

Actualisatie regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland

Gemeente Teylingen

Inhoud

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



Regionale Huisvestingsverordening

- Huisvestingsverordening: in geval van aangetoonde schaarste mogelijkheid te sturen op de woningmarkt
- Mandaat Holland Rijnland (GR): een actuele regionale Huisvestingsverordening voor wat betreft de woonruimteverdeling van sociale én middenhuur (niet betaalbare koopwoningen)
- Gemeenten kunnen zelf een verordening opstellen voor het beheer van de woningvoorraad (voorwaarden voor splitsing, verkamering, etc.)



Waarom nu alweer actualiseren?

Regionale Huisvestingsverordening 2024:

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

Redenen voor snelle actualisatie:

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





Planning 2024 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 27 maart 2025

Opstellen concept huisvestingsverordening

~~CIE 15 mei '24~~

~~BCIE 7 juni '24~~

~~Informeren:
voorleggen PvA,
planning.
Adviseren:
betaalbare koop~~

~~AB 26 juni '24~~

~~Informeren:
actualisatie HVV,
planning.
Besluiten:
betaalbare koop~~

~~BCIE 3 december '24~~

~~Derde bespreking HVV~~

1ste kwartaal 2024

~~DB 28 maart '24~~

~~Informeren proces
en inhoud
actualisatie~~

2de kwartaal 2024

~~DB 30 mei '24~~

~~Bespreken PvA
actualisatie HVV,
voorbereiden AB
26/6~~

3de kwartaal 2024

~~BCIE 13 september '24~~

~~CIE 18 september '24~~

~~Tweede bespreking
HVV, inhoudelijke
advisering~~

4de kwartaal 2024

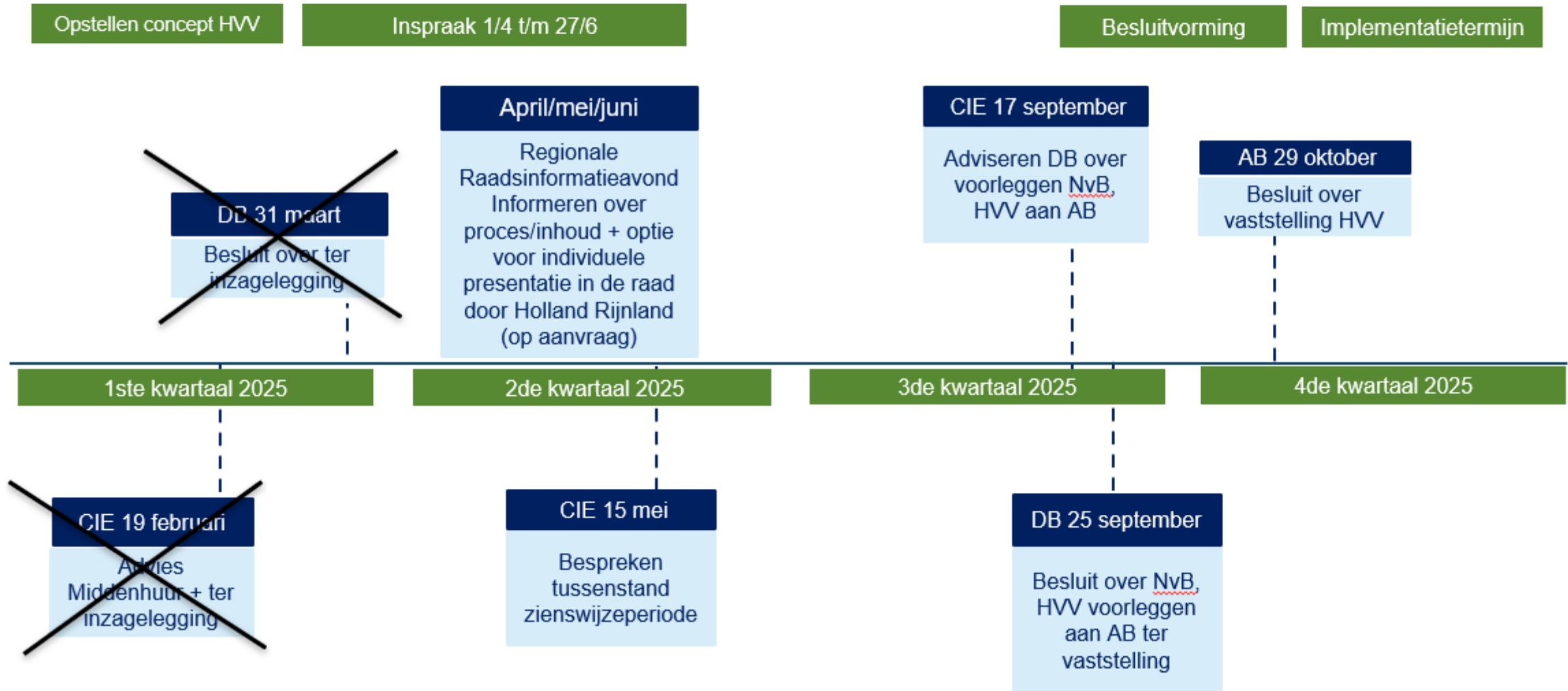
~~AB 18 december '24~~

~~Mededeling: verdere
uitwerking nodig voor
ter inzagelegging~~



Planning 2025 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 27 maart 2025



