS microdata en woonwensen afgeleid uit het WoOn (2018) is de behoefte naar woningen berekend voor de regio. Dit geeft het volgende beeld:

Figuur 1: Kwalitatieve woningbehoefte in beeld



Bron: Provinciale prognose, verhuisbewegingen uit CBS microdata en woonwensen uit het WoOn, bewerking Companen

Als we kijken naar de behoefte aan sociale huur en deze op subregionaal niveau verdelen, zien we het beeld:

Tabel 1: Toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen naar Subregio

	Behoeft tot 2030
Huidige stand corporatie woningen	65.515 woningen
Behoeft Subregio Noord	Tot Ca. +1.100 woningen
Behoeft Subregio Oost	Tot Ca. + 1.925 woningen
Behoeft Subregio West	Tot Ca. +2.325 woningen
Behoeft Holland Rijnland	Tot Ca. +5.350 woningen

Inhaalvraag

Naast de toekomstige behoefte is een inschatting van het inhaalttekort aan sociale huurwoningen gemaakt. Voor deze berekening zijn de indicatoren en normen uit de huidige Woonagenda gebruikt. Op basis van het jaarverslag Holland Rijnland Wonen uit 2020 zijn de huidige scores berekend en is het verhoudingsgetal tot de norm berekend.

Tabel 2: Indicatoren schaarste sociale huur

Indicator	Zuivere reactiegraad ¹⁶	Aandeel zonder bemiddeling	Regionale slaagkans
Grenswaarde	20	80%	20%
Score 2020	43	72%	12%
Verhoudingsgetal	0,5	1,11	1,7

Elke norm is uitgedrukt in een afwijking ten opzichte van de gestelde norm. Bijvoorbeeld, bij gemiddeld 22 zuivere reacties zou dit tot uitdrukking komen in een getal 1,1 (22 gedeeld door de norm van 20). De optelling van de drie normen is gemiddeld, waardoor een gemiddelde score van spanning ontstaat. Deze bedroeg voor de regio 1,1. Bij een score van 1 zou er volgens de gestelde normen geen schaarste zijn. Op basis van het aantal vrijgekomen woningen kunnen we bepalen wat nodig zou zijn geweest om de score 1 te halen. Dat aantal vrij te komen woningen is via een gemiddelde mutatiegraad vertaald naar de totale woningvoorraad. Een vergelijking met de huidige voorraad laat het tekort zien.

Het gemiddelde verhoudingsgetal voor de regio is 1,1. Er waren in 2020 3.464 toewijzingen in de bestaande voorraad. Om op een verhoudingsgetal van 1 uit te komen zouden dit er 3.780 moeten zijn. Bij een mutatiegraad van 5,2% vertalen 316 extra beschikbaar komende woningen zich naar ongeveer 6.100 woningen.

Tabel 3: Schatting tekort sociale huurwoningen

	Schatting tekort
Gemiddelde verhouding tot normen	1,1
Aantal verhuurde woningen	3.464
Aantal benodigde woningen om op 1 uit te komen	3.780
Mutatiegraad	5,20%
Aantal benodigde woningen	Ca. 6.100

Dit leidt tot een opgave van circa 30% sociale huur in nieuwbouwplannen.

¹⁶ Het gedrag tussen groepen woningzoekenden verschilt. Jongeren reageren vaker en minder gericht, terwijl senioren doorgaans zeer kritisch hun wens afwegen. Bovendien wordt het aantal reacties vertekend door weigeringen die er tegenover staan. De weigeringen geven ook inzicht in de druk op de markt. Door het gemiddelde aantal reacties te delen op de weigeringsgraad, ontstaat een 'zuivere reactiegraad'.



Bijlage 2: Verdeling contingenten naar inwoners

In de onderstaande tabel is de huidige verdeling van het aantal contingenten over de subregio's vergeleken met een verdeling op basis van de bevolking. In de huidige verdeling worden de contingenten toegewezen o.b.v. het aantal woningen dat corporaties bezitten. In de verdeling o.b.v bevolking wordt gekeken naar de procentuele verdeling van inwoners over de regio.

Subregio	Bevolking	%	Op basis van bevolking (1 jan. 2022)	Huidige verdeling (2021)*
Noord	127.032	22%	40	36
Oost	169.279	30%	53	45
West	277.022	48%	87	100
Holland Rijnland	573.333	100%	181	181

Bron: Holland Rijnland Wonen (Jaarrapport 2022) en CBS

***Let op:** Dit is gebaseerd o.b.v. het aantal mensen dat via de contingentregeling een woning heeft toegewezen gekregen.

Bijlage 3: Wat speelt er – Het verhaal van de regio

Als onderdeel van de Onderzoeksnotitie: “Analyse met aanpak voor vervolg Woningbouw” (2022) is het verhaal van de regio opgesteld. Hierin zijn ter voorbereiding van het opstellen van de RWA de ontwikkelingen die uit het woningmarktonderzoek, de interviews en het themacafé (2021) naar voren zijn gekomen samengevat. Deze secie van de notitie is hieronder weergegeven.

Grote tekorten, woningbehoefte fors hoger: 30.500 tot 2030

De kranten staan er vol mee, het is inmiddels dagelijks nieuws. Het getal van 1 miljoen woningen dat er tot 2030 bij zou moeten komen, staat inmiddels bij velen op het netvlies. Of het nou geheel klopt of niet, we staan voor een uitdagende opgave. Het is zaak de bouwproductie in het land op gang te krijgen en te houden in een periode waarin personeelstekorten, PFAS en stikstofproblematiek de bouwsector parten spelen.

In de provincie Zuid-Holland zien we dat de tekorten in de afgelopen jaren verder zijn opgelopen. De nieuwe Woningbehoefteraming 2021 van de provincie Zuid-Holland spreekt wat dat betreft boekdelen: deze is in alle regio's van de provincie aanzienlijk hoger dan raming 2019, mede door het meenemen van het woningtekort in de berekening. In onze regio is de door de provincie ingeschatte woningbehoefte voor de periode 2021-2030 + 30.500, terwijl de vorige prognose voor deze periode nog uitkwam op 22.800 (33% hoger). Bovendien is circa 60-70% van onze inwoners afhankelijk van het betaalbare segment (tot ongeveer €355.000; NHG grens prijspeil 2022). Dat levert een forse opgave op voor de woningbouwproductie in de komende jaren. Deze nieuwe opgave is nog niet verwerkt in het lokale beleid van de gemeenten.

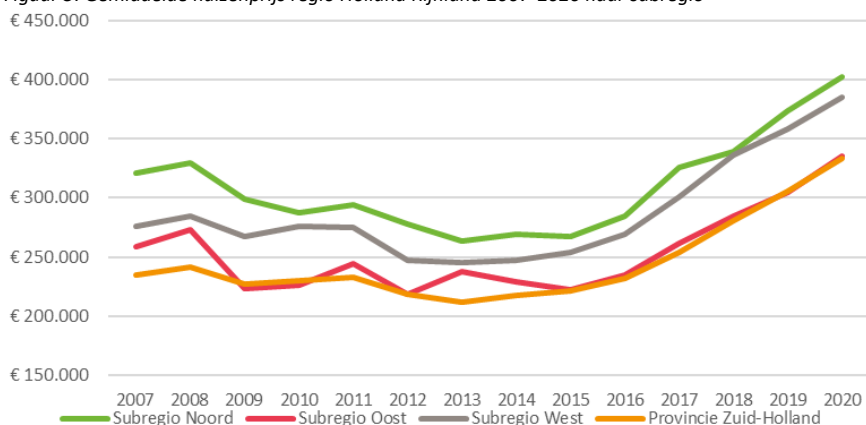
Forse prijsstijgingen in de koopsector

Ontwikkelingen op de woningmarkt zorgen voor grote vraagstukken op de woningmarkt, waarbij de woningzoekende het nakijken heeft. Het tekort aan sociale huurwoningen is verder opgelopen, wachttijden voor sociale huurwoningen lopen hard op en woningzoekenden zoeken inmiddels steeds meer creatieve oplossingen om toch aan de begeerde woning te komen. Het is dringen bij te koop staande woningen, waarbij direct al boven de vraagprijs bieden het nieuwe normaal lijkt. Daarbij speelt in toenemende mate dat mensen die over mogelijkheden en middelen (of bemiddelde ouders) beschikken uiteindelijk hun weg wel vinden. Met moeite en tegen een hoge prijs, maar toch... Maar zij die dat niet hebben steeds komen steeds meer in de problemen. De tweedeling tussen haves en havenots neemt hard toe.

De prijzen in de koopsector zijn na een daling als gevolg van de vorige crisis in het begin van het vorige decennium vanaf 2015 weer sterk toegenomen. Inmiddels liggen de gemiddelde transactieprijs in de regio tussen de € 330.000,- in Subregio Oost en € 400.000,- in Subregio West (zie figuur 2).



Figuur 5: Gemiddelde huizenprijs regio Holland Rijnland 2007-2020 naar subregio



Bron: Vastgoedmonitor

Dat levert knelpunten voor groepen woningzoekenden op de woningmarkt. Op basis van een indicatie van de leencapaciteit van inkomensgroepen van het Nibud (zie tabel 1 en 2) kunnen we grofweg stellen, dat huishoudens met een jaarinkomen boven ca. € 35.000,- tot ca. € 70.000,- weinig keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Dit zijn de zogenaamde middeninkomens. Ze komen in veel gevallen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en de keuzemogelijkheden op de koopmarkt (tot ca. de NHG grens) zijn zeer beperkt. De realisatie van betaalbare woningen voor deze groep (middenhuur tot € 1.000,- en goedkope koop tot € 250.000,-) komt langzaam op gang en de woningen blijven veelal niet op de lange termijn betaalbaar voor deze groep.

Tabel 3: Leencapaciteit éénverdieners

Bruto jaarinkomen 2021*	€35.490	€50.700	€70.980
2020	€159.205	€233.268	€375.561
2021	€161.434	€236.533	€372.540
Verschil	+€2.229	+€3.265	-€3.021

Tabel 4: Leencapaciteit tweeverdieners

Bruto jaarinkomen 2021*	€25.350 & €12.675	€35.490 & €17.745	€50.700 & €25.350
2020	€170.577	€238.808	€402.387
2021	€172.965	€248.360	€408.020
Verschil	+€2.388	+€9.552	+€5.633

*let op: Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,4% in 2021

Bron: Nibud

Grootste problemen in souterrain van de woningmarkt

'Reguliere' woningzoekenden moeten langer zoeken

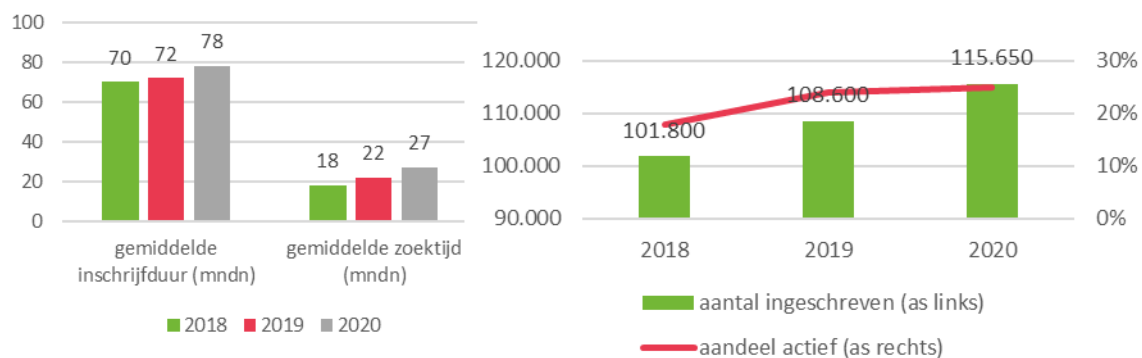
De markt zit op slot, prijzen van koopwoningen stijgen tot ongekeerde hoogte, middeninkomens zitten in de knel. Daarnaast is het met name dringen op de markt voor sociale huurwoningen, waar al deze groepen aan de bel trekken om zo snel mogelijk in aanmerking te komen voor een woning. Het aantal ingeschrevenen is de afgelopen jaren snel gestegen (met name < 40 jaar, alleenstaand met laag inkomen) en 'gewone' woningzoekenden reageren steeds massaler op vrijkomende sociale huurwoningen. De gemiddelde inschrijfduur¹⁷ is sterk opgelopen en ook de gemiddelde zoektijd¹⁸ vertoont een stijgende lijn (inmiddels meer dan 2 jaar).

¹⁷ De tijd tussen inschrijving en het betrekken van een sociale huurwoning.

¹⁸ De tijd tussen de eerste reactie op en het betrekken van een sociale huurwoning.



Figuur 6: Gemiddelde inschrijfduur (in maanden) en aantal ingeschrevenen in Holland Rijnland; 2018-2020



Natuurlijk zijn er de vangnetten waar mensen op terug kunnen vallen: de urgentieregeling en de contingentregeling. Al met al lijken deze systemen goed te werken. Er is draagvlak bij woningzoekenden zelf, de regelingen zijn helder en worden ervaren als rechtvaardig.

Maar het blijft verdelen van schaarste en alhoewel de regelingen als eerlijk ervaren worden, voorkomen ze niet, dat mensen die met grote spoed een woning nodig hebben 'tussen wal en schip' vallen. Dit gaat met name om mensen die:

- te weinig inschrijfduur om in het reguliere systeem aan een woning te komen;
- niet vallen binnen de criteria van de urgentie- en contingentregeling (ook statushouders, stadsvernieuwingsurgenten);
- weinig middelen hebben (netwerk, competenties, inkomen);
- toch op korte termijn onderdak nodig omdat anders dakloosheid dreigt.

Soms vinden deze mensen toch nog hun weg, doordat ze via individueel maatwerk op casusniveau of de calamiteitenregeling (3% regeling) alsnog een woning toegewezen krijgen. Maar daarmee dreigt enige ondermijning van de reguliere regelingen. Juist voor deze groep is het belangrijk om extra inzet te plegen zodat we tot individueel maatwerk op casusniveau kunnen komen. Immers, in geval van dreigende dakloosheid ontstaat het gevaar van een vicieuze cirkel die moeilijk te doorbreken is. Gemeenten en de regio zien echter dat spoedzoekers steeds vaker terechtkomen in onzelfstandige of tijdelijke woonruimte van particuliere verhuurders. Denk hierbij aan vakantieparken of verkamerde woningen. Dit is niet in alle gevallen een gewenste vorm van huisvesting (hoewel bijvoorbeeld Divorce Housing juist wel een goede toevoeging is). Ook zet het verder druk op de beschikbare kamers voor studenten in met name Leiden en Alphen aan den Rijn.

