

**Van** :  **Aan** : Hr en HRW **Betreft** : **nieuwe regels particulieren verhuurders nieuwbouw sociale huur**

## **Toelichting**

Voor nieuwbouw sociale huurwoningen van particuliere verhuurders zijn regels rondom nieuwbouw sociale huurwoningen aangepast, opgeleverd na 1 januari 2024. Dan is de Huisvestingsverordening wél van toepassing. Voor bestaande bouw van particuliere verhuurders zijn de regels niet aangepast. Door deze aanpassing in de verordening kan het gebeuren dat een deel van het woningaanbod van een particuliere verhuurder NIET onder de Huisvestingsverordening valt en een deel WEL.

## **Aanbiedproces via HiHR**

### **1. Bestaande aanbieders via HiHR/nieuwe met bestaande bouw**

Sinds 2019 worden er al woningen aangeboden door particulieren via HiHR. Voorwaarden:

- Men moet zich houden aan de regels uit de Verordening 2019 en aanbieden op basis van de rangorde;
- Gemeenten controleren kandidaat en geven huisvestingsvergunning af.

Particulieren hebben voor het aanbieden een contract gesloten met HRW.

Het voorstel is deze contracten door te laten lopen. Immers: er verandert niets voor deze verhuurders, ze doen niet mee met de nieuwe verordening. In de HVV vallen alleen particuliere verhuurders die eigenaar zijn van woningen die na 1 januari 2024 zijn opgeleverd onder het toepassingsgebied. De gemaakte afspraken blijven dus bestaan.

Als andere particulieren hun bestaande bouw willen aanbieden via HiHR gelden voor hen dezelfde voorwaarden.

### **2. Nieuwbouw sociale huurwoningen particuliere verhuurders na 1 januari 2024**

Nieuwbouwprojecten opgeleverd na 1 januari 2024 vallen wel onder de HVV 2024. Dat betekent dat toekomstige huurders recht hebben op behoudt inschrijftijd/meenemen woonduur. Particuliere verhuurders gaan ook urgenten plaatsen. Particulieren en gemeenten zullen hierover afspraken moeten maken, over adverteren, aanbieden en de daarbij geldende regels.

Met hen sluiten we geen contract af maar in de afspraken met hen nemen we op dat adverteren 125,- per advertentie kost.

Met de gemeenten spreken we af:

- dat zij verantwoordelijk zijn voor het aanleveren van de gegevens van de woningen en de contacten hierover via hen lopen;
- dat zij verantwoordelijk zijn voor het maken van afspraken met de particulieren, onder welke voorwaarden de woningen moeten worden aangeboden, onze voorkeur gaat uit naar regionale afspraken;
- zij de afspraken handhaven;

- dat zij verantwoordelijk zijn voor het afgeven van de Huisvestingsvergunning bij particulieren, hiertoe ondernemen zij onderstaande stappen:
  - o Controleren van de kandidatenlijst en de kandidaat huurder op basis van passendheid (inkomen en huishoudgrootte) en plek op rangorde; Daarbij ook controle van 'overgeslagen' woningzoekenden;
  - o Indien akkoord: afgeven Huisvestingsvergunning door gemeenten;
  - o Als HVV wordt geweigerd; gemeente stuurt weigering aan woza, met daarin bezwarenclausule;
  - o Controleren van nieuwe kandidaat.

### **Gemeenten: verantwoordelijkheid aanleveren gegevens**

Om het adverteren mogelijk te maken zijn de volgende gegevens nodig van de particulier, gemeenten zijn verantwoordelijk voor het aanleveren aan HRW:

- Gegevens particuliere verhuurders (naw-gegevens, logo, website);
- Voorraadbestand: gegevens van de woningen aanleveren (zie bijlage).

Huurders van een (nieuwbouw)woning van een particuliere verhuurder hebben recht op behoud van een deel van de inschrijfduur.

Alle woningzoekenden die vanaf 1 januari 2024 een contract tekenen, worden uitgeschreven en binnen een jaar een nieuwe inschrijving maken, behouden 75% van hun inschrijfduur, tot maximaal 5 jaar. Daarbij is niet gemaakt dat onderscheid kan worden gemaakt tussen corporaties of type woningen.