**Inhoudelijke toelichting
op de voorgestelde
wijzigingen**

Belangrijkste wijzigingen

- Sociale huur
 - Enkele bepalingen omtrent urgentie
 - Verduidelijking toewijzing in woongroepen
 - Lokaal maatwerk
- Middenhuur
 - Manier van aanbieden
 - Lokaal maatwerk
 - Manier van toewijzen



Urgentieregeling

- In Holland Rijnland is er een onafhankelijke, regionale urgentiecommissie
- Aanvragen voor urgentie worden getoetst aan de bepalingen in de HVV
- Op verzoek van de urgentiecommissie stelt het DB voor een aantal passages aan te passen
 - I. Aanscherping van de urgentiegrond 'mantelzorg'
 - II. Toewijzing aantal kamers zoekprofiel (bij meerderjarige kinderen)
 - III. Ambtelijk horen bij 'simpele' bezwaren (i.p.v. via bezwaarschriftencommissie)



Urgentieregeling

1. Aanscherping van de urgentiegrond 'mantelzorg'

- Gebaseerd op het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting.

2. Toewijzing aantal kamers in zoekprofiel

- 1 persoon – maximaal twee slaapkamers.
- 2 personen – maximaal twee slaapkamers.
- 3 personen – maximaal drie slaapkamers.
- 4 of meer personen – minimaal drie slaapkamers.

3. Bezwaren kunnen nu ambtelijk worden gehoord in plaats van een bezwaarschriftencommissie

- Urgentiezoekprofiel.
- Afwijzing bij niet voldoen aan formele criteria (regionale binding, te hoog inkomen).
- Bezwaren buiten de wettelijke termijn.
- Bezwaarschriften die gedeeltelijk tegemoetgekomen kunnen worden (bijv. proceskostenveroordeling).

Woongroepen

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



Lokaal Maatwerk: wat en waarom?

Wat is Lokaal Maatwerk?

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

Waarom zet je Lokaal Maatwerk in?