We hebben de omvang van de groep die tussen wal en schip grof benaderd op basis van het rapport “Souterrain van het wonen” van Platform31. Dit heeft als uitgangspunt dat 10% van de actief woningzoekenden tot spoedzoekers behoren.

Onder het echte souterrain vallen onder andere volgende groepen:

- Dak- en thuislozen
- Exgedetineerden
- Scheidingen/gebroken relaties
- Mensen zonder verblijfsvergunning
- GGZ cliënten, uitstromers uit BW
- Economisch daklozen: bankslapers, vakantieparkbewoners

Voor de benadering van het aantal spoedzoekers in Holland Rijnland hebben we een bandbreedte van 8% - 12% van het aantal actief woningzoekenden naar sociale huurwoningen als basis genomen. Daar hebben we vervolgens het aantal personen dat onder één van de reguliere regelingen valt (urgenten, stadsvernieuwingsurgenten, statushouders, contingenten) en het aantal personen dat via lokaal maatwerk een woning bemiddeld krijgt van afgetrokken.

Op basis van deze berekening schatten we het aantal spoedzoekers waar wij regio en gemeenten samen met onze partners (corporaties, zorgaanbieders) een oplossing voor willen vinden op circa 1.150 – 2.300 huishoudens. Voor deze groep is een dak boven het hoofd absolute prioriteit, om een goede basis te geven voor de aanpak van eventuele andere problemen.

Bij de analyse hebben we met een schuin oog gekeken naar de benadering van de gemeente Alphen aan den Rijn. De conclusies en orde van grootte zijn in hoofdlijnen vergelijkbaar.

Perspectief voor woonwagenbewoners

In 2020 is een onderzoek naar woonwensen van woonwagenbewoners uitgevoerd in de regio. 50 geïnterviewden hebben aangegeven op korte termijn (0 tot 5 jaar) en 55 op de middellange termijn (5 tot 20 jaar) een verhuishwens te hebben. Uit onderzoek uit 2018 blijkt daarnaast dat zowel het landelijk gemiddelde als het gemiddelde aantal standplaatsen in Holland Rijnland 1,2 per 1.000 woningen is. Ten aanzien van de uitbreiding van het aantal woonwagens en standplaatsen hebben de gemeenten afgesproken in de regio bij nieuwbouw als richtlijn het landelijk gemiddelde van 1,2 standplaats per 1.000 nieuwbouwwoningen te hanteren. Dit betekent dat er een opgave ligt om tot 2030 van 36 nieuwe standplaatsen toe te voegen. De regionale gemeenten hebben gezamenlijk besloten deze opgaven de komende jaren subregionaal op te pakken.

Ruimte voor arbeidsmigranten

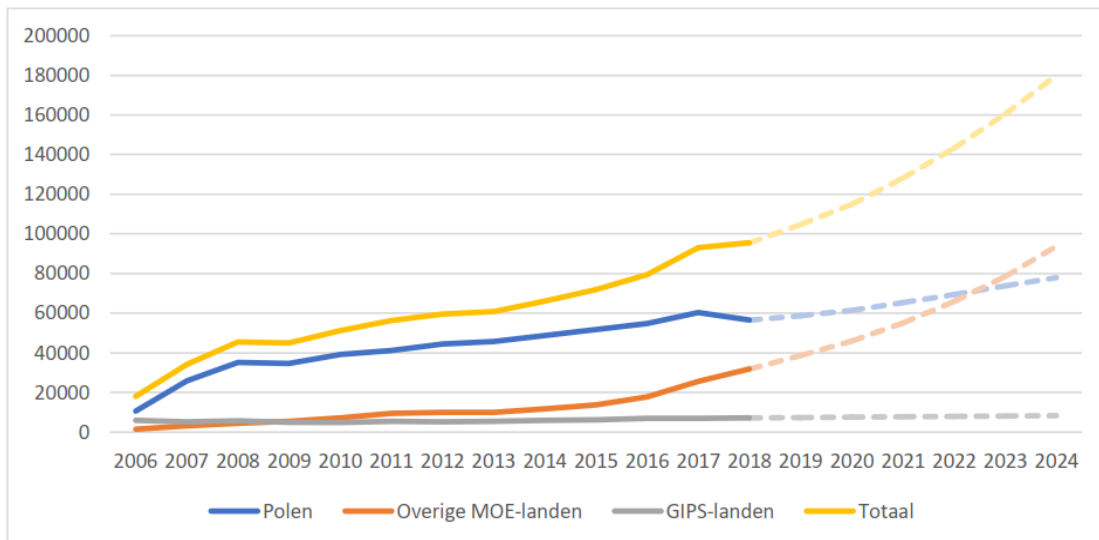
De economie groeit en de vraag naar werknemers is groot. Veel bedrijven in de regio zetten in toenemende mate arbeidsmigranten in om aan de groeiende arbeidsvraag te voldoen. Deze arbeidsmigranten verblijven voor korte of langere termijn in de regio: liefst op niet al te grote afstand van de werklocaties. Het aanbod op de woningmarkt is vaak onvoldoende afgestemd op deze vraag. De arbeidsmigranten zoeken hun weg op de woningmarkt. In een markt waar schaarste aan de orde van de dag is, leidt dit soms tot verdringing en ongewenste huisvestingsituaties. Voorbeelden daarvan zijn concentraties van verkamering van reguliere woningen, het wonen in of bij bedrijfsgebouwen, het wonen op vakantieparken, et cetera.

Arbeidsmigranten werken voor een korte of langere periode in Nederland. In de praktijk is er weinig onderscheid naar huisvestingsvraag tussen short-stay (binnen een jaar) en mid-stay (tot drie jaar). Voor lang- of permanent verblijvende arbeidsmigranten is de huisvestingsvraag te kenmerken als een reguliere woningvraag: zowel in de huur- als koopsector. Overigens is het onderscheid tussen short-, mid- en long-stay een glijdende schaal. Mensen weten vaak vooraf niet of hun verblijf in Nederland leidt tot tijdelijke of permanente vestiging. Daardoor lopen ook huisvestingsvragen in elkaar over. De scheidslijnen zijn daarom niet heel scherp te trekken.

In de afgelopen jaren is het aantal inwoners met uit Midden- en Oost-Europese landen sterk toegenomen (zeker sinds 2010). Opvallend is dat het aantal en aandeel Polen de laatste jaren wat afneemt, terwijl het aantal mensen uit de overige MOE-landen stijgt. In onze regio hebben we relatief veel arbeidsmigranten, bijvoorbeeld in de Visverwerkende industrie in Katwijk, de zuivelindustrie rondom Bodegraven en Nieuwkoop en de tuinbouw en bollenkweek in Bollenstreek.



De verwachting voor de toekomst is, dat het aantal arbeidsmigranten verder sterk zal toenemen. Dat brengt een opgave met zich mee voor reguliere huisvesting van longstay arbeidsmigranten en een opgave voor alternatieve woonvormen voor short- en midstay. Het is aan de gemeenten om hier in samenwerking met bedrijven en uitzendorganisaties passende huisvesting voor te bieden.



Bron: Provinciaal onderzoek Arbeidsmigranten

Inspelen op vergrijzing, groeiende vraag wonen met ondersteuning

In 2040 zal 33% tot 42% van de huishoudens ouder zijn dan 65 jaar. Nu is dat 27% tot 30% (marge geeft de verschillen in de subregio's weer). Deze vergrijzing zien we vooral in subregio's Noord en Oost, waar een verdubbeling plaatsvindt van het aandeel huishoudens boven de 85 jaar. In de subregio West speelt dit iets minder. Waarschijnlijk omdat Leiden als studenten stad nu en in de toekomst jonge mensen blijft trekken.

Steeds meer ouderen zullen in een reguliere woning kunnen blijven wonen, wellicht met enkele aanpassingen. Echter, er is ook een groep ouderen die wat meer zorg nodig heeft. Die zoeken vooral naar een tussenvorm, zoals geclusterde woonvormen. Een doorrekening van de provinciale prognose laat een sterk toenemende vraag naar deze woningen zien (zie paragraaf 3.5), met name in de subregio Noord maar ook in Oost en West. Naast reguliere en geclusterde woningen zal door het groeiende percentage huishoudens van 85 jaar of ouder de vraag naar 24-uurszorg blijven stijgen. Dit geldt vooral voor de 24-uurszorg voor mensen met psychogeriatrische klachten (dementie), maar ook de somatische zorg laat een stijging zien. En er ligt een opgave voor (uitstroom uit en voorkómen instroom in) Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, zoals onder andere verwoord in een recent overzicht Regionale voorzieningen Maatschappelijke zorg Holland Rijnland.

Voor wonen ligt er een belangrijke link met de voorrang voor mensen die het echt nodig hebben (contingentregeling). Recente analyses voor wonen en zorg in Katwijk en Alphen aan den Rijn laten zien dat het aantal contingentwoningen niet altijd voldoende is om aan de zorgvraag van deze groep te voorzien. Dit is van belang omdat deze groep zichzelf vaak niet redt op de woningmarkt en in (dure) intramurale voorzieningen blijft zitten waardoor wachtlijsten groeien. Of er dreigt gevaar van dakloosheid.

Concept Huisvestingsverordening en toelichting

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie: Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland

Officiële naam regeling: Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023

Citeertitel Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023

Vastgesteld door: Algemeen Bestuur Holland Rijnland

Onderwerp: Volkshuisvesting

Eigen onderwerp: geen

Opmerking: m.b.t. de regeling

Wettelijke grondslag:

- Huisvestingswet 2014
- Artikel 5 zesde lid onder c Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland
- Artikel 24 Gemeenschappelijke Regeling Holland Rijnland
- De Woningwet
- Algemene Wet Bestuursrecht

Gelezen op het voorstel van het Dagelijks Bestuur;

Gehoord de raden en de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio Holland Rijnland;

Besluit

Vast te stellen de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. **Aanbodmedium:** een door of in opdracht van de verhuurders uitgegeven medium waarin vrijkomende woonruimte wordt aangeboden.
- b. **Beleidscommissie woonruimteverdeling:** de commissie die het Dagelijks Bestuur adviseert over het beleid ten aanzien van de verdeling van woonruimte.
- c. **Chalet:** een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats, dat niet in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor toestemming is gegeven voor permanente bewoning.
- d. **DAEB-norm:** inkomensgrens voor het huren van een woning tot de huurprijsgrens zoals bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015,
- e. **Doorstromer:** een ingeschreven woningzoekende die bij verhuizing naar andere woonruimte binnen de regio een sociale huurwoning achterlaat als bedoeld in artikel 2.
- f. **Driepartijenovereenkomst:** combinatie van aanhangsel bij een huurovereenkomst, die rechten en plichten van huurder, verhuurder en begeleidende instelling regelt en een woonbegeleidingsovereenkomst die de begeleidende instelling met de cliënt sluit.
- g. **Huishouden:** een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Er is sprake van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding als een woningzoekende en al degenen die tot zijn huishouden behoren tenminste één jaar in de Basisregistratie personen van een gemeente op hetzelfde adres zijn ingeschreven.
- h. **Huurprijsgrens:** maximale huurprijs waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13, lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag.
- i. **Huurdersorganisatie:** een rechtspersoonlijkheid bezittende organisatie die opkomt voor de belangen van huurders van woningen als bedoeld in artikel 2 dan wel een rechtspersoonlijkheid bezittende organisatie die opkomt voor de belangen van twee of meer huurdersorganisaties in de regio Holland Rijnland,
- j. **Inkomen:** gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in afdeling 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor ‘belanghebbende’ wordt gelezen: ‘huurder’.
- k. **Inschrijftijd:** de periode die is verstreken sinds een woningzoekende is ingeschreven in het register zoals bedoeld in artikel 5,
- l. **Particuliere verhuurder:** verhuurder in de regio Holland Rijnland niet zijnde een wooncorporatie
- m. **Mantelzorg:** hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
- n. **Middeldure huurwoning:**
 - i. woonruimte met een aanvangshuurprijs tussen enerzijds de huurprijsgrens en anderzijds de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (€1.000 per maand, prijspeil 2020); alsmede
 - ii. woonruimte met een aanvangshuurprijs tussen de huurprijsgrens en de huurprijs die is vastgesteld op basis van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten en

het Woningwaarderingstelsel als bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte en minder of gelijk is aan de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (187 punten).

- o. **Passende woonruimte:** woonruimte die voldoet aan het zoekprofiel van een urgente.
- p. **Regio Holland Rijnland:** het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.
- q. **Regio:** Regio Holland Rijnland
- r. **Regiogemeente:** één van de gemeenten in de Regio Holland Rijnland
- s. **Regionaal gebondene:** een woningzoekende die volgens de Basisregistratie Personen langer dan twee jaar ingezetene is van een gemeente in de regio.
- t. **Stadsvernieuwing:** het proces van sloop en vervangende nieuwbouw van woningen dan wel van ingrijpende renovatie van woningen
- u. **Standplaats:** een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen of chalet waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten.
- v. **Standplaatszoekende:** het huishouden dat is ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 34A van deze verordening.
- w. **Starter:** een woningzoekende die niet eerder een sociale huurwoning in de regio Holland Rijnland heeft bewoond.
- x. **Sociale huurwoning:** een woning met een aanvangshuur (rekenhuur) beneden de huurprijsgrens, die verhuurd wordt overeenkomstig het bepaalde in deze verordening of die behoort tot een categorie welke is aangewezen door het Dagelijks Bestuur na advies van de Beleidscommissie Woonruimteverdeling.
- y. **Student:** een persoon die als dagstudent is ingeschreven bij een instelling voor vervolgonderwijs.
- z. **Uitvoeringsovereenkomst:** de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2019
- aa. **Urgente:** degene aan wie een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 28 is toegekend.
- bb. **Urgentiecommissie:** de commissie als bedoeld in artikel 23
- cc. **Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW):** rechtspersoon die in de regio Holland Rijnland namens de woningcorporaties zorgdraagt voor de uitvoering van de woonruimteverdeling.
- dd. **Verhuurder:** een wooncorporatie of een particuliere verhuurder zoals bedoeld in artikel 2
- ee. **Voorliggende voorziening:** een voorziening waarvan de kosten of diensten kunnen worden vergoed op een andere manier dan via gemeenten.
- ff. **Woningzoekende:** het huishouden dat is ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 5.
- gg. **Wooncorporatie:** toegelaten instelling die op grond van het bepaalde in artikel 18a van de Woningwet sociale huurwoningen exploiteert.
- hh. **Woonduur:** de periode, uitgedrukt in maanden en jaren en te rekenen vanaf de dag van de sleuteloverdracht, die is verstreken sinds een huishouden in een woning woont.
- ii. **Woonruimte:**
 - i. besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor permanente bewoning door een huishouden, zonder dat zij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte; en
 - ii. standplaats.
- jj. **Woonruimteverdeelsysteem:** systeem van voorzieningen, regels en normen aan de hand waarvan wordt bepaald in welke volgorde woningzoekenden, die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor aangeboden woonruimte, voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen.

