



**HOLLAND
RIJNLAND**

WAAR DE RANDSTAD TOT BLOEI KOMT

Schuttersveld 9, 2316 XG Leiden
Postbus 558, 2300 AN Leiden
071 – 523 90 90
www.hollandrijnland.nl

IBAN: NL87BNGH0285113992
KvK: 27365539
BTW: NL813768068B01

Aan: De gemeenteraden van de Holland Rijnland gemeenten

Datum: 13 december 2024

Kenmerk: UIT-24-25658

Telefoon: 071 523 9090

E-mail: ambtelijksecretariaat@hollandrijnland.nl

Onderwerp: Bijgestelde planning actualisatie regionale Huisvestingsverordening 2024

Beste gemeenteraden in Holland Rijnland,

In een eerdere raadsinformatiebrief van het Dagelijks Bestuur (d.d. 27 juni 2024), bent u geïnformeerd over de actualisatie van de regionale Huisvestingsverordening. In deze brief werd ingegaan op zowel de reikwijdte van de actualisatie als de planning daarvan. Middels deze raadsinformatiebrief brengt het Dagelijks Bestuur u op de hoogte van een aanpassing in de eerder gecommuniceerde planning.

Aanleiding actualisatie regionale Huisvestingsverordening

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

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

Na een traject van ruim 2,5 jaar, inclusief een ruime periode voor inspraak, is op 1 januari 2024 de geactualiseerde Huisvestingsverordening in werking getreden. Deze Huisvestingsverordening heeft een juridische houdbaarheid van vier jaar. Tegelijkertijd is in het besluitvormingstraject geconstateerd dat op een aantal onderdelen nu al actualisatie nodig is.

Reikwijdte actualisatie

In juni 2024 is de raad geïnformeerd dat, in overleg met de portefeuillehouders wonen, huurdersorganisaties en de corporaties, is vastgesteld welke onderdelen van de regionale Huisvestingsverordening 2024 geactualiseerd moeten worden. Deze onderwerpen zijn



opgenomen in bijlage 1. De belangrijkste aanleiding voor de actualisatie is de wijziging van de Huisvestingswet 2014, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Planning actualisatie

Bij de verdeling van woonruimte zijn vele belanghebbenden betrokken. Dat vraagt om een zorgvuldig proces, waarbij betrokken partijen gehoord worden. In de afgelopen periode zijn de onderdelen verder uitgewerkt in samenspraak met de betrokken partijen en hebben de portefeuillehouders wonen advies gegeven over hoe de betreffende onderdelen geactualiseerd kunnen worden.

Over de toewijzing van middenhuurwoningen is nog geen overeenstemming bereikt tussen de dertien gemeenten. Daarom is besloten de zienswijzeperiode met drie maanden uit te stellen. Dit heeft geleid tot een wijziging van de planning. In bijlage 2 vindt u de aangepaste planning. Hierin ziet u ook terug wanneer er een rol voor u is weggelegd. Dit is vooral van belang tijdens de zienswijzeperiode. Ook in de hernieuwde planning is een periode van ruim drie maanden beschikbaar voor het indienen van een zienswijze. Zo geven we een ieder voldoende tijd te geven om de interne procedure zorgvuldig te kunnen inplannen.

Regiobrede raadsinformatieavond

Vanuit Holland Rijnland was op 15 januari 2025 een raadsinformatieavond georganiseerd, waarin de voorgestelde wijzigingen in de regionale Huisvestingsverordening zouden worden toegelicht. Met het verschuiven van de zienswijzeperiode, zal ook deze bijeenkomst verplaatst worden. We zullen u spoedig via de griffie informeren over de nieuwe datum. Vanzelfsprekend is Holland Rijnland ook tijdens de zienswijzeperiode beschikbaar om een toelichting te geven in uw individuele gemeenteraad. U kunt hiervoor een afspraak inplannen via ambtelijksecretariaat@hollandrijnland.nl

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

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

L.P. Vokurka

de voorzitter,

P.J. Heijkoop

ACTUALISATIE REGIONALE HUISVESTINGSVERORDENING '24

Inleiding/aanleiding:

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

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

Onderwerpen die worden meegenomen in deze herziening:

Mogelijkheid tot uitbreiding voorrang voor lokale binding n.a.v. gewijzigde Huisvestingswet 2014

Ten tijde van de vaststelling van de Huisvestingsverordening 2024 was nog onvoldoende duidelijk welke ruimte de geactualiseerde Huisvestingswet 2014 gaf voor voorrang bij toewijzing van woningen wanneer personen lokale binding hebben ("lokaal maatwerk"). Daarom hebben gemeenten afgesproken deze discussie uit te stellen tot hierover meer duidelijkheid is. In december 2023 heeft de Eerste Kamer de aanpassing van de Huisvestingswet aangenomen.

Urgentieregeling

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

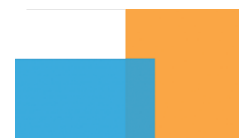
Middenhuurwoningen

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

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

Particuliere verhuurders

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



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

Puntensysteem woonwagenstandplaatsen

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

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

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

Woongroepen

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

Wet versterking regie volkshuisvesting

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

Herstructureren en (tekstueel) leesbaarder maken van de verordening

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





Planning 2024 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 18 november 2024

HVV: Huisvestingsverordening
NvB: Nota van Beantwoording

Opstellen concept huisvestingsverordening

CIE 15 mei '24

BCIE 7 juni '24

Informereren:
voorleggen PvA,
planning.
Adviseren:
betaalbare koop

AB 26 juni '24

Informereren:
actualisatie HVV,
planning.
Besluiten:
betaalbare koop

BCIE 6 december '24

Derde bespreking HVV

1ste kwartaal 2024

DB 28 maart '24

Informereren 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 18 november 2024

HVV: Huisvestingsverordening
NvB: Nota van Beantwoording

Opstellen concept HVV

Inspraak 21/3 t/m13/6

Besluitvorming

Implementatietermijn

AB 26 maart

Informereren over
voorliggende
wijzigingen

April

Regionale
Raadsinformatieavond
Informereren over
proces/inhoud + optie
voor individuele
presentatie in de raad
door Holland Rijnland
(op aanvraag)

CIE 17 september

Adviseren DB over
voorleggen NvB,
HVV aan AB

AB 29 oktober

Besluit over
vaststelling HVV

DB 20 maart

Besluit over ter
inzagelegging

1ste kwartaal 2025

2de kwartaal 2025

3de kwartaal 2025

4de kwartaal 2025

CIE 19 februari

Advies
Middenhuur + ter
inzagelegging

CIE 15 mei

Bespreken
tussenstand
zienswijzeperiode

DB 25 september

Besluit over NvB,
HVV voorleggen
aan AB ter
vaststelling

Planning 2026 actualisatie Huisvestingsverordening

versie 19 november 2024



HVV: Huisvestingsverordening
NvB: Nota van Beantwoording

