

Oplegvel

1.	Onderwerp	Actualisatie regionale Huisvestingsverordening 2024		
2.	Rol van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland	Basistaak		
3.	Regionaal belang	Afspraken over de regionale verdeling van woonruimte.		
4.	Behandelschema:	Datum: Informerend	Datum: Adviserend	Datum: Besluitvormend
	DB Colleges CIE DB Gemeenteraad DB AB Gemeenteraad	28/3 15/5 26/6	18/9, 13/11	
5.	Advies commissie	Positief advies op alle voorliggende besluiten		
6.	Reden afwijking eerdere besluitvorming en wijze afwijken	N.v.t.		
7.	Essentie van het voorstel <i>(annotatie zoals op agenda staat)</i>	Eind 2023 heeft u als Algemeen Bestuur een nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld. 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. U wordt geïnformeerd over het proces en wordt ten aanzien van de lokale toewijzing van betaalbare koopwoningen al gevraagd een besluit te nemen.		
8.	Inspraak	Ja, door: gemeenteraden en andere belanghebbenden Wanneer: 13 december 2024 – 7 maart 2025		





9.	Financiële gevolgen	Binnen begroting Holland Rijnland
10.	Bestaand Kader	Relevante regelgeving: Huisvestingswet 2014, wetsvoorstel wet regie
		Eerdere besluitvorming: n.v.t.
11.	Lokale context (in te vullen door griffier)	





Adviesnota AB (concept)

Vergadering: Algemeen Bestuur
Datum: 26 juni 2024
Tijd: 20:00 – 23:00
Locatie: Katwijk
Agendapunt:
Kenmerk: «MARK»

Onderwerp: Actualisatie regionale Huisvestingsverordening 2024

Beslispunten:

1. Kennis te nemen van het plan van aanpak, waarop de regionale Huisvestingsverordening 2024 wordt geactualiseerd
2. Kennis te nemen van de planning voor dit traject
3. Vooruitlopend hierop te besluiten de lokale toewijzing van betaalbare koopwoningen buiten de reikwijdte van de regionale Huisvestingsverordening te houden.

Inleiding:

Eind 2023 heeft u als Algemeen Bestuur een nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld. 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. U wordt geïnformeerd over het proces, de punten waarop de verordening wordt gewijzigd en wordt ten aanzien van de lokale toewijzing van betaalbare koopwoningen al gevraagd een besluit te nemen.

Beoogd effect:

Afspraken over de regionale verdeling van woonruimte.

Argumenten:

1.1 Deze onderwerpen zijn samen met gemeenten en corporaties geïnventariseerd op basis van het werken met de huidige verordening en nieuwe wet- en regelgeving

Er zijn in de Huisvestingsverordening 2024 een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd, waaronder het onder het woonruimteverdeelsysteem laten vallen van een deel van de particuliere sociale huurwoningen en indien gemeenten dit willen de middenhuur woningen. Er wordt nu, sinds vaststelling in de zomer, door gemeenten en corporaties gewerkt met deze bepalingen. Hierdoor zijn een aantal aanscherpingen, vraagstukken en verduidelijkingsbehoeften naar voren gekomen. Deze willen we graag meenemen in de actualisatie van de Huisvestingsverordening. Daarnaast zijn met de aangenomen Huisvestingswet 2014 en het wetsvoorstel 'versterking regie op de volkshuisvesting' ook een aantal aanpassingen nodig.





2.1 Betreft politieke wijzigingen, dus een zienswijzetermijn is nodig.

Het voorstel is om deze actualisatie eind 2024 voor te leggen aan de gemeenteraden voor een zienswijze. Dit is nodig aangezien een aantal aanpassingen, waaronder de ruimte voor lokaal maatwerk, politieke aanpassingen zijn. Gelet op ervaringen uit het verleden is het voorstel om hiervoor een zienswijzetermijn van 12 weken te doen, zodat er voldoende ruimte is om dit goed te laten passen in de raads cyclus.

2.2 Holland Rijnland Wonen heeft aangegeven een half jaar nodig te hebben om het systeem aan te passen

Het woonruimteverdeelsysteem 'Huren in Holland Rijnland' wordt beheerd door de koepel van woningcorporaties in Holland Rijnland. In haar zienswijze op de vorige actualisatie van de regionale Huisvestingsverordening heeft Holland Rijnland Wonen aangegeven dat het hun een half jaar kost om de gewijzigde verordening te verwerken in het systeem. Destijds was daar geen rekening mee gehouden in de planning. Voorstel is om dit nu al vooraf mee te nemen en een half jaar na vaststelling door het AB als ingangsdatum te kiezen.