- kk. **Woonwagen:** voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in gedeelten kan worden verplaatst.
- ll. **Zoekprofiel:** een in de urgentieverklaring opgenomen beschrijving van de aard en de locatie van de woonruimte waarvoor een urgente met voorrang in aanmerking komt.

Artikel 2 Toepassing van de verordening

1. Deze verordening geldt in de gemeenten gelegen in de regio Holland Rijnland.
2. Deze verordening is van toepassing op sociale huurwoningen en standplaatsen in de sociale huursector in de regio Holland Rijnland die in het bezit zijn van:
 - a. wooncorporaties;
 - b. particuliere verhuurders die bij het in werking treden van deze verordening deelnemen aan het systeem van woonruimteverdeling;
 - c. particuliere verhuurders in het bezit van tien of meer sociale huurwoningen die gebouwd zijn of die gebouwd zijn na de inwerkingtreding van deze verordening en die als sociale huurwoning bestemd zijn in het bestemmingsplan van de betreffende gemeente of waarover afspraken zijn gemaakt in een anterieure overeenkomst;
 - d. het bepaalde in het tweede lid onder a. is niet van toepassing op standplaatsen in de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn.
3. Het Dagelijks Bestuur kan op voordracht van het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio besluiten dat deze verordening ook van toepassing is op middeldure huurwoningen in die gemeente.
4. Het Dagelijks Bestuur kan op voordracht van het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio besluiten dat verhuurders die in het bezit zijn van tien of meer middeldure huurwoningen in die betreffende gemeente deelnemen aan het systeem van woonruimteverdeling in de regio zoals bedoeld in deze verordening.
5. Deze verordening is niet van toepassing op woonruimten die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van studenten.

Artikel 3 Uitvoeringsovereenkomst

Met inachtneming van het bepaalde in deze verordening sluiten het Dagelijks Bestuur, de verhuurders en de vereniging Holland Rijnland Wonen één of meer overeenkomsten waarin zij de uitvoering van de verdeling van woonruimte regelen, zoals:

- a. de registratie van woning- en standplaatszoekenden;
- b. de wijze van aanvragen van een urgentieverklaring.

Artikel 4 Beleidscommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een commissie in die haar adviseert over het beleid ten aanzien van de verdeling van woonruimte, over deze verordening en over de uitvoeringsovereenkomst.
2. In haar besluit regelt het Dagelijks Bestuur de samenstelling, de taken en de bevoegdheden van de commissie. In de commissie zijn ook de organisaties van huurders vertegenwoordigd.

Hoofdstuk 2 Inschrijving woningzoekenden

Artikel 5 Register van woningzoekenden

1. Het Dagelijks Bestuur draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden ten behoeve van het bepalen van de rangorde.
2. Het Dagelijks Bestuur stelt regels vast voor de wijze van inschrijving, het verwerken van gegevens, de opschorting en de beëindiging van de inschrijving, en stelt alsmede de hoogte van een bedrag vast dat ten behoeve van de inschrijving en de verlenging van de inschrijving in rekening wordt gebracht bij woningzoekenden.
3. Het Dagelijks Bestuur verleent aan het bestuur van de Vereniging Holland Rijnland Wonen mandaat, volmacht en machtiging voor het uitvoeren van het bepaalde bij of krachtens het tweede lid.

Artikel 6 Inschrijving als woningzoekende

1. Iedere persoon van 18 jaar of ouder, die de Nederlandse nationaliteit bezit of rechtmatig in Nederland verblijft op grond van bepaalde in artikel 8 onder a t/m e of l van de Vreemdelingenwet 2000 kan op zijn verzoek worden ingeschreven in het register van woningzoekenden in de regio Holland Rijnland.
2. Per persoon is slechts één inschrijving in de regio Holland Rijnland mogelijk, met dien verstande dat een inschrijving als standplaatszoekende gelijktijdig kan bestaan naast een inschrijving als woningzoekende.
3. De inschrijving van de woningzoekende is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar.
4. De woningzoekende is een tarief verschuldigd voor zijn inschrijving en voorts jaarlijks voor de kosten van de verlenging van zijn inschrijving.

Artikel 7 Inschrijftijd

1. Een woningzoekende bouwt inschrijftijd op vanaf de datum van diens inschrijving in het register.
2. Een doorstromer bouwt inschrijftijd op vanaf de datum van diens inschrijving in het register. Zijn inschrijftijd wordt vermeerderd, tot een maximum van vijf jaar, met de woonduur in de achter te laten woning bij verhuizing naar andere woonruimte.
3. Een inschrijving als woningzoekende eindigt bij aanvaarding van woonruimte als bedoeld in artikel 2.
4. Een woningzoekende verliest zijn opgebouwde inschrijftijd op het moment dat zijn inschrijving in het register van woningzoekenden eindigt
5. In afwijking van het bepaalde in het vierde lid behoudt een doorstromer zoveel inschrijftijd als overeenkomt met 75% van zijn woonduur in de sociale huurwoning in de regio die hij achterlaat bij verhuizing naar andere woonruimte, zulks tot een maximum van vijf jaar.
6. Een doorstromer die zich binnen twaalf maanden na diens verhuizing naar andere woonruimte in de regio opnieuw als woningzoekende in de regio laat inschrijven krijgt 75% van de inschrijftijd die hij had opgebouwd voor diens verhuizing terug, met een maximum van vijf jaar.
7. Een inschrijving als woningzoekende eindigt niet indien:
 - a. de woningzoekende een zelfstandige woonruimte heeft betrokken op basis van een tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van twee tot maximaal vijf jaar, zoals bedoeld in Boek 7 artikel 274 lid 1 onder c juncto artikel 274c van het Burgerlijk wetboek, dan wel artikel 22 onder a van de Regeling toegelaten instellingen

volkshuisvesting 2015 dan wel Boek 7 artikel 271 eerste lid, tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek in relatie tot de artikelen 11a en 11b van de Huisvestingswet 2014, op voorwaarde dat deze overeenkomst is gesloten na inwerkingtreding van deze verordening;

- b. de woningzoekende woonruimte heeft verkregen met een stadsvernieuwingsurgentie.

Hoofdstuk 3 Huisvestingsvergunning

Artikel 8 Verbodsbepaling

Het is verboden een sociale huurwoning of standplaats zoals bedoeld in artikel 2 als woonruimte in gebruik te nemen of te geven zonder huisvestingsvergunning van het Dagelijks Bestuur.

Artikel 9 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het Dagelijks Bestuur op de door haar voorgeschreven wijze.
2. Het Dagelijks Bestuur kan deze bevoegdheden (eerste lid) mandateren aan de toegelaten instellingen of regiegemeenten.
3. Een aanvraag gaat vergezeld van:
 - a. een geldig identiteitsbewijs van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren;
 - b. een geldig verblijfsdocument zoals bedoeld in de Vreemdelingenwet 2000 van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren indien zij niet de Nederlandse nationaliteit hebben;
 - c. schriftelijk bewijs van het inkomen van aanvrager en van al degenen die tot zijn huishouden behoren;
 - d. een schriftelijke verklaring van de verhuurder waaruit blijkt dat deze bereid is woonruimte aan aanvrager en zijn huishouden te verhuren.
4. Indien aanvrager dan wel een of meer anderen die tot zijn huishouden behoren op het moment van de aanvraag een woning bewonen die zijn of hun eigendom is, dan dient bij de aanvraag een overeenkomst te worden overlegd waaruit blijkt dat de woning is verkocht en dat deze binnen zes maanden aan de koper in eigendom zal worden overgedragen.
5. Het Dagelijks Bestuur kan indien dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk wordt geacht, aanvrager verzoeken in aanvulling op het bepaalde in lid drie of lid vier nadere documenten te overleggen.

Artikel 10 Huisvestingsvergunning

1. Het Dagelijks Bestuur besluit op de aanvraag binnen drie weken na ontvangst.
2. Een huisvestingsvergunning wordt verleend indien:
 - a. aanvrager of een ander die tot zijn huishouden behoort de leeftijd van 18 jaar of ouder heeft en;
 - b. aanvrager en al degenen die tot zijn huishouden behoren, hetzij de Nederlandse nationaliteit bezitten, hetzij rechtmatig in Nederland mogen verblijven op grond

- van het bepaalde in artikel 8 onder a tot en met e en onder l. van de Vreemdelingenwet 2000 en;
- c. aanvrager op basis van de bepaalde rangorde in hoofdstuk 4 van deze verordening in aanmerking komt voor het huren van de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd;
 - d. aanvrager de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd verkrijgt door middel van woningruil, waarvoor door de beide betrokken verhuurders toestemming is gegeven;
 - e. De woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd aan aanvrager is toegewezen op grond van het bepaalde in artikel 32 lid acht.
3. Indien de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd een middeldure huurwoning betreft zoals bedoeld in artikel 2, lid drie en vier, wordt door het Dagelijks Bestuur, onverminderd het bepaalde in lid twee, een huisvestingsvergunning verleend indien:
- a. aanvrager een alleenstaande betreft wiens jaarinkomen niet hoger is dan anderhalf keer de DAEB-norm;
 - b. aanvrager en al degenen die tot zijn huishouden behoren en gezamenlijk jaarinkomen hebben dat niet hoger is dan anderhalf keer de DAEB-norm verhoogd met een bedrag van € 10.000,-.
4. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
- a. de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend;
 - b. degene(n) aan wie de vergunning is verleend;
 - c. de ingangsdatum van de vergunning;
 - d. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 11 Intrekken van de huisvestingsvergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken indien:

- a. de vergunninghouder de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen of;
- b. de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan hij wist of redelijkerwijs had moeten weten dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren.

Artikel 12 Vervallen van de huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder feitelijk geen gebruik meer maakt van de vergunning.

Hoofdstuk 4 Toewijzing van woonruimte

Artikel 13 Aanbieding van woonruimte

1. De vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW) biedt voor verhuur beschikbare woonruimte aan door middel van een openbaar digitaal aanbodstelsel waar iedere woningzoekende toegang toe heeft.
2. Bij de aanbieding wordt vermeld aan welke eisen een woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Woonruimte die door alle belangstellende woningzoekenden is geweigerd kan voor een tweede maal worden aangeboden. Hierbij kunnen ruimere toewijzingscriteria worden gesteld.

4. HRW kan een maximum stellen aan het aantal reacties van een woningzoekende per publicatie.
5. Het Dagelijks Bestuur kan, gehoord de Beleidscommissie Woonruimteverdeling, regels stellen inzake maatregelen te nemen jegens woningzoekenden die het bepaalde bij of krachtens deze verordening niet, niet volledig of niet tijdig nakomen.
6. Een wooncorporatie doet jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de aanbidding en toewijzing van woonruimte. Het verslag bevat in ieder geval het aantal aanbiddingen en toewijzingen.

Artikel 14 Toewijzing van woonruimte

Woonruimte als bedoeld in artikel 2 die beschikbaar is gekomen voor bewoning wordt toegewezen aan een woningzoekende die daarvoor zijn belangstelling kenbaar heeft gemaakt en die ten opzichte van andere belangstellende woningzoekenden over de langste inschrijftijd beschikt. Bij gelijke inschrijftijd van twee of meer woningzoekenden vindt toewijzing plaats na loting.

Artikel 15 Voorrang urgenten

1. In afwijking van het bepaalde in het voorgaande artikel heeft een woningzoekende die beschikt over een urgentieverklaring of over een stadsvernieuwingsurgentie bij de toewijzing van een woning voorrang op alle andere woningzoekenden mits deze woning past binnen zijn zoekprofiel. Het recht op voorrang geldt niet ten aanzien van woonruimte die wordt toegewezen op grond van het bepaalde in artikel 20 of artikel 21.
2. De toewijzing van woonruimte in het geval van meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring wordt bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum van de urgentieverklaring, daarna op basis van de meeste inschrijftijd en ten slotte op basis van loting.
3. De toewijzing van woonruimte in het geval van meerdere stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum op basis van de woonduur en bij gelijke woonduur door middel van loting.
4. In geval een woningzoekende met een urgentieverklaring en een woningzoekende met een stadsvernieuwingsurgentie belangstelling hebben voor dezelfde woning vindt toewijzing plaats aan degene met de oudste urgentie, als ook dat gelijk is, op basis van de langste inschrijftijd en tenslotte op basis van loting.

Artikel 16 Voorrang doelgroepen

1. Het Dagelijks Bestuur kan groepen van woningzoekenden aanwijzen aan wie voorrang wordt verleend bij de toewijzing van door een verhuurder aangeduide woonruimte zoals:
 - a. woonruimte met specifieke voorzieningen voor bewoning door mindervaliden of door andere zorg- of hulpbehoevenden;
 - b. woonruimte voor specifieke leeftijdscategorieën;
 - c. woonruimte voor starters;
 - d. woonruimte die valt onder het contingent van de jaarlijks door het Dagelijks Bestuur vastgestelde lijst van betrokken instellingen of nader overeen te komen taakstellingen;

- e. woonruimte voor een woningzoekende met een huishouden waartoe tenminste vijf minderjarige kinderen behoren en die aantoonbaar hun hoofdverblijf hebben bij die woningzoekende.
2. Het Dagelijks Bestuur verleent een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals genoemd in het voorgaande lid, uitsluitend aan:
 - a. woningzoekenden die aantoonbaar noodzakelijk zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid onder a.;
 - b. woningzoekenden die behoren tot de leeftijdsgroep die is aangewezen voor bewoning van woonruimte als bedoeld in het eerste lid onder b.;
 - c. woningzoekenden die geen zelfstandige woonruimte achterlaten en die zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid onder c.;
 - d. woningzoekenden die cliënt zijn van een van de betrokken instellingen, zoals bedoeld in eerste lid onder d.;
 - e. woningzoekenden die door de samenstelling van hun huishouden zijn aangewezen op woonruimte als bedoeld in het eerste lid onder e..
3. Indien woonruimte als bedoeld in het eerste lid onder a. t/m c. en onder e. vrijkomt voor toewijzing aan een andere woningzoekende, dan wordt daarvan in het bijzonder melding gemaakt bij het aanbieden van de woonruimte in het aanbodmedium.