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



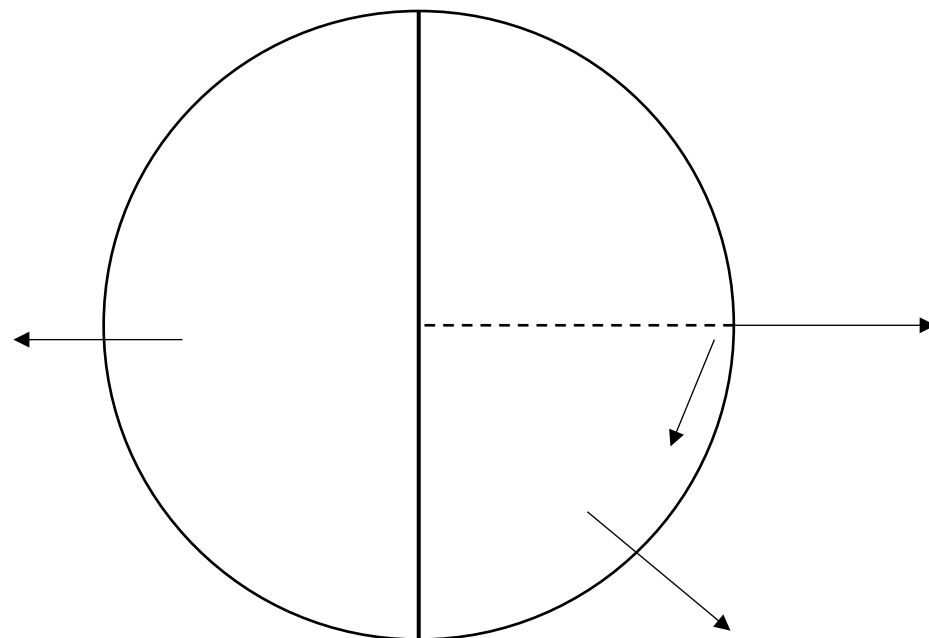
Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Hoeveel Lokaal Maatwerk is nu mogelijk in de verordening?

- Gemeenten moeten minimaal 50% van de woningen regulier toewijzen
- Dit betekent dat zij maximaal 50% met voorrang toewijzen
 - Maximaal 50% daarvan zijn lokaal gebonden woningzoekenden
 - Minimaal 50% daarvan is een urgent, stadsvernieuwingsurgent of contingent (regionaal gebonden).
- Dit was vóór 1 januari 2024 het maximale dat de Huisvestingswet toestond



Regulier
woningzoekenden



- Contingenten
- Urgenten
- Stadsvernieuwings-
urgenten

Maximaal 50%
van 50% (dus 25%)
Lokaal maatwerk



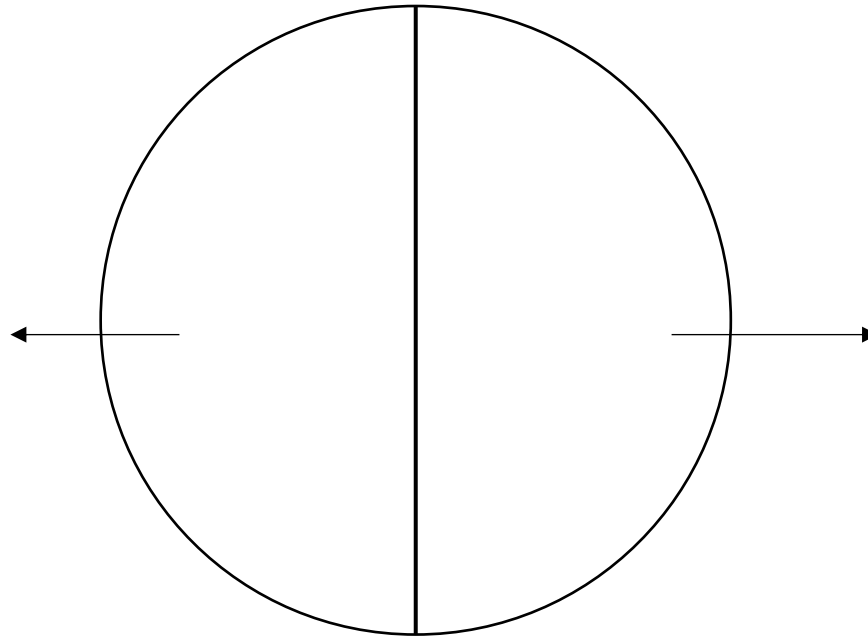
Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Lokaal Maatwerk in de Huisvestingswet na 1 januari 2024?

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



Regulier
woningzoekenden



Met voorrang

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

Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Overwegingen aanpassing HVV 2026 (1/2)

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



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

Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Overwegingen aanpassing HVV 2026 (1/2)

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



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

Lokaal Maatwerk: hoeveel?

