

MIDDENHUUR

Datum: 17 mei 2024

Inleiding:

De regionale Huisvestingsverordening 2024 maakt het mogelijk voor gemeenten die dat willen om middenhuurwoningen onder de verordening te laten vallen. In de verordening staat in artikel 2 lid 4 en 5 dat:

- “Het Algemeen 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.”
- “Het Algemeen 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 woonruimteverdeelsysteem.”

Er zijn een aantal vragen ontstaan over wat het precies betekent als een gemeente ervoor kiest (een deel van) de middenhuurwoningen onder de verordening te laten vallen. Ook hoe het besluitvormingsproces vorm heeft is niet duidelijk uitgewerkt. Dat zal in een apart factsheet verder worden uitgewerkt.

Dit memo vergelijkt de huidige en toekomstige (middenhuur woningen onder de verordening) situatie op een aantal punten, die zijn gedefinieerd in het plan van aanpak. In een derde kolom wordt opgenomen of dit ook daadwerkelijk de wenselijke situatie is. Is dit niet het geval, zal dit moeten worden vertaald in de verordening.





Consequenties opnemen in woonruimteverdeelsysteem

	<u>Middenhuur valt niet onder de verordening</u>	<u>Middenhuur valt onder de verordening</u>	<u>Is dit wenselijk?</u>
Inschrijftijd	<p>Bij het accepteren van een middenhuurwoning die (vrijwillig) wordt aangeboden via Huren in Holland Rijnland, vervalt de inschrijftijd niet.</p> <p>Wanneer iemand een middenhuurwoning en betreft die niet onder de verordening valt, wordt de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland behouden.</p> <p>Voldoende inschrijftijd is voor beide (corporatie en particulier) geen selectiecriteria.</p>	<p>De woningen die onder de verordening vallen en daarmee verhuurd worden via Huren in Holland Rijnland, zullen verhuurd worden op basis van inschrijftijd.</p> <p>Wanneer een woning is geaccepteerd, eindigt de inschrijving (artikel 7 lid 3). Bij een nieuwe inschrijving en doorstroming mag vijf jaar van de woonduur worden opgeteld bij de inschrijftijd.</p> <p>De bepalingen over behoud inschrijftijd doorstromer / starter gelden ook voor middenhuur.</p>	<p>Nee, het is niet wenselijk dat bij acceptatie van een middenhuurwoning, de inschrijftijd ook vervalt voor een sociale huurwoning. Wens is om als het ware twee inschrijftijden bij te houden, voor een sociale en een middenhuurwoning.</p>
Regionale/lokale binding	N.v.t.	Wanneer middenhuurwoning en onder de verordening vallen, is het ook mogelijk deze met voorrang toe te wijzen aan regionaal en lokaal	





		gebonden personen.	
Huisvestingsvergunningplicht	<p>Momenteel worden een aantal middenhuurwoning en van corporaties aangeboden via Huren in Holland Rijnland.</p> <p>Voor middenhuurwoning en van particulieren wordt op dit moment geen huisvestingsvergunning afgegeven.</p>	<p>Voor middenhuurwoning en van corporaties zullen de huisvestingsvergunningen door de corporaties zelf verleend. Zij zijn hiervoor gemandateerd door het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland.</p> <p>Wanneer de middenhuurwoning en van particuliere verhuurders zijn, zal de gemeente de huisvestingsvergunning afgeven. Zij is hiervoor gemandateerd door het Dagelijks Bestuur (zoals dit nu ook geldt voor particuliere verhuurders van sociale huurwoningen die onder de verordening vallen).</p>	
Voorrang voor aangewezen groepen (senior, starter, etc.)	Verhuurder bepaalt voorrang.	De bepalingen zijn identiek aan die van sociale huurwoningen. Waarbij voorrang voor groepen kan worden gegeven.	





Toewijzing	Verhuurder bepaalt aan wie de woning wordt verhuurd.	De bepalingen zijn identiek aan die van sociale huurwoningen. Behoudens uitzonderen, komt degene met de langste inschrijftijd in aanmerking voor de woning.	
Urgentie	N.v.t.	Er kan een urgentieregeling worden toegepast voor middenhuur. Het voorstel is om in de hvv2026 te bepalen dat er géén urgentieregeling voor middenhuur is.	
Stadsvernieuwing surgentie	N.v.t.	De stadsvernieuwings-urgentieregeling is niet van toepassing voor middenhuur (art. 30 lid 4)	Er lijkt geen mogelijkheid te zijn dit te regelen in de verordening. Corporaties kunnen wel direct bemiddelen voor huurders die in aanmerking komen voor een middenhuurwoning.
Inkomenseisen	Op dit moment bepalen de corporaties en particuliere verhuurders van middenhuurwoning	In de regionale verordening zijn inkomenseisen opgenomen om in aanmerking te komen voor een middenhuurwoning. Alle verhuringen	





	en eigen inkomenseisen.	zullen plaatsvinden aan kandidaat huurders die voldoen aan deze eisen.	
Handhaving	N.v.t. Geen bestuursrecht van toepassing. Verhuurder handhaaft via het civiele recht.	Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de handhaving - zoals dit nu ook geldt voor particuliere verhuurders van sociale huurwoningen die onder de verordening vallen.	
Aanbieden	Verhuurders kiezen zelf de manier waarop de woning wordt aangeboden.	De woning wordt aangeboden op het aanbodmedium 'Huren in Holland Rijnland'.	
Kosten aanbieden woonruimte	Momenteel worden een aantal middenhuurwoning en van corporaties aangeboden via Huren in Holland Rijnland. De kosten voor publicatie daarvan worden vanuit HRW betaald.	Wanneer de middenhuurwoning en van particuliere verhuurders zijn, zullen de kosten voor rekening van de particuliere verhuurder zijn (zoals dit nu ook geldt voor particuliere verhuurders van sociale huurwoningen die onder de verordening vallen).	