Artikel 17 Passendheidseisen

1. Ter uitvoering van het bepaalde in de artikelen 46 en 38 van de Woningwet kan een wooncorporatie ten behoeve van de toewijzing van woonruimte passendheidseisen stellen:
 - a. aan het inkomen van een woningzoekende;
 - b. aan de grootte en samenstelling van het huishouden van een woningzoekende in relatie tot de grootte van de woonruimte;
 - c. aan het inkomen in relatie tot de grootte en samenstelling van het huishouden van de woningzoekende.
2. De wooncorporatie kan met toepassing van de passendheidseisen afwijken van de rangorde als bedoeld in artikel 14 bij de toewijzing van woonruimte.
3. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op woningruil.

Artikel 18 Afwijking van de rangorde

1. Een verhuurder mag gemotiveerd afwijken van de rangorde als bedoeld in artikel 14 indien een woningzoekende in de afgelopen drie jaar:
 - a. Op grond van een gerechtelijk bevel is ontruimd in verband met:
 - i. veroorzaken van overlast in de laatst gehuurde woonruimte;
 - ii. achterstand in de betaling van de huurpenningen;
 - iii. een in de woning aanwezige hennepkwekerij;
 - b. Van zijn huidige of vorige verhuurder geen verklaring van goede bewoning heeft gekregen;
 - c. Zich bij de toewijzing van woonruimte schuldig heeft gemaakt aan frauduleus handelen of het geven van onjuiste of onvolledige informatie
 - d. Dreigementen heeft geuit en/of geweld heeft gebruikt jegens personen belast met de uitvoering van deze verordening.
2. Een verhuurder mag ten aanzien van een specifieke woningzoekende van de rangorde als bedoeld in de artikel 14 afwijken ingeval van:
 - a. loting in de zin van artikel 19 vierde lid;

- b. toewijzing van woonruimte op grond van artikel 20.

Artikel 19 Bijzondere toewijzing door wooncorporaties

1. Een wooncorporatie kan in bijzondere gevallen woonruimte toewijzen aan een woningzoekende die als gevolg van een calamiteit of van andere zeer bijzondere omstandigheden dringend andere woonruimte nodig heeft.
2. Het maximum van het aantal woningen dat een wooncorporatie met toepassing van het bepaalde in het eerste lid mag toewijzen is gelijk aan 5 % van het gemiddeld aantal verhuringen van woonruimte van die wooncorporatie in de drie voorafgaande kalenderjaren, waarvan 2% wordt ingezet ten behoeve van doorstromers.
3. Een wooncorporatie kan per kalenderjaar maximaal 10% van de vrijgekomen woonruimte door middel van loting toewijzen. Het bepaalde in artikelen 15 tot met 17 (rangorde) is hierbij niet van toepassing.
4. Bij loting wordt door de wooncorporatie op elektronische wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen.
5. De verhuurders doen hiervan jaarlijks voor schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de toepassing van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 20 Lokale beleidsruimte

1. Het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio kunnen, gehoord de wooncorporaties die deelnemen in de "Uitvoeringsovereenkomst woonruimteverdeling corporaties" en de huurdersorganisaties die in die gemeente actief zijn, besluiten om regels te stellen voor de invulling van de lokale beleidsruimte ter oplossing van de in die gemeente ervaren knelpunten op het gebied van de volkshuisvesting.
2. In het besluit als bedoeld in het eerste lid kunnen zij, in afwijking van deze verordening, bepalen dat de in die gemeente vrijkomende woonruimten als bedoeld in artikel 2, wordt toegewezen aan woningzoekenden uit die gemeente die voldoen aan de in het besluit gestelde voorwaarden zoals ten aanzien van (lokale) binding, passendheid, en rangorde bij toewijzing.
3. Alvorens een besluit als bedoeld in het eerste en tweede lid te nemen stelt het college van burgemeester en wethouders beleid vast waarin hun visie op wonen en volkshuisvesting en door hen gemaakte prestatieafspraken zijn opgenomen en waarin zij aangeven hoe met gebruikmaking van het bepaalde in dit artikel de gemeentelijke en subregionale knelpunten op het gebied van de volkshuisvesting kunnen worden opgelost.
4. Het maximum van het aantal woningen dat de gemeente jaarlijks met toepassing van het bepaalde in dit artikel mag toewijzen is gelijk aan 25 % van het gemiddeld aantal toewijzingen van woonruimte als bedoeld in artikel 2 in die gemeente in de drie voorafgaande kalenderjaren. Bij overschrijding van het maximum wordt het quotum voor het volgend jaar met een even groot aantal woningen verminderd als het aantal van de overschrijding.
5. Het college van burgemeester en wethouders doet jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de toepassing van het bepaalde in dit artikel. Het verslag bevat in ieder geval het aantal aanbiedingen en toewijzingen op basis van dit artikel.

Artikel 21 Specifieke toewijzing nieuwbouw

1. Het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio kunnen, gehoord de wooncorporaties die deelnemen in de “Uitvoeringsovereenkomst woonruimteverdeling corporaties” en de huurdersorganisaties die in die gemeente actief zijn, besluiten om regels te stellen voor de eerste aanbieding van nieuwgebouwde woonruimte in die gemeente.
2. In het besluit als bedoeld in het eerste lid kan worden bepaald dat de toewijzing van nieuwgebouwde woonruimte bij de eerste aanbieding bij voorrang moet geschieden aan een woningzoekende die een woning als bedoeld in artikel 2 achterlaat die is gelegen in een, in dat besluit te bepalen gedeelte(n) van de regio Holland Rijnland, teneinde de aldaar op het gebied van de volkshuisvesting bestaande knelpunten op te lossen. In dat besluit kan tevens worden bepaald dat de woonruimte die wordt achtergelaten in het bezit is van dezelfde verhuurder als die van de nieuwgebouwde woonruimte of in het bezit is van een verhuurder die is gevestigd in de regio Holland Rijnland.
3. Het college van burgemeester en wethouders doet jaarlijks schriftelijk verslag aan het Dagelijks Bestuur over de toepassing van het bepaalde in dit artikel. Het verslag bevat in ieder geval het aantal aanbiedingen en toewijzingen op basis van dit artikel.

Artikel 22 Experimenten woonruimteverdeling

1. Een of meer wooncorporaties, al dan niet in samenwerking met een of meer gemeenten en/of andere verhuurders dan wooncorporaties in de regio kunnen het initiatief nemen om een experiment te organiseren waarbij de effecten onderzocht worden van een wijze van in gebruik geven van woonruimte die niet in deze verordening is geregeld, maar die wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening zou kunnen worden geregeld.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid moet ten dienste staan van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
3. De betrokken wooncorporatie(s) en/of andere verhuurders maken een opzet voor hun experiment waarin zij onder meer opnemen:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
 - b. het toepassingsbereik van het experiment;
 - c. de duur van het experiment;
 - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende het experiment;
 - e. de wijze waarop het experiment wordt geëvalueerd.
2. Een experiment heeft een maximale duur van vijf jaar, waarbij per jaar ten hoogste tien procent van de, door de betrokken wooncorporaties, toe te wijzen woonruimte is betrokken.
3. Een experiment vangt pas aan na goedkeuring van het college(s) van burgemeester en wethouders van de gemeente(n) die betrokken is/zijn bij het experiment.

Hoofdstuk 5 Urgentie

Artikel 23 Urgentiecommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een Urgentiecommissie in, bestaande uit een voorzitter en maximaal zes leden, waarvan twee leden te benoemen op voordracht van de vereniging Holland Rijnland Wonen, twee leden te benoemen op voordracht van de huurdersorganisaties in de regio Holland Rijnland en twee leden op voordracht van Holland Rijnland. De voorzitter wordt benoemd door het Dagelijks Bestuur na overleg met de leden.
2. De Urgentiecommissie heeft tot taak om namens het Dagelijks Bestuur te beslissen op aanvragen om een urgentieverklaring.
3. Het Dagelijks Bestuur stelt een reglement vast waarin de werkzaamheden van de Urgentiecommissie zijn geregeld.

Artikel 24 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. Een woningzoekende doet, door tussenkomst van een wooncorporatie die werkzaam is in de regio, bij de Urgentiecommissie een aanvraag voor een urgentieverklaring.
2. Het Dagelijks Bestuur kan een formulier vaststellen voor het doen van een aanvraag.
3. Een aanvraag bevat naast een schriftelijke motivering tevens de nodige bewijsstukken ter onderbouwing van de gronden van de aanvraag.
4. De Urgentiecommissie kan, indien zij dat voor een goede beoordeling van de aanvraag noodzakelijk acht, aan de aanvrager verzoeken om aanvullende informatie te verstrekken. Zij kan aanvrager daarvoor een termijn stellen. De termijn, genoemd in artikel 20, lid 7, wordt opgeschort zolang de verzochte stukken niet zijn ontvangen.
5. Alvorens te beslissen op een aanvraag, kan de Urgentiecommissie bij een door haar aan te wijzen deskundige om advies vragen. De termijn, genoemd in artikel 20, lid 7, wordt opgeschort zolang de verzochte stukken niet zijn ontvangen.
6. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag dient aanvrager de verschuldigde leges te hebben voldaan.

Artikel 25 Verlenen van een urgentieverklaring

1. De Urgentiecommissie kan een urgentieverklaring verlenen:
 - a. op medische gronden en/of psychosociale gronden indien:
 - i. sprake is van medische en/of psychosociale omstandigheden die voortvloeien uit de huidige woonsituatie van aanvrager en die bij voortdurend van die situatie zullen verergeren of het gebruik van de woonruimte feitelijk onmogelijk zullen maken;
 - ii. de onder i. genoemde omstandigheden niet door ergonomische aanpassing van de woonruimte kunnen worden opgeheven;
 - iii. het niet aanvaardbaar is dat de onder i. genoemde omstandigheden langer dan zes maanden zullen voortduren;
 - b. op medische en/of psychosociale gronden, in het geval de aanvrager een alleenstaande betreft die niet beschikt over zelfstandige woonruimte zoals bedoeld in artikel 1 onder hh., indien:

- i. op diens woonsituatie het bepaalde in het eerste lid onder a. van toepassing is en
 - ii. hij niet in staat is om met andere bewoners voorzieningen te delen in niet-zelfstandige woonruimte;
 - c. op financiële gronden, waarbij sprake is van een plotse, niet-voorzienbare en aanmerkelijke teruggang in het inkomen waardoor een woonnoodsituatie is of dreigt te ontstaan;
 - d. indien sprake is van acuut dreigende dakloosheid met aantoonbaar de zorg voor een of meer minderjarige kinderen, waarbij als gevolg daarvan een woonnoodsituatie is of dreigt te ontstaan;
 - e. indien aanvrager verblijft in een voorziening voor de tijdelijke opvang van personen die hun woning hebben moeten verlaten vanwege relationele problemen en/of huiselijk geweld;
 - f. indien aanvrager mantelzorg als bedoeld in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015 verleent of ontvangt;
 - g. in andere gevallen dan genoemd onder a. tot en met f. waarbij toepassing wordt gegeven aan de hardheidsclausule als bedoeld in artikel 36.
2. In het besluit waarbij een urgentieverklaring wordt verleend kan de Urgentiecommissie bepalen dat deze uitsluitend van toepassing is op woonruimte gelegen in een of meer gemeenten in de regio dan wel een of meer gedeelten daarvan of dat deze slechts geldt voor door haar aangegeven woningtype(n), woninggrootte en woningen die de door haar bepaalde voorzieningen bevatten.
 3. Aan de urgentieverklaring kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Een voorschrift kan onder meer inhouden dat de urgentie naast de huurovereenkomst met de verhuurder tevens een overeenkomst sluit voor woonbegeleiding met een instelling die daartoe is aangewezen door de gemeente waarin de woning is gelegen. In een dergelijk geval vindt directe bemiddeling plaats en is artikel 23 niet van toepassing (zelf zoeken).
 4. De urgentieverklaring is zes maanden geldig, te rekenen vanaf de dag na die waarop de verleningsbeschikking aan de aanvrager is bekengemaakt.

Artikel 26 Weigering van een urgentieverklaring

Een aanvraag van een urgentieverklaring wordt afgewezen indien:

- a. aanvrager niet voldoet aan het bepaalde in hoofdstuk 3;
- b. aanvrager niet in een woonnoodsituatie verkeert;
- c. aanvrager in een zodanige situatie verkeert dat geen van de gronden genoemd in artikel 25 van toepassing zijn;
- d. aanvrager de woonnoodsituatie waarin hij verkeert zelf heeft veroorzaakt;
- e. aanvrager de woonnoodsituatie waarin hij verkeert had kunnen voorkomen;
- f. aanvrager op het moment van de aanvraag niet woonachtig is in woonruimte zoals bedoeld in artikel 1 onder hh tenzij het bepaalde onder artikel. 21, eerste lid onder b van toepassing is;
- g. aanvrager geen regionaal gebundene is;
- h. aanvrager zijn woonnoodsituatie redelijkerwijs binnen zes maanden zelf kan oplossen door onder meer gebruik te maken van:
 - i. een voorliggende voorziening (denk aan een indicatie vanuit de Wet Langdurige Zorg waarbij huisvesting inbegrepen is);
 - ii. de door hem opgebouwde inschrijftijd als woningzoekende;
 - iii. kamerbewoning of bewoning van een andere niet zelfstandige woonruimte zoals bedoeld onder artikel 1 lid 1ii is een mogelijkheid;
 - iv. zijn beschikbare inkomen en/of vermogen;

- v. overige middelen (bijvoorbeeld Divorce Housing);
- i. aanvrager in een woonnoodsituatie verkeert die door het verlenen van een urgentieverklaring niet kan worden opgelost;
- j. aanvrager een inkomen heeft boven de grens zoals bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
- k. aanvrager dreigementen heeft geuit of geweld heeft gebruikt jegens personen die belast zijn met de uitvoering van deze verordening;
- l. de huurovereenkomst van de aanvrager is of dreigt te worden ontbonden in verband met overlast, hennepkwekerij, gevaar, schade of huurschuld.

Artikel 27 Urgentieverklaring

1. De Urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de personalia van de urgente;
 - b. het aantal personen dat behoort tot het huishouden van de urgente;
 - c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de urgentieverklaring geldig is;
 - d. de mededeling dat twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt, toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het derde lid.
2. De urgentieverklaring geeft de urgente het recht op voorrang voor andere woningzoekenden bij de toewijzing van woonruimte. In geval twee of meer urgenten aanspraak maken op dezelfde woonruimte is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
3. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar woonruimte. De urgente kan daarbij aan een verhuurder verzoeken om ondersteuning of directe bemiddeling.
4. Indien urgente twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend nog geen andere passende woonruimte heeft gevonden, dan zal één van de verhuurders aan hem één keer een passende woning aanbieden.
5. Indien urgente, gedurende de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt, om redenen die niet tot zijn verantwoordelijkheid kunnen worden gerekend, geen passende woonruimte heeft gevonden, kan hij de Urgentiecommissie eenmalig verzoeken om de urgentieverklaring voor de duur van maximaal zes maanden te verlengen.