Overwegingen aanpassing HVV 2026 (2/2)

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



Was

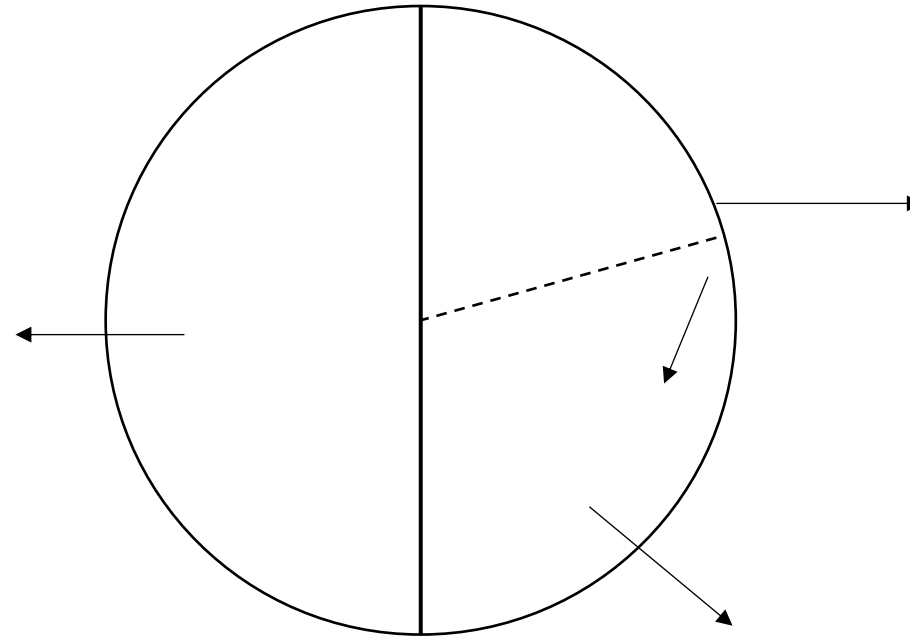
- Maximaal 25% van de vrijgekomen sociale huurwoningen mag met voorrang worden toegewezen aan lokaal gebonden inwoners (artikel 20)

Wordt

- Maximaal 30% (gemiddelde van drie jaren) van de vrijgekomen sociale huurwoningen mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met lokale binding.
- Er is een bepaling toegevoegd, waardoor gemeenten dit ook in kunnen zetten voor bepaalde beroepsgroepen, mits zij hiervan op lokaal niveau de schaarste aantonen.



Regulier
woningzoekenden



Maximaal 50%

Regionaal gebonden

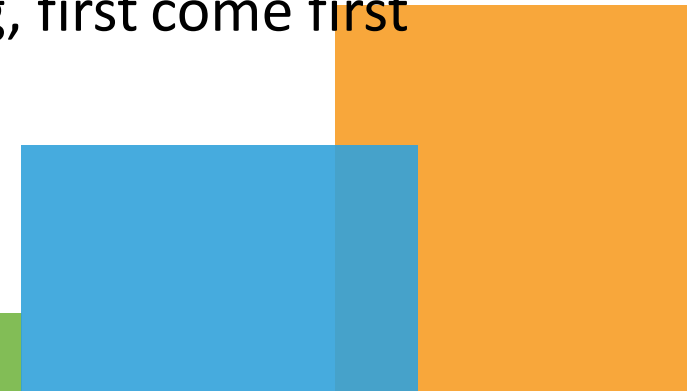
- Contingenten
- Urgenten
- Stadsvernieuwings-
urgenten