Om te bepalen of men er recht op heeft wordt gekeken naar het voorraadbestand. Dit geldt namelijk alleen voor sociale huurwoningen en er wordt dus een check gedaan op de huurprijs die in het voorraadbestand is opgenomen. **Is dit bestand er niet dan kan de regeling niet uitgevoerd worden.**

### **Verantwoordelijkheid HRW-particuliere verhuurder**

Inregelen werkwijze aanbieden sociale nieuwbouwwoningen particulieren binnen Huren in Holland Rijnland:

- Particuliere verhuurder krijgt een eigen inlogmogelijkheid, kan zelf een woning publiceren (via het voorraadbestand) en het hele toewijzingsproces doorlopen. Particuliere verhuurders worden dan onderdeel van het WBS als afzonderlijke corporatie. Op die manier worden ze gelijk aan een corporatie en kunnen ze het hele toewijzingsproces doorlopen zoals dat nu al bestaat voor HRW. Benodigde gegevens:
  - Invoeren door HRW in systeem:
    - Logo;
    - Stamtabellen eigenaar en corporatie aanpassen
    - Voorraadbestand; leveren door verhuurder
    - Gebruikers aanmaken + rechten instellen
  - Optioneel:
    - Documentsjablonen toevoegen (voor elke stap in het toewijzingsproces);
    - Documentsjablonen aanpassen

Gebruikers van particuliere verhuurder mogen alleen de gegevens inzien van woningzoekenden die op hun woning hebben gereageerd.

#### Koppeling

Het zou mogelijk kunnen zijn om voor particuliere verhuurders een leegmeldkoppeling in te richten. Dit brengt wel extra kosten en een langere doorlooptijd met zich mee. Daarnaast is de vraag of iedere verhuurder die kan vanuit hun backoffice (als ze die al hebben). Vanuit het voorraadbestand worden in principe de woninggegevens al aangevuld in het WBS.

Communicatie richting particulieren

## Particuliere verhuurders en de Huisvestingsverordening

Ook particuliere verhuurders in de regio Holland Rijnland kunnen hun (sociale) huurwoningen aanbieden op de site Huren in Holland Rijnland. Deze particuliere verhuurders en huurders van de woningen vallen NIET onder de regels van de Huisvestingsverordening. Maar let op; sinds 1 januari 2024 is er een uitzondering.

### Uitzondering voor nieuwbouw

Voor nieuwbouw sociale huurwoningen van particuliere verhuurders geldt een uitzondering. Zijn/worden deze nieuwe woningen opgeleverd ná 31 december 2023? Dan is de Huisvestingsverordening wél van toepassing. Door deze aanpassing in de verordening kan het gebeuren dat een deel van het woningaanbod van een particuliere verhuurder NIET onder de Huisvestingsverordening valt en een deel WEL.

### De Huisvestingsverordening

De verordening geldt voor sociale huurwoningen van woningcorporaties én voor nieuwbouw sociale huurwoningen van particuliere verhuurders, opgeleverd ná 31 december 2023. Deze zijn ingegaan per 1 januari 2024.

### FAQ particuliere verhuurders

📖 *Ben ik als verhuurder **verplicht** om al mijn sociale huurwoningen via Huren in Holland Rijnland te huur aan te bieden?*

Alleen als het een nieuwbouw sociale huurwoning betreft, opgeleverd na 1 januari 2024. Bestaande bouw **mag** aangeboden worden via HiHR.

📖 *Mijn nieuwbouwplan is gestart in 2023, maar wordt eind 2024 opgeleverd. Vallen de sociale huurwoningen dan onder de Huisvestingsverordening?*

Ja, die vallen er onder.

📖 *Mag ik als verhuurder zelf bepalen aan wie ik sociale huurwoningen te huur aanbiedt?*

Nee, de woning moet worden aangeboden worden op basis van de rangorde in de kandidatenlijst. Er zijn een aantal redenen waarom hiervan afgeweken mag worden:

1. Op grond van een gerechtelijk bevel is ontruimd in verband met:
  - veroorzaken van overlast in de laatst gehuurde woonruimte;
  - achterstand in de betaling van de huurpenningen;
  - een in de woning aanwezige hennepwekerij;
2. Van zijn huidige of vorige verhuurder geen verklaring van goede bewoning heeft gekregen;
3. Zich bij de toewijzing van woonruimte schuldig heeft gemaakt aan frauduleus handelen of het geven van onjuiste of onvolledige informatie
4. Dreigementen heeft geuit en/of geweld heeft gebruikt jegens personen belast met de uitvoering van deze verordening.

Als een huisvestingsvergunning wordt afgewezen moet de woningzoekende hiervan een weigering huisvestingsvergunning krijgen met daarin de bezwarenclausule.

📖 *Kan ik bezwaar maken tegen die nieuwbouwregel?*

Nee, dat kan niet. U moet, in overleg met uw gemeente, afspraken opstellen.

📖 *Door wie is die Huisvestingsverordening opgesteld?*

Door het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, hierin werken de gemeenten in de regio samen.

- *Ben ik als particuliere verhuurder verplicht om me aan de Huisvestingsverordening te houden?*  
Als u nieuwbouwwoningen na 1 januari 2024 aanbiedt wel.
  
- *Ik verhuur bestaande sociale huurwoningen én per september 2024 ook nieuwbouw sociale huurwoningen. Geldt de verordening dan voor mijn complete woningaanbod?*  
Nee, alleen voor de nieuwbouw na 1 januari 2024.

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

## Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

### **11** Deskundige