Artikel 28 Einde en intrekking van een urgentieverklaring

1. De geldigheid van de Urgentieverklaring eindigt op het moment dat:
 - a. de periode, waarvoor de Urgentieverklaring geldt, is afgelopen en niet wordt verlengd;
 - b. de urgente aan de Urgentiecommissie schriftelijk mededeling doet dat hij geen gebruik meer wenst te maken van de Urgentieverklaring;
 - c. de inschrijving als woningzoekende van de urgente eindigt;
 - d. de urgentieverklaring wordt ingetrokken.
2. De urgentieverklaring kan worden ingetrokken indien:
 - a. de urgente niet of niet tijdig reageert op het bericht waarbij aan hem woonruimte is aangeboden dan wel wanneer hij niet aanwezig is bij bezichtiging van aangeboden woonruimte;
 - b. de urgente de aan hem aangeboden passende woonruimte weigert;
 - c. de urgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;

- d. de urgente niet meer voldoet aan de vereisten om voor verlening van een huisvestingsvergunning als bedoeld in Hoofdstuk 3 in aanmerking te komen;
- e. de urgente dreigementen heeft geuit en/of geweld heeft gebruikt jegens personen die zijn belast met de uitvoering van deze verordening.

Artikel 29 Urgentie voor vergunninghouders

1. Het Dagelijks Bestuur kan aan de eigenaar van een sociale huurwoning die behoort tot de in artikel 2 lid 2 aangewezen categorie een voordracht tot verhuring van woonruimte aan een door het college van Burgemeester en Wethouders aangegeven woningzoekende doen:
 - a. indien deze woningzoekende valt onder de taakstelling die het Rijk de betreffende gemeente opgelegd heeft en;
 - b. indien de betreffende gemeente voorziet in de maatschappelijke begeleiding van deze woningzoekende (artikel 13 lid 1 en 2 Inburgeringswet 2022) en;
 - c. Indien deze woningzoekende een asielzoeker was die een verblijfsvergunning heeft ontvangen of een vergunninghouder is die op grond van de taakstelling tijdelijk in de regio is gehuisvest met gebruikmaking van een campuscontract en:
 - i. zijn/haar studie afbreekt, of;
 - ii. geen studie heeft kunnen starten, of;
 - iii. een andere tijdelijke huisvesting op grond van de taakstelling binnen drie jaar weer moet verlaten; en,
2. Één van de verhuurders doet bij het ter beschikking komen van woonruimte, zonder toepassing van de artikelen 23 tot en met 27, éénmalig bij voorrang een passend woningaanbod aan deze woningzoekende.

Hoofdstuk 6 Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 30 Toekenning Stadsvernieuwingsurgentie

1. Op aanvraag van een verhuurder kan de Urgentiecommissie een stadsvernieuwingsurgentie toekennen aan de bewoner van woonruimte die vanwege de aanstaande sloop van die woonruimte dan wel vanwege een ingrijpende verbetering van die woonruimte niet meer in die woonruimte kan blijven wonen.
2. De aanvraag tot het verlenen van een stadsvernieuwingsurgentie wordt ingediend tenminste 20 maanden voor de te verwachten datum van de aanvang van de sloop dan wel van de ingrijpende woningverbetering.
3. De Urgentiecommissie beslist binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
4. Urgentie op grond van het bepaalde in het eerste lid wordt alleen verleend ten aanzien van woonruimte met een huurprijs onder de huurprijsgrens.

Artikel 31 Stadsvernieuwingsurgentie

1. De stadsvernieuwingsurgentie is tenminste 18 maanden geldig te rekenen vanaf de datum van verlening.
2. De stadsvernieuwingsurgentie vermeldt in ieder geval:
 - a. de personalia van de urgente;
 - b. het aantal personen dat behoort tot het huishouden van de urgente;
 - c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldig is;

- d. De mededeling dat twaalf maanden voor het einde van de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldt, toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het vijfde lid;
 - e. het zoekprofiel, inhoudende een beschrijving van de gemeente en het woningtype waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie is verleend;
 - f. de mededeling dat aan de stadsvernieuwingsurgente, wanneer hij zes maanden voor aanvang van de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft gevonden, door de wooncorporatie maximaal twee keer passende woonruimte wordt aangeboden.
3. De stadsvernieuwingsurgentie geeft de urgente het recht op voorrang voor andere woningzoekenden bij de toewijzing van woonruimte. In geval twee of meer stadsvernieuwingsurgenten aanspraak maken op dezelfde woonruimte is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
 4. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar woonruimte. De urgente kan daarbij aan een verhuurder verzoeken om ondersteuning of directe bemiddeling.
 5. Indien de stadsvernieuwingsurgente twaalf maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen vervangende woonruimte heeft gevonden in de gemeente waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing was, wordt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring van toepassing verklaard voor de gehele regio.
 6. Indien urgente twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend nog geen andere passende woonruimte heeft gevonden, dan zal één van de verhuurders aan hem één keer een passende woning aanbieden.
 7. De stadsvernieuwingsurgente die al ingeschreven stond als woningzoekende voordat de verhuurder het besluit tot sloop of ingrijpende woningverbetering nam, behoudt bij het aanvaarden van een woonruimte de in het register van woningzoekenden opgebouwde inschrijftijd. Dit onder voorwaarde dat de woning is aangeboden op basis van de toegekende stadsvernieuwingsurgentie.
 8. Indien de wooncorporatie voor aanvang van een stadsvernieuwingsproject een terugkeerregeling heeft met de huurder dan kan de wooncorporatie woonruimte in de vervangende nieuwbouw direct aan die huurder toewijzen.

Artikel 32 Intrekking stadsvernieuwingsurgentie

Het Dagelijks Bestuur trekt de stadsvernieuwingsurgentie in indien:

- a. deze is verleend op grond van door de stadsvernieuwingsurgente verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
- b. de stadsvernieuwingsurgente op grond van deze verordening aangeboden woonruimte aanvaardt dan wel op andere wijze zelfstandige woonruimte heeft verkregen;
- c. de stadsvernieuwingsurgente niet meer voldoet aan de vereiste om voor verlening van een huisvestingsvergunning als bedoeld in hoofdstuk 3 in aanmerking te komen;
- d. de stadsvernieuwingsurgente dreigementen heeft geuit en/of geweld heeft gebruikt jegens personen die belast zijn met de uitvoering van deze verordening.

Hoofdstuk 7 Standplaatsen

Artikel 33A: Regionaal register woonwagenstandplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een regionaal register voor standplaatszoekenden.

2. In het register van standplaatszoekenden worden op hun verzoek als standplaatszoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
 - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland;
 - c. het inschrijvingsformulier is correct en volledig ingevuld, inclusief de daarin gevraagde bijlagen.
3. Inschrijving als standplaatszoekende kan ook ambtshalve plaatsvinden.
4. Het regionale register vermeldt de standplaatszoekenden met aantal punten, inschrijfduur en rangorde voor toewijzing.
5. De standplaatszoekende betaalt aan de houder en beheerder van het register voor standplaatszoekenden een bijdrage voor inschrijving in het register standplaatszoekenden en een bijdrage voor jaarlijkse verlengingskosten.

Artikel 33B: Inschrijving woonwagenstandplaats

1. De aanvraag voor een standplaats wordt schriftelijk ingediend bij de beheerder van het register voor standplaatsen met behulp van een door het dagelijks bestuur vastgesteld inschrijvingsformulier.
2. Bij een aanvraag voor een standplaats legt de aanvrager de volgende gegevens over:
 - a. een historisch uittreksel (adresoverzicht) uit de gemeentelijke basisadministratie;
 - b. zo nodig andere bescheiden die door het dagelijks bestuur voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden; welke bescheiden dit zijn, wordt vermeld op het vastgestelde inschrijvingsformulier.
3. De beheerder van het register voor standplaatsen bepaalt of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 33A, tweede en vijfde lid, en gaat over tot inschrijving in het register indien aan deze voorwaarden is voldaan.

Artikel 33C: Bewijs van inschrijving woonwagenstandplaats

1. De beheerder van het register voor standplaatsen verstrekt aan standplaatszoekenden die zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
 - a. naam van de aanvrager;
 - b. adresgegevens;
 - c. inschrijvingsdatum;
 - d. aantal toegekende punten bij inschrijving.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 33A, tweede en vijfde lid, is voldaan.
3. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van inschrijving in het register de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
4. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 33A, tweede lid, onder a en b, en vijfde lid, voldoet en de beheerder van het register voor standplaatsen de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

Artikel 33D: Geldigheidsduur van inschrijving in het register van woonwagenstandplaatszoekenden

1. De inschrijving in het register van standplaatszoekenden blijft behoudens het gestelde in artikel 31 één jaar geldig.
2. De inschrijving wordt alsdan beëindigd tenzij de standplaatszoekende binnen vier weken na aanschrijving aan de beheerder van het register voor standplaatsen kenbaar

heeft gemaakt dat deze de inschrijving in het register van standplaatszoekenden wil behouden.

Artikel 33E.1: Wijziging van inschrijving in het register

1. Een ingeschrevene dient een wijziging van gegevens, zoals woonadres, onverwijld door te geven aan de beheerder van het register voor standplaatsen.
2. De ingeschrevene als bedoeld in het eerste lid wordt van de wijziging van gegevens van inschrijving door de beheerder van het register voor standplaatsen schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 33E.2: Doorhaling van inschrijving

1. De beheerder van het register voor standplaatsen haalt een inschrijving door in het register van standplaatszoekenden indien:
 - a. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
 - b. de standplaatszoekende een standplaats (elders) krijgt toegewezen en deze accepteert;
 - c. de standplaatszoekende door woningruiling van een reguliere woning naar een standplaats verhuist;
 - d. de standplaatszoekende al dan niet opzettelijk foutieve gegevens verstrekt heeft bij de inschrijving of verzuimd heeft belangrijke wijzigingen bijtijds door te geven;
 - e. de standplaatszoekende niet reageert op een aanschrijving van de beheerder van het register voor standplaatsen aangaande de inschrijving, waaronder de betalingsverplichting, of bedoeld als een controle op de inschrijving in het register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving; of
 - f. de standplaatszoekende komt te overlijden.
2. Ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden door de beheerder van het register voor standplaatsen van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 33F: Rangorde en toewijzing standplaats

1. Bij opname in de wachtlijst geldt de volgende rangorde. De inschrijver is ingeschreven in het register van standplaatszoekenden en:
 - a.
 - i. is een kind van een woonwagenbewoner, onafgebroken inwonend op een woonwagenlocatie in de regio, of;
 - ii. is een kind van een woonwagenbewoner, geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode van 10 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond, of;
 - iii. is een kind van woonwagenouders wonende in de regio, die wegens studie dan wel uit dwingende noodzakelijkheid tijdelijk elders woonachtig is;
 - b. is een kind van een woonwagenbewoner, inwonend in een reguliere woning in de regio, maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode tussen 10 en 20 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond;
 - c. is een kind van een woonwagenbewoner, wonend in een reguliere woning in de regio, maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode tussen 20 en 30 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond;
 - d. is een kind van een woonwagenbewoner, wonend in een reguliere woning in de regio, omdat de ouders zijn verhuisd;
 - e.
 - i. is een afstammeling van een woonwagenbewoner die onafgebroken op een woonwagenlocatie in de regio woont, of;
 - ii. is een afstammeling van een woonwagenbewoner die in een reguliere woning in de regio woont;

- f. is een afstammeling van een woonwagenbewoner die buiten de regio woont;
 - g. is geen afstammeling van een woonwagenbewoner.
2. De beheerder van het register voor standplaatsen kent punten aan ingeschreven standplaatszoekenden toe op basis van een puntensysteem, welke punten als volgt zijn opgebouwd:
- a. 100 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub a. (i of ii of iii) bedoelde categorie;
 - b. 85 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub b. bedoelde categorie;
 - c. 70 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub c. bedoelde categorie;
 - d. 60 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub d. bedoelde categorie;
 - e. 50 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub e. (i of ii) bedoelde categorie;
 - f. 10 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub f. bedoelde categorie;
 - g. 1 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub g. bedoelde categorie.
3. Na de maand van inschrijving ontvangt elke ingeschrevene 1 punt per maand (categorie a t/m f). De inschrijver die geen afstammeling is van een woonwagenbewoner ontvangt voor elk jaar van inschrijving 1 punt (categorie g).
4. Toewijzing van een standplaats vindt plaats aan diegene die:
- a. zijn/haar belangstelling kenbaar maakt op basis van een aanbieding via Tipbericht van Holland Rijnland Wonen;
 - b. daarbij aangeeft of er eerste- of tweedegraads familie woont op de locatie waar de aangeboden standplaats zich bevindt, dan wel aangeeft of in geval van een standplaats op een nieuwe locatie aangeeft of er eerste- of tweedegraads familie woont in de woonplaats waar de betreffende standplaats wordt aangeboden;
 - c. Het hoogste aantal punten heeft op de wachtlijst;
waarbij geldt dat de punten van de wachtlijst worden verdubbeld ingeval:
 - i. bij bestaande standplaats of nieuwe standplaats op bestaande locatie: de belangstellende eerste- of tweedegraads familie heeft op de locatie waar de standplaats wordt aangeboden;
 - ii. bij een nieuwe standplaats op een nieuwe locatie: de belangstellende eerste- of tweedegraads familie heeft in de gemeente waar de standplaats wordt aangeboden;
 - d. verder voldoet aan de geldende voorwaarden en;
 - e. de standplaats accepteert.
5. Bij een gelijk aantal punten vindt toewijzing plaats aan de belangstellende met de langste inschrijftijd. Wanneer er sprake is van gelijke inschrijftijden, zal de belangstellende met de hoogste leeftijd worden benaderd. Wanneer er in dit geval ook sprake is van gelijkheden (bijvoorbeeld bij een tweeling), zal in dat geval de adviescommissie de uiteindelijke beslissing nemen over de toewijzing.
6. Om de systematiek van en het proces om te komen tot de toewijzingen te monitoren wordt een adviescommissie ingesteld waar vertegenwoordigers van Holland Rijnland Wonen, de wachtlijstbeheerder en afvaardiging van woonwagenbewoners zitting in hebben. Op deze wijze krijgen alle partijen vertrouwen in het toepassen van de nieuwe werkwijze en kunnen eventuele omissies in het proces worden aangepast.