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

Lokaal maatwerk

Middenhuur

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



Beweegredenen

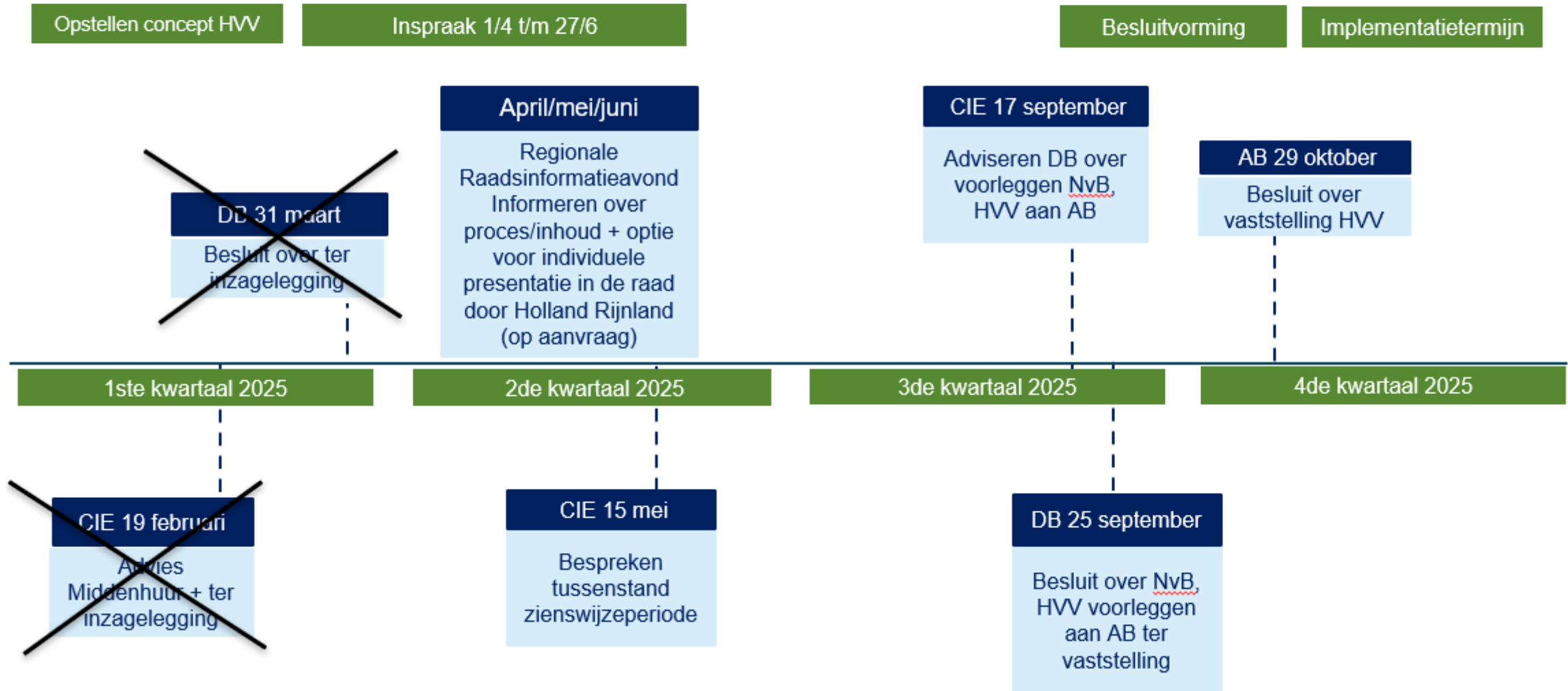
- Belangrijkste is dat de woningen terecht komen bij de juiste inkomensgroep
- Voldoen aan de uitgangspunten van de Dienstenwet
 - Middenhuurwoningen worden vaak aangeboden door particuliere verhuurders
 - Deze mogen niet zomaar beperkt worden in het aanbieden van 'diensten'
 - Alleen als dit proportioneel en noodzakelijk is
 - Risicovol om dit juridisch goed te regelen
- Ook afgesproken dat met een volkshuisvesting waarop steeds meer regie wordt gevoerd, dit in de toekomst meer gereguleerd zou kunnen worden





Planning 2025 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 27 maart 2025



Contact:
Anoek Dekking
a.dekking@hollandrijnland.nl





HOLLAND RIJNLAND

WAAR DE RANDSTAD TOT BLOEI KOMT