3.1 Het is juridisch gecompliceerd om toe te wijzen met lokale binding voor betaalbare koopwoningen

Om een betaalbare koopwoning lokaal te kunnen toewijzen, dient deze vergunningsplichtig te worden. Die vergunningsplicht ziet echter toe op het bewonen van de woning, niet op het verkopen daarvan. Een verkoper mag dus nog steeds aan iedereen zijn woning verkopen, maar niet elke koper komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze woning wordt aangemerkt als voor lokaal gebonden personen. Hoe dit juridisch te borgen, is ingewikkeld en hiermee is landelijk nog geen ervaring opgedaan.

3.2 We zijn als regio een regionale woningmarkt met verhuisketens

De gemeenten in de regio Holland Rijnland bieden een complementair woningaanbod aan aan de inwoners van de regio. Een deel van de inwoners verhuist over de gemeentegrenzen heen. Dat wordt moeilijker gemaakt als, naast sociale en middenhuur, ook betaalbare koopwoningen voor een groot deel toegewezen zullen worden aan mensen uit de eigen gemeente.

3.3 Een aantal gemeenteraden heeft moties aangenomen om zo snel mogelijk lokaal maatwerk toe te passen

Met de aanname van de Huisvestingswet 2014 door de Eerste Kamer in december 2023 is het voor gemeenten sinds 1 januari 2024 mogelijk om ook betaalbare koopwoningen lokaal toe te wijzen. Daarnaast is het aandeel dat via lokaal maatwerk toegewezen mag worden uitgebreid van 25% naar 50%. Een aantal gemeenteraden heeft moties aangenomen die het college vragen in 2024 een voorstel voor te leggen aan de raad dat de ruimte voor maatwerk maximaal benut. Het regionale traject zal langer duren dan dat. Ook wil niet elke gemeente ook betaalbare koopwoningen lokaal met voorrang kunnen toewijzen. Daarom is het voorstel om het DB z.s.m. een besluit te laten nemen om betaalbare koopwoningen buiten de reikwijdte van de regionale Huisvestingsverordening te laten. Dit biedt gemeenten de mogelijkheid dit zelf te regelen in een lokale Huisvestingsverordening.



**Kanttekeningen/risico's:****3.1 Hiermee wordt het mogelijk dat gemeenten verschillend zullen omgaan met lokale toewijzing van betaalbare koopwoningen**

Door lokale toewijzing van betaalbare koopwoningen niet te regelen in de regionale verordening, wordt het voor gemeenten mogelijk om dit lokaal te regelen. Het is dan mogelijk dat verschillende gemeenten hierop verschillend beleid gaan voeren. Dit zorgt mogelijk voor verwarring bij inwoners en verkopers van betaalbare koopwoningen.

3.2 Mogelijk zullen ook woningen in projecten die voorzien in de bovenlokale en bovenregionale woningbehoefte toegewezen worden met lokale binding

Als in de regionale verordening het lokaal toewijzen van betaalbare koopwoningen niet wordt geregeld, blijft de mogelijkheid voor gemeenten bestaan om dit in een eigen verordening te organiseren. Dan wordt het mogelijk om tot 50% van de nieuwe betaalbare koopwoningen lokaal toe te wijzen. Dit wordt dan ook mogelijk voor projecten die voorzien in de bovenlokale en bovenregionale woningbehoefte, zoals Valkenhorst en Braassemerland. Als ook bij deze projecten lokaal wordt toegewezen, past dat niet bij de regionale insteek van deze projecten.

Financiën:

De middelen ten behoeve van de actualisatie van de regionale Huisvestingsverordening vallen binnen de begroting van Holland Rijnland.

Planning:

Een visualisatie van de conceptplanning in bijlage 02.

Communicatie:

Na besluit van het AB in juni zal een raadsinformatiebrief m.b.t. de actualisatie van de regionale Huisvestingsverordening worden verstuurd aan de gemeenteraden.

Evaluatie:

Afgesproken is om na twee jaar de inwerkingtreding van de regionale Huisvestingsverordening te evalueren. Dit kan pas zorgvuldig worden uitgevoerd wanneer het jaarverslag van Huren in Holland Rijnland is vastgesteld. Daarom is het voorstel om na publicatie van dit jaarverslag (voorzien mei/juni 2026) de Huisvestingsverordening opnieuw tegen het licht te houden.

Bijlagen:

- 01 Plan van aanpak actualisatie Huisvestingsverordening 2024
- 02 Planning actualisatie Huisvestingsverordening 2024
- 03 Informatienota lokaal maatwerk





Vergadering Holland Rijnland
Algemeen Bestuur
Besluit