Artikel 33G: Ruilen van standplaats

1. Ruilen van huisvesting tussen huurders waarbij beide huurders een standplaats huren heeft geen gevolgen voor de eventueel door die huurders opgebouwde punten van de wachtlijst. Wel worden aan deze ruil de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. huurders stellen de verhuurder(s) in kennis;
 - b. de verhuurder(s) stelt de beheerder van de wachtlijst in kennis;
 - c. de beheerder vraagt advies aan de adviescommissie (art.33F, lid 6);
 - d. verhuurder(s) doet uitspraak over ruilverzoek en stelt tevens beheerder van de wachtlijst in kennis van de uitspraak.
2. Ruilen van huisvesting tussen huurders waarbij de ene partij verhuist van een standplaats naar een reguliere woning en vice versa geschiedt onder de volgende voorwaarden:
 - a. huurder van standplaats verzoekt verhuurder tot woningruil;
 - b. verhuurder informeert beheerder wachtlijst over verzoek;
 - c. de beheerder schakelt adviescommissie in;
 - d. adviescommissie geeft advies;
 - e. verhuurder neemt besluit wel of niet akkoord;
 - f. staat diegene die verhuist van woning naar standplaats op de wachtlijst dan worden diens punten geschrapt;
 - g. diegene die verhuist van standplaats naar woning behoudt de eventuele wachtlijstpunten;
 - h. staat diegene die verhuist naar een woning niet op de wachtlijst dan vindt inschrijving eerst plaats nadat de verhuizing administratief heeft plaatsgevonden.
3. De aan de ruiling verbonden randvoorwaarden zijn:
 - a. ruilen kan alleen tussen eerstegraads familie;
 - b. vindt ruiling plaats naar een huurwoning dan is de inkomensnorm sociale huur van toepassing;
 - c. de huurprijs van de standplaats wordt geactualiseerd aan geldend puntenstelsel.

Hoofdstuk 8 Overige bepalingen

Artikel 34 Bezwaarschriftencommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een regionale bezwaarschriftencommissie in als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht en regelt de samenstelling, taken, bevoegdheden en werkwijze van de bezwarencommissie.
2. De bezwaarschriftencommissie kan op verschillende locaties binnen de regio zitting houden.
3. De bewaarschriftencommissie doet jaarlijks aan het Dagelijks bestuur schriftelijk verslag van haar werkzaamheden.
4. De bewaarschriftencommissie hoort partijen en adviseert het Dagelijks Bestuur over de beslissing op de bezwaarschriften.

Artikel 35 Mandatering

1. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan functionarissen van aanbieders van woonruimte, colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in het werkingsgebied, ambtenaren die werkzaam zijn bij de gemeenten die onder het werkingsgebied vallen, dan wel aan de door het Dagelijks Bestuur benoemde leden in de op grond van deze

verordening ingestelde commissies, behoudens de bevoegdheden als bedoeld in artikel 38.

2. Daar waar bevoegdheden zijn gemandateerd, voert gemandateerde verweer in bezwaar, beroep en hoger beroep namens het dagelijks bestuur van Holland Rijnland.

Artikel 36 Hardheidsclausule

Het Dagelijks Bestuur en de door haar op grond van deze verordening ingestelde urgentiecommissie zijn bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager gemotiveerd af te wijken van deze verordening.

Artikel 37 Onvoorziene omstandigheden

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het Dagelijks Bestuur, waarbij zij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Hoofdstuk 9 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 38 Overgangsbepaling

1. Inschrijvingen bij Huren in Holland Rijnland op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 en de Huisvestingsvergunning Noordwijkerhout 2015 worden behandeld als inschrijvingen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023.
2. Aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden behandeld als aanvragen om vergunningen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023.
3. Huisvestingsvergunningen verleend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013, 2015 of 2019, de Huisvestingsverordening Boskoop 1998 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden behandeld als vergunningen op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023.
4. Aanvragen om een urgentieverklaring of stadsvernieuwingsurgentie ingediend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015, worden behandeld als aanvragen om urgentie dan wel stadsvernieuwingsurgentie op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023.
5. Verleende urgenties dan wel stadsvernieuwingsurgenties op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden geacht te zijn verleend op basis van de Huisvestingsverordening 2023.
6. Op een aanhangig beroep- of bezwaarschrift gericht tegen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 wordt beslist met toepassing van de op dat betreffende besluit van toepassing zijnde verordening.

Artikel 39 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023.

Artikel 40 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2023 en geldt tot en met 30 juni 2027;
2. De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 vervalt op het moment dat de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023 in werking treedt.

Aldus vastgesteld door het Algemeen bestuur van het samenwerkingsverband Holland Rijnland in haar vergadering van

De secretaris,

De voorzitter,

10 Algemene toelichting

10.1 Inleiding

De Huisvestingswet 2014 biedt het Algemeen Bestuur uitsluitend de mogelijkheid om gebruik te maken van zijn bevoegdheden om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden met een verordening, indien dit noodzakelijk en geschikt is. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het recht van vrije vestiging voor alle inwoners van Nederland. Beperkende voorwaarden met betrekking tot verdeling, zoals leefbaarheid van en in de wijk zijn niet toegestaan. De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel samen met de Regionale Woonagenda en de Regionale Omgevingsagenda.

Schaarste

De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument van de huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet (Uitspraak 201106290/1/H3 en 2011060290/2/H3). Hieronder wordt aangetoond dat sprake is van schaarste, vooral in de sociale huurvoorraad van woningen met een huur tot de huurprijsgrens. Ook voor middeldure woonruimten is de schaarste merkbaar. Met de druk op de woningmarkt komt ook de leefbaarheid in wijken onder druk te staan. Hoewel leefbaarheid zonder de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek geen onderdeel uitmaakt van de verdeling, vormt leefbaarheid wel een belangrijke belangenafweging bij regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Uitspraak 201502455/1/A3). Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is daarmee vereist.

Het uitgangspunt van zowel de Huisvestingswet 2014 als deze verordening is de vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt. Niettemin legitimeren schaarste en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden dat er door de Regio Holland Rijnland tijdelijk wordt (bij-)gestuurd. Dit alles met het besef dat de meer structurele oplossing van het vraagstuk in de ontwikkeling van de woningvoorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief) in brede zin ligt en niet in de verdeling er van.

Met deze verordening wordt geborgd dat het aanbieden en toewijzen van woningen op een evenwichtige, rechtvaardige en op een transparante wijze gebeurt en dat wijzigingen in de woningvoorraad weloverwogen plaatsvinden. Doordat de verordening een publiekrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen democratisch gelegitimeerd zijn. Hieronder wordt eerst ingegaan op regionale schaarste en daarna op lokale schaarste.

Regionale schaarste

De Huisvestingswet 2014 stelt dat gemeenten binnen de regio hun huisvestingsverordeningen op elkaar afstemmen. De Provincie Zuid-Holland stelt daarbij ook dat de schaarste regionaal moet worden aangetoond. Aanvullend stelt de provincie Zuid-Holland in Omgevingsvisie 2021 dat er sprake moet zijn van een voldoende aanbod van sociale woonruimten. De huisvestingsverordening is een instrument om de schaarste te verdelen. Gemeenten en regio's moeten maatregelen nemen om de schaarste te beperken en als het kan te laten verdwijnen, in de vier jaar dat de huisvestingsverordening geldig is.

In de woningmarktregio Holland Rijnland zijn goedkope huurwoningen tot de huurprijsgrens schaars. Daarom is in de huisvestingsverordening opgenomen dat het verplicht is voor deze woningen een huisvestingsvergunning aan te vragen. Het is immers binnen dat deel van de regionale woningvoorraad dat zich onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen voordoen.

De samenwerkende gemeenten in Holland Rijnland hebben er voor gekozen het schaarstebegrip voor de hele regio te definiëren. De mate waarin specifieke woonruimte schaars is kan per gemeente verschillen. Wanneer de schaarste niet op regionaal niveau wordt gedefinieerd, maar op gemeentelijk niveau, zou dit er toe kunnen leiden dat sommige groepen huishoudens in de ene gemeente van de regio wel in aanmerking komen voor een bepaalde categorie woonruimte onder de huurprijsgrens en in een andere gemeente niet. Dit is in strijd met het principe van een ongedeelde woningmarktregio, die toegankelijk is voor alle huishoudens uit de doelgroep, uit alle gemeenten. Om de woningmarktregio zo open en toegankelijk te houden voor de doelgroep is er daarom voor gekozen om het schaarste begrip niet verder te definiëren.

De vraag in de regio naar sociale huurwoningen overschrijdt het aanbod ieder jaar in ruime mate. Uit het Jaarrapport van Holland Rijnland Wonen (2021) blijkt het volgende:

- in de regio staan ruim 58.300 zelfstandige huurwoningen van woningcorporaties die worden verhuurd tegen een prijs onder de huurprijsgrens en bereikbaar zijn voor de huishoudens met een inkomen van minder dan €45.014 (2022);
- Hiervan hebben ongeveer 47.850 een huur onder de hoogste aftoppingsgrens. Deze woningen zijn bereikbaar voor huishoudens met een inkomen onder €27.150;
- In de regio Holland Rijnland staan bijna 127.000 huishoudens ingeschreven voor een sociale huurwoning. Daarvan zijn ruim 32.150 huishoudens actief woningzoekend, wat betekent dat zij reageren op vrijkomend aanbod. Jaarlijks komt ongeveer 6,2% van de zelfstandige corporatiewoningen onder de huurprijsgrens vrij. Dit betekent ongeveer 3.600 woningen per jaar. Het aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen lag in 2021 op gemiddeld 347 reacties per woning.

Dit duidt op een woningmarktsituatie waarin sprake is van schaarste.

Ondanks de inspanningen van corporaties en gemeenten, is het niet aannemelijk dat de schaarste op korte termijn vermindert. Er is immers sprake van een forse inhaalvraag (behoefte waar in de afgelopen jaren nog niet in voorzien is). De inhaalvraag voor sociale huurwoningen wordt geschat op ongeveer 6.000 sociale huurwoningen in 2020. Het jaarrapport van HRW laat zien dat de inhaalvraag van 2020 op 2021 is toegenomen naar ongeveer 6.500. Het regionale woningmarktonderzoek laat zien dat de schaarste in de huursector (sociale en middenhuur) zich in alle segmenten voordoet.

Tegelijkertijd verwacht de provinciale prognose (2021) een sterkere groei van het aantal huishoudens richting 2030 dan eerdere prognoses (2019 en 2017). Dit zal de druk op de huursector verder verhogen. Een analyse van inkomensgegevens, woonwensen (op basis van WoOn2018), verhuisbewegingen van inwoners in de regio (CBS) en de huishoudensprognose (2021) geeft een indicatie van de benodigde groei van de sociale en middeldure huurvoorraad. Hieruit blijkt dat de voorraad sociale huurwoningen in de regio netto (dus nieuwbouw minus onttrekkingen door sloop of verkoop) tot 2030 met 30% moet zijn toegenomen om de inhaalvraag weg te werken en aan de toenemende vraag te voldoen. Dit staat gelijk aan 9.150 woningen. Voor middeldure huurwoningen betreft dit 15%. Dit staat ongeveer gelijk aan 4.500 woningen. Deze gegevens tonen aan dat het te verwachten is dat de schaarste aan huurwoningen de komende jaren (tot 2030) zal blijven voortduren.

10.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1: Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen die in de huisvestingsverordening voorkomen nader omschreven:

d. DAEB-norm: Voor het bepalen van de inkomensgrens voor middenhuur wordt de DEAB-norm gebruikt. Daarom is een toelichting op deze norm toegevoegd aan de definities.

e. Doorstromer: Definitie is aangepast om aan te sluiten bij de nieuwe verordening waarbij niet enkel corporatiewoningen maar ook particuliere woningen onder de verordening vallen.

g. Huishouden: Van een gemeenschappelijke huishouding is sprake indien twee personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijf geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding. Familieleden in de eerste graad (ouder die met meerderjarig kind in hetzelfde huis woont) voeren geen gezamenlijk huishouden. Kinderen die het hoofdverblijf bij de andere ouder hebben worden niet gerekend tot het huishouden van de woningzoekende. De basisregistratie personen is hierin leidend.

h. Huurprijsgrens: Het gaat hier om de rekenhuur, dus de netto huurprijs vermeerderd met dat deel van de servicekosten dat meetelt voor de huurtoeslag.

j. Inkomen: Het gaat hier om het verzamelinkomen zijnde het belastbaar inkomen uit de boxen 1 ("werk en woning"), 2 ("aanmerkelijk belang") en 3 ("sparen en beleggen").

n. Middeldure huurwoning: In de woonagenda zijn afspraken gemaakt over het beschermen van de betaalbare voorraad voor lage en middeninkomens. Dit begrip is toegevoegd om te definiëren wat we in de regio verstaan onder een middeldure huurwoning. De definitie is gebaseerd op de huurprijsgrenzen die in de regio worden aangehouden voor middeldure huur (van €763,48 t/m €1.000 in 2022). Daarnaast wordt gekeken naar het aantal punten dat een woning scoort op basis van het Woningwaardestelsel (WWS). Dit betekent dat woningen die een huur hebben die hoger is dan de huurprijsgrens voor middeldure huur, maar lager dan het aantal punten dat correspondeert met de huurprijsgrens voor middeldure huurwoningen, onder deze verordening, meetellen als middeldure huurwoning en dus vergunningsplichtig kunnen worden gesteld. Bij de puntenvaststelling van de gemeente wordt met het oog op efficiëntie en effectiviteit (mede) uitgegaan van gegevens van de woonruimten die de gemeente zelf heeft verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerende zaakbelasting. Er wordt momenteel vanuit het Rijk gewerkt aan een definitie van een middeldure huurwoning. Zo gauw deze bekend is passen we de huisvestingsverordening hierop aan;

s. Regionaal gebundene: Regionale binding is vereist om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio's hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio. Er zijn ook personen die nergens in Nederland regionale binding hebben, zij kunnen zich in principe vestigen in een regio waar geen schaarste is aan sociale huurwoningen (krimpregio).

x. Sociale huurwoning: Definitie is aangepast om beter aan te sluiten bij de rijksdefinitie. Naast een betere aansluiting bij het nationale is het van belang dat een woning niet meer een sociale huurwoning is als de aanvangshuur boven de dan geldende liberalisatiegrens ligt. De huurder moet zelf binnen zes maanden na ingebruikname van de woning om een huurtoets vragen bij de huurcommissie. Mocht naar aanleiding van deze toets blijken dat de woning op basis van het aantal punten een sociale huurwoning is, dan moet liberalisatie worden teruggedraaid.

hh. Woonruimte: Het gaat hier om een zelfstandige woonruimte, dat wil zeggen met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat wezenlijke voorzieningen als keuken, toilet en badruimte hoeven worden gedeeld met andere huishoudens.

ii. Woonruimteverdeelsysteem: Definitie is toegevoegd ter ondersteuning van artikel 2: Werkingsgebied zodat middeldure huurwoningen kunnen worden toegevoegd aan de huisvestingsverordening en het woonruimteverdeelsysteem.

Artikel 2: Toepassing van de verordening

1. De toepassing van de verordening is beperkt tot (zelfstandige) woonruimten (tijdelijk of permanent). Dit betreft woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens verhuurd door corporaties én sociale huurwoningen van particuliere verhuurders die reeds voor het instellen van deze verordening zijn aangesloten bij het woonruimteverdeelsysteem, evenals sociale huurwoningen van particulieren met 10 of meer sociale huurwoningen waarvan de betreffende woning na het instellen van deze verordening zijn gebouwd. De verordening is ook van toepassing op standplaatsen.
2. De verordening is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten zoals studentenkamers, verzorgingstehuizen of hotels die voor tijdelijke huisvesting worden ingezet. Ook is zij niet van toepassing op het verlenen van ligplaatsen voor woonschepen. Dit is de voorraad waarop de regiogemeenten willen en kunnen sturen om zo het schaarse woningen doelmatig te kunnen verdelen.
3. Op voordracht van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten kan het Dagelijks Bestuur middeldure huurwoningen die in de betreffende gemeenten staan onder de verordening laten vallen en bewoning van deze woningen vergunningsplichtig stellen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om alle (nieuwe en bestaande) middeldure huurwoningen vergunningsplichtig te stellen of om enkel nieuwe middeldure huurwoningen vergunningsplichtig te stellen die na de inwerkingtreding van deze verordening zijn gerealiseerd.
4. Op voordracht van burgemeester en wethouders van een van de deelnemende gemeenten kan het Dagelijks Bestuur ook verhuurders met tien of meer middeldure huurwoningen die in de betreffende gemeente staan en die op basis van artikel 2 lid 4 onder deze verordening vallen toelaten tot het woonruimteverdeelsysteem.
5. Op grond van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland liggen de bevoegdheden voor woningtoewijzing bij Holland Rijnland. De regiogemeenten hebben bevoegdheden tot sloop, splitsing of samenvoeging. Zij kunnen hiervoor hun eigen verordening vaststellen.

Artikel 3: Uitvoeringsovereenkomst

In artikel 3 wordt benoemd onder welke voorwaarden de woonruimteverdeling in praktijk wordt geregeld. Afspraken voor de uitvoering van de verordening worden vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst. De uitvoering is voor een groot deel opgedragen aan de vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW). Particuliere verhuurders met tien of meer midden huurwoningen in de woningmarktregio kunnen op basis van artikel 2 lid 5 verplicht worden aan te sluiten bij het woonruimteverdeelsysteem.

Artikel 4: Beleidscommissie

De beleidscommissie adviseert het Dagelijks Bestuur van de regio en HRW over het huisvestingsbeleid en de werking daarvan. Als woningmarktontwikkelingen het noodzakelijk maken dat de verordening of de uitvoeringsovereenkomst worden aangepast, dan adviseert de beleidscommissie hierover.

Artikel 5: Register van woningzoekenden

Dit register is bedoeld voor de bepaling van de rangorde bij woningtoewijzing van woningen die in het centrale aanbodmedium worden aangeboden. De HRW onderhoudt dit register.

HRW stelt op basis van het mandaat (artikel 3) regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Vaststelling en wijziging van deze regels gebeurt na advies van de beleidscommissie woonruimteverdeling. Door in de verordening zelf expliciet op te nemen dat HRW ook een inschrijving kan opschorten heeft de corporatie een middel in handen om maatregelen te nemen in geval van “no show” bij het aanbieden van woonruimte. Nu komen kandidaten die gereageerd hebben op een woning vaak niet opdagen tijdens de bezichtiging zonder zich hiervoor af te melden. Hierdoor staan woningen onnodig lang leeg en vergt veel extra werk voor de corporaties. Daarnaast kan de HRW doorstromers stimuleren door te stromen door hen na verhuizing de optie te bieden 75% van hun inschrijftijd te behouden indien zij zich binnen een jaar na het betrekken van een nieuwe sociale huurwoning die onder deze verordening valt herinschrijven om terug te verhuizen naar een andere (bijvoorbeeld grotere) woning.

Een persoon kan niet als zowel hoofdaanvrager als medeaanvrager ingeschreven staan. Daarmee wordt voorkomen dat een persoon dubbel ingeschreven staat en inschrijftijd opbouwt met twee inschrijvingen, waarvan er maar één komt te vervallen bij het accepteren van een woning via het aanbodsysteem.

Bij het aanvaarden van woonruimte wordt een inschrijving beëindigd om te voorkomen dat leden van het huishouden hun inschrijfduur behouden, omdat ze niet op het huurcontract staan maar wel meetellen bij het vaststellen van het huishoudinkomen. Voor volwassen inwonende kinderen moet een uitzondering gemaakt worden. Zij verliezen anders hun inschrijfduur en daarmee hun kans op een eigen huurwoning.

Artikel 6: Inschrijving als woningzoekende

3. Woningzoekenden mogen niet van inschrijving ruilen of de opgebouwde inschrijftijd op een andere manier overdragen. Wanneer een medeaanvrager aan een inschrijving wordt toegevoegd, wordt de datum van de inschrijving als medeaanvrager geregistreerd. Wanneer er later een splitsing van de inschrijving plaats vindt, krijgt de eerdere medeaanvrager de inschrijftijd vanaf het moment dat hij/zij zich heeft geregistreerd als medeaanvrager.

Artikel 7: Inschrijftijd

1. In principe bouwt een woningzoekende inschrijftijd op vanaf de datum dat de woningzoekende als zodanig in het register is opgenomen. Hier zijn enkele uitzonderingen op gemaakt. Om het optimaal benutten van de woningvoorraad te stimuleren is het wenselijk om kleine huishoudens in een grotere woning die verhuizen naar een kleinere woning te bevorderen. Dit kan door voor deze ingeschrevenen naast de inschrijftijd ook de woonduur tot een maximum van vijf jaar mee te rekenen.

Artikel 8: Verbodsbepaling

Het stelsel van de huisvestingsvergunningen is bedoeld om meer grip te hebben op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte. Als er woningen worden verdeeld op basis van een huisvestingsverordening geldt er volgens de Huisvestingswet 2014 een vergunningplicht.

Artikel 9: Aanvraag van een huisvestingsvergunning

In het geval van verhuur door een corporatie behandelt de verhuurder in naam van het Dagelijks Bestuur een aanvraag voor de huisvestingsvergunning. In het geval van verhuur door een particuliere verhuurder behandelt de betreffende gemeente in naam van het Dagelijks Bestuur een aanvraag voor de huisvestingsvergunning. Een vergunning kan pas worden verleend als er ook een huurovereenkomst tot stand is gekomen. De gemeente handhaaft (bij mandaat) de rechtmatige bewoning.

De nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden moet blijken uit een (kopie van) een paspoort, identiteitskaart of een uittreksel uit de gemeentelijke basisregistratie personen (BRP).

Recente stukken aan de hand waarvan het inkomen van de aanvrager en alle leden van het huishouden kunnen worden vastgesteld in ieder geval de stukken die naar de mening van de minister van Wonen en Rijksdienst nodig zijn voor het vaststellen van het inkomen en de verantwoording van corporaties in het kader van de regeling voor diensten van algemeen economisch belang en het passend toewijzen in het kader van de Woningwet.

Artikel 10: Huisvestingsvergunning

1. Naast de wettelijke inkomenseisen voor sociale huurwoningen stelt de verordening ook inkomens eisen voor het afgeven van een huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen indien een gemeente de bewoning van middeldure huurwoningen als vergunningsplichtig heeft gesteld. Deze grens is vastgelegd op 1,5x de DEAB grens voor éénpersoonshuishoudens en 1,5x de DEAB grens + €10.000 voor meerpersoonshuishoudens. In 2022 komt dit neer op €61.147,- en €71.147,-

Artikel 11: Intrekking van de huisvestingsvergunning

a. Dit lid dient om te vermijden dat woningen onnodig lang leegstaan.

Artikel 13: Aanbieding van woonruimte

Door toevoeging van het 5e lid aan deze bepaling kan een sanctie toegepast worden tegen woningzoekenden die zonder opgave van redenen wegblijven bij een afspraak, die nadrukkelijk met wederzijdse instemming is gemaakt. Een uitnodiging voor een groepsbezoeking, zonder nadrukkelijke verplichting voor afmelding valt niet onder wederzijdse instemming.

Artikel 16: Voorrang doelgroepen

Voor genoemde categorieën woningzoekenden kan het Dagelijks Bestuur woningen laten labelen en bij voorrang toewijzen of direct aan de doelgroep toewijzen. Op deze manier wordt geprobeerd het schaarse aanbod zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de fysieke of sociale mogelijkheden van woningzoekenden.

Corporaties zullen (in overleg met doelgroep) bepalen aan welke criteria een woning voor een bepaalde doelgroep exact moet voldoen. Daarbij zullen zowel woning- als

omgevingskenmerken van belang zijn. Van de toewijzing van woningen aan onderscheiden doelgroepen zal jaarlijks verslag worden gedaan.

Artikel 17: Passendheidseisen

Per 1 januari 2016 zijn corporaties op grond van de Woningwet verplicht om passend toe te wijzen aan huishoudens die een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. Woningcorporaties moeten hun huurprijzen meer afstemmen op inkomensniveaus van de doelgroep. Woningcorporaties verhuren vanaf 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens(het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend).

1b. en c. Naast het stellen van passendheidseisen o.b.v. inkomen is het gezien het tekort aan sociale gezinswoningen wenselijk dat toegelaten instellingen ook passendheidseisen kunnen stellen op basis van de grootte van het huishouden. Zo kunnen grote gezinnen voorrang krijgen bij het toewijzen van een gezinswoning ten opzichte van kleine huishoudens met twee personen of minder en wordt de bestaande voorraad optimaal benut.

Artikel 19: Bijzondere toewijzing door wooncorporaties

Door toevoeging van het derde en vierde lid aan deze bepaling wordt het nu voor corporaties mogelijk om een woning niet aan te bieden aan een woningzoekende met de meeste inschrijftijd, maar een woning via loting aan te bieden. Per kalenderjaar mag een corporatie maximaal 10% van de vrijgekomen woningen via loting aanbieden. Door dit Artikel te formuleren als een “kan” bepaling heeft een corporatie (eventueel in overleg met de betreffende gemeente) zelf de keuze of zij woningen uit hun bestand door middel van loting willen aanbieden. In principe kunnen alle woningzoekenden die in het woonruimteverdeelsysteem van de regio staan ingeschreven als woningzoekende deelnemen aan de loting.

Artikel 20: Lokale beleidsruimte (dit artikel wordt meegenomen in een volgende wijziging)

Het opnemen van lokale beleidsruimte is een breed gedragen compromis als resultaat van een langdurige discussie over de verscheidenheid in woningaanbod en woonmilieus, die leidt tot verschillende volkshuisvestelijke vraagstukken. Om recht te doen aan die verschillen mag een deel worden toegewezen volgens afwijkende, lokale beleidsregels. Het Dagelijks Bestuur stelt, na advies van de beleidscommissie, het aantal woningen voor lokaal maatwerk vast, net als een eventuele overschrijding daarvan.

Lokale toewijzing kan kansen van anderen zonder binding onnodig belemmeren. Daarom kan toewijzing aan eigen inwoners geen doel op zich zijn. Lokaal beleidsruimte is bedoeld om lokale problemen op te lossen waarvoor de regionale toewijzingsregels onvoldoende ruimte bieden of te generiek zijn. De basis voor het lokaal maatwerk moet zijn beschreven in lokale beleidsdocumenten (zoals lokale woonvisie of prestatieafspraken). Bij de toepassing dient de corporatie vooraf afspraken te maken met de gemeente over het doel en de vorm van het lokaal maatwerk. Achteraf vindt verantwoording plaats aan het Dagelijks Bestuur.

Artikel 21: Specifieke toewijzing nieuwbouw

In praktijk is gebleken dat generieke regionale regels om de doorstroming te bevorderen nauwelijks effect hebben. Nieuwbouw en transformatie zijn de enige echte mogelijkheden om schaarste te verminderen en daarmee doorstroming te genereren. Daarom dient dit te worden beloofd. Voor de regionaal woningzoekende blijven er voldoende woningen beschikbaar. Immers de meeste mensen verhuizen lokaal. Bovendien gaat het om

uitbreiding van het aanbod door nieuwbouw, dus voor andere woningzoekenden komt hetzelfde aantal woningen vrij. Daarom kunnen deze woonruimten aan woningzoekenden met andere passendheidseisen, via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale regels worden toegewezen.

Als nieuwbouw voor starters wordt gerealiseerd, dan mag die lokaal worden toegewezen. Maar dit is onderdeel van het aandeel 25% lokaal maatwerk, omdat deze toewijzing de doorstroming niet bevordert.

Artikel 22: Experimenten woonruimteverdeling

Dit artikel is in de verordening opgenomen om het mogelijk te maken dat woonruimte tijdelijk kan worden verhuurd. Het gaat dan om woonruimte in complexen die zijn (om)gebouwd om woningzoekenden die niet vallen onder de urgentieregeling of (nog) niet op eigen kracht op basis van inschrijftijd een woning te huren, tijdelijk woonruimte te kunnen bieden.

Artikel 23: Urgentiecommissie

Het Dagelijks Bestuur geeft de urgentiecommissie mandaat om namens haar de bevoegdheden uit te oefenen zoals omschreven in hoofdstuk V en artikel 35 van de verordening.

Artikel 24: Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De woningcorporatie waar de aanvraag is ingediend beoordeelt de volledigheid van de aanvraag. Zo nodig kan de urgentiecommissie de woningcorporatie om extra informatie vragen. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. een inschrijfnummer waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden en;
 - b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt en;
 - c. een toelichting over welke handelingen de aanvrager heeft verricht en op welke wijze de aanvrager heeft geprobeerd het huisvestingsprobleem op te lossen alvorens een aanvraag in te dienen en;
 - d. informatie over het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de aanvrager en;
 - e. indien de aanvraag is gedaan op verwijzing van een instelling waar aanvrager is opgenomen dient een advies van de instantie te worden toegevoegd.

Artikel 25: Verlenen van een urgentieverklaring

1. Een basisvoorwaarde voor het verkrijgen van een urgentieverklaring is dat de woningzoekende niet in staat is zelf te voorzien in zijn herhuisvesting en/of kan aantonen dat er een noodzaak is om in de regio te wonen (bijvoorbeeld omdat voor van belang is dichtbij het ondersteuningsnetwerk te wonen), met andere woorden de woningzoekende is niet zelfredzaam. De woningzoekende wordt in elk geval geacht zelfredzaam te zijn in drie gevallen:
 1. financiële zelfredzaamheid: het belastbaar jaarinkomen en/of het vermogen van de aanvrager is naar het oordeel van de urgentiecommissie voldoende om zelf een huur- of koopwoning te betrekken op de particuliere markt;
 2. zelfstandigheid op basis van inschrijftijd: de positie op de woningmarkt (inschrijftijd) van de aanvrager is zodanig dat de deze zelf binnen een redelijke termijn een woning via de reguliere weg binnen de regio kan vinden;

3. zelfredzaamheid door het bewonen van een onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning): de mogelijkheid om het woonprobleem op te lossen door het (tijdelijk) bewonen van onzelfstandige woonruimte. Een inschatting van deze vorm van zelfredzaamheid hangt af van de individuele omstandigheden van de aanvrager, bijvoorbeeld omdat zij kunnen aantonen dat op basis van hun leeftijd, kamer bewoning niet mogelijk of onrealistisch is. Aan dit criterium wordt in ieder geval voldaan indien is vastgesteld dat er geen contra-indicatie is voor kamerbewoning.

Een urgentie kan worden toegekend op grond van medische als psychosociale beperkingen. Indien er geen sprake is van een medische of psychosociale gronden, zijn er enkele andere situaties waarin urgentie kan worden toegekend.

1a. De beperkingen moeten dan wel gerelateerd zijn aan de woonruimte. Als de urgentiecommissie het noodzakelijk acht dient een onafhankelijk medisch deskundige (dit zal veelal de GGD zijn), dus niet de eigen behandelend (huis)arts of psycholoog, te toetsen of de klachten gerelateerd zijn aan de woning. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning een verhuisindicatie is gegeven, kan deze gelden als een medische indicatie voor het verkrijgen van een urgentieverklaring.

1a ii. Vóór afgifte wordt, voor zover van toepassing, eerst beoordeeld of het probleem van de aanvrager niet kan worden verholpen met woningaanpassingen of het verbeteren van de staat van de huidige woning. Onderhoudsproblemen zijn geen reden voor urgentie. Dit dient opgelost te worden in overleg met de verhuurder, tenzij het aantoonbaar niet lukt dit met de verhuurder op te lossen.

1a iii. Een woningzoekende kan urgent worden verklaard, als er een dringende noodzaak bestaat voor andere woonruimte binnen zes maanden, het niet aanvaardbaar is dat langer dan zes maanden moet worden gewacht op andere passende woonruimte en er geen voorliggende voorziening is.

1b ii. In principe kan een alleenstaande in de woonbehoefte voorzien door onzelfstandige woonruimte te huren. Echter, in situaties dat de woningzoekende aantoonbaar niet in staat is vanwege medische- of psychische omstandigheden om voorzieningen als keuken en badkamer met anderen te delen, dan kan urgentie worden toegekend. De noodzaak hiertoe kan eventueel door een deskundige nader worden onderzocht.

1c. Om op deze grond in aanmerking te komen voor urgentie moet de aanvrager aangetoond hebben dat er een noodzaak is tot herhuisvesting op financiële indicatie (te hoge woonlasten in relatie tot het inkomen). Zo wordt voorkomen dat door een limitatieve opsomming bepaalde situaties (ongewenst) uitdrukkelijk worden uitgesloten.

1d. De aanvrager moet aangetoond hebben dat er sprake is van een zorgtaak voor een minderjarig(e) kind(eren). Wanneer de aanvrager met de kinderen inwoont, is hiervan geen sprake. In het geval dat er sprake is van een relatiebreuk moet ook aangetoond worden dat het woonprobleem niet in overleg met de andere ouder opgelost kan worden. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van beide ouders om voor huisvesting van de kinderen te zorgen. Als één van de ouders zelfstandige huisvesting heeft en er sprake is van, kan van de ouders worden verwacht het woonprobleem zelf op te lossen.

1e. Alleen aanvragers die het traject doorlopen hebben (zoals op de afdeling intensieve hulpverlening) komen in aanmerking voor urgentie. Indien de aanvrager verblijft in de crisisopvang, komt de aanvrager niet op grond van lid e in aanmerking.

1f. De woningzoekende die op grond van dit artikel een urgentieverzoek indient, moet zelf aantonen dat de gemeente hem of haar heeft erkend als mantelzorger of -ontvanger op grond van de Wmo. Urgentie op basis van dit artikel kan worden verleend als aangetoond is dat de verzorging de gebruikelijke zorg die partners of familieleden aan elkaar verlenen overstijgt. Daarnaast moet worden aangetoond dat verhuizing vereist is om de noodzakelijke mantelzorg op een adequate manier te kunnen verrichten. Criteria daarbij zijn:

- a. frequentie en intensiteit van de mantelzorg (ten minste 8 uur/week en meermalen per week), en;
- b. verwachte noodzakelijke duur van de mantelzorg (minimaal 6 maanden), en;
- c. reisafstand en reiskosten in redelijkheid en naar draagkracht.

Geen urgentie zal verleend worden indien de mantelverzorger geen sociale huurwoning achterlaat. In het geval dat een mantelverzorger bijvoorbeeld een kamer huurde, kan hij of zij in staat worden geacht ook in de nabijheid van degene die verzorgt gaat worden een kamer te huren.

De noodzaak tot mantelzorg en eventueel de noodzaak voor een sociale huurwoning kan zo nodig extern worden getoetst door een onafhankelijke deskundige.

Een mantelverzorger die mantelzorg verleende volgens de criteria in deze bepaling en die voor het verlenen van de mantelzorg is gaan inwonen bij degene aan wie zorg is verleend, kan in aanmerking komen voor urgentie nadat degene die verzorgd werd is komen te overlijden en betrokkene geen medehuurder is van de sociale huurwoning. In de overweging of urgentie wordt verleend, zal worden meegenomen: de leeftijd van betrokkene, de woonsituatie van betrokkene voorafgaande aan het inwonen en de uiteindelijke duur dat betrokkene heeft ingewoond.

3. Wanneer naar het oordeel van de urgentiecommissie het noodzakelijk is dat de urgent woningzoekende begeleid wordt bij het zelfstandig wonen, kan zij besluiten dat er een driepartijenovereenkomst tussen de huurder, verhuurder en zorginstelling wordt afgesloten. In deze gevallen zal ook een directe bemiddeling plaats vinden. De woningzoekende krijgt dan een passende woning aangeboden en kan niet zelf, met behulp van de urgentieverklaring op zoek gaan naar een sociale huurwoning.

Artikel 26: Weigering Urgentieverklaring

1b. Er dient naar het oordeel van de urgentiecommissie onbetwist sprake te zijn van een noodsituatie die buiten eigen schuld of invloed is ontstaan waarin naar algemene maatschappelijke maatstaven niet geduld kan worden dat deze situatie zich nog een half jaar of langer voortsleept. Het initiatief om deze omstandigheden naar voren te brengen en aan te tonen ligt bij de aanvrager. Gezinsvorming dan wel gezinsuitbreiding wordt in ieder geval aangemerkt als een noodsituatie die zelf is veroorzaakt dan wel had kunnen worden voorkomen.

1g. De woningzoekende krijgt alleen een urgentieverklaring wanneer de woningzoekende regionaal gebonden is en het probleem aantoonbaar alleen kan worden opgelost met een andere zelfstandige woonruimte.

1k. Als de aanvrager dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen jegens de uitvoerder van de verordening, kan een urgentieverklaring worden geweigerd of ingetrokken. Het gaat daarbij om herhaaldelijke verbale of fysieke bedreiging die gestaafd worden door bevindingen van andere uitvoerders of collega's.

1l. Een woningzoekende met bijvoorbeeld huurschuld kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd. Op bijvoorbeeld medische redenen zou die persoon misschien wel met voorrang moeten verhuizen. De urgentiecommissie kan besluiten een urgentieverklaring af te geven als na overleg met de corporatie blijkt dat er mogelijkheden zijn om ondanks het verleden van huurschuld of overlast toch een huurovereenkomst te sluiten. Dit kan het geval zijn als de woningzoekende door de corporatie aangeboden begeleiding aanvaardt.

Artikel 27: Urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring betekent voor de woningzoekende, dat deze zes maanden de tijd krijgt om binnen een door de urgentiecommissie vast te stellen zoekprofiel passende woonruimte in de regio te vinden.

5. Urgenten komen niet in aanmerking voor elke willekeurige woning. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden urgentie aangrijpen om wooncarrière te maken. De urgentiecommissie stelt een zoekprofiel op met eisen waaraan een woning voor de urgente moet voldoen. Hierbij geldt dat een zoekprofiel met voorrang voor een eengezinswoning of benedenwoning zelden wordt afgegeven. Alleen als er een aantoonbare (medische) noodzaak voor is, kan men dit woningtype opgenomen krijgen in het zoekprofiel. Voor woningen die buiten het zoekprofiel vallen, geldt geen recht op voorrang als urgent woningzoekende.

In het zoekprofiel wordt een tevens het aantal slaapkamers genoemd waarvoor de urgentie geldt. Een alleenstaande krijgt voorrang voor een (etage) woning met maximaal 1 slaapkamer. Een huishouden bestaande uit 2 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 2 slaapkamers. Een huishouden bestaande uit 3 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 3 slaapkamers. Wanneer het huishouden uit 4 of meer personen bestaat wordt geen maximum gesteld aan het aantal slaapkamers.

Artikel 28: Einde en intrekking van een urgentieverklaring

2. Een urgentieverklaring wordt ingetrokken als de urgente zonder goede gronden een aangeboden passende woning weigert. Theoretisch zouden er geen goede gronden kunnen worden aangeduid, aangezien de aangeboden woning immers moet voldoen aan de (passendheids)criteriën omschreven in het zoekprofiel. Indien echter in de praktijk afdoende blijkt dat de woning in werkelijkheid niet overeenkomt met het zoekprofiel of de schriftelijke aanbieding, dan kan deze worden geweigerd. Het is aan de woningzoekende om aan te tonen dat de aangeboden woning niet voldoet aan het zoekprofiel. Ook wordt de urgentie ingetrokken wanneer een woningzoekende met een urgentieverklaring niet reageert op de aanbiedingsmail voor bezichtiging van de woning waarop is gereageerd dan wel niet aanwezig is bij de bezichtiging van de woning.

Artikel 29: Urgentie voor vergunninghouders

Ten opzichte van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 is een éénmalig aanbod in de verordening opgenomen. We gaan uit van eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekende, waarbij de zorgplicht van de gemeente en verhuurder wat betreft huisvesting eindigt indien het éénmalig aanbod wordt geweigerd. Daarbij wordt aangesloten bij de manier van werken bij AZC's.

Artikel 30: Toekenning stadsvernieuwingsurgentie

De verordening is leidend. Een sociaal plan is een nadere uitwerking. Daarin zijn allerlei afspraken mogelijk zolang deze niet strijdig zijn met de verklaring voor stadsvernieuwingsurgentie of andere regels van de verordening.

Artikel 31: Stadsvernieuwingsurgentie

2. Het aangeboden zoekprofiel is gelijk aan de huidige woning en beperkt zich tot een jaar voor sloop van of ingrijpende verbetering aan de bestaande woning tot de gemeente waar de ingreep plaatsvindt.

4. De verantwoordelijkheid voor het vinden van de woonruimte en het vragen van hulp daarbij ligt tot 6 maanden voor de sloop in principe bij de stadsvernieuwingsurgente zelf.

5. Een jaar voor de ingreep wordt het zoekprofiel uitgebreid naar de gehele regio. De ervaring leert dat de meeste zo niet alle stadsvernieuwingsurgenten een nieuwe woning in de desbetreffende gemeente kunnen betrekken.

Artikel 33: Woonwagenstandplaatsen

Met invoering van artikelen 33A t/m 33G wordt voorzien in de toewijzing van standplaatsen door middel van huisvestingsvergunningen. Het beschikken over passende regels voor de toedeling van deze vorm van woonruimte dient, net als andere vormen van woonruimte, te berusten op de wet. Anders dan de reguliere woonruimte moet de toewijzing van standplaatsen ook voldoen aan de mensenrechtelijke eisen die onder andere volgen uit de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) en de oordelen van het College voor de Rechten van de Mens (EHRM 27 mei 2004, nr. 66746/01 (Connors/VK); EHRM 17 oktober 2013, nr. 27013/07 (Winterstein/Frankrijk); EHRM 18 januari 2001, nr. 27238/95 Chapman/VK; EHRM 8 december 2009, nr. 49151/07 (Munos Diaz/Spanje). Uit de jurisprudentie van het EHRM volgt onder meer dat de overheid een positieve verplichting heeft om de identiteit en de levensstijl van woonwagenbewoners te beschermen en te faciliteren. Dit kan betekenen dat woonwagenbewoners een gedifferentieerde behandeling krijgen ten opzichte van andere woningzoekenden.

Hoewel standplaatsen 'woonruimte' zijn in de zin van de wet, is de wijze waarop de huisvestingsvergunning wordt geregeld niet identiek aan die van niet-standplaatsen. Voor niet-standplaatsen geldt dat vergunning wordt afgegeven voor de gehele huisvesting. Voor standplaatsen geldt echter dat alleen de ondergrond waarop de uiteindelijke huisvesting wordt aangebracht, wordt vergund met een huisvestingsvergunning. De uiteindelijke huisvesting is bijvoorbeeld de eigen woonwagen. In de praktijk blijkt ook dat woonwagenbewoners relatief vaak in het bezit zijn van een woonwagen. Om die reden is gekozen om alleen voor standplaatsen een huisvestingssysteem te hanteren.

Artikel 35: Hardheidsclausule

De aard en de strekking van de hardheidsclausule zijn zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast. Bij de toetsing van de bijzondere gevallen dient in elk geval beoordeeld te worden of het Dagelijks Bestuur in eerdere, vergelijkbare situaties heeft besloten tot toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 37: Overgangsbepaling

Een overgangsregeling is nodig zodat alle lopende procedures volgens de regels kunnen worden afgehandeld die golden op het moment dat de procedure startte. Het is meestal niet praktisch hiervoor de regels uit de nieuwe huisvestingsverordening toe te passen.