

RAADSVOORSTEL

Rv. nr. : RV 25.0043

B en W-besluit d.d. : 15-05-2025

B en W-besluit nr. : WJT-872-2025

Naam Programma:

06 Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp:

Wensen en bedenkingen op de concept Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.

Aanleiding:

Het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland heeft op 1 april de '*Concept Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026*' voor inspraak vrijgegeven. Gemeenteraden en andere partijen (zoals corporaties) kunnen tot en met 27 juni 2025 een zienswijze indienen. Met dit raadsvoorstel Wensen en bedenkingen op de Regionale Huisvestingsverordening geven we vanuit Leiden hier invulling aan. Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland zal op 29 oktober de regionale Huisvestingsverordening vaststellen, waarna deze op 1 januari 2026 in zal gaan.

Doel:

Het formuleren van wensen en bedenkingen ten aanzien van de Regionale Huisvestingsverordening, om deze, na besluit door de gemeenteraad, mee te kunnen geven aan Holland Rijnland.

Kader:

- Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023
- Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024
- Beleidsakkoord Samen leven in Leiden
- Woonvisie Leiden 2020-2030
- Volkshuisvestelijk Programma (inspraakversie)

Overwegingen:

Wensen en bedenkingen

Onderdeel van het raadsbesluit is een wensen- en bedenkingenlijst. Deze draagt de visie en de standpunten van het College uit. De raad wordt van harte uitgenodigd deze lijst over te nemen en aan te vullen.

Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026

Samenvattend zijn wij positief over de voorliggende concept Regionale Huisvestingsverordening. Echter op het punt van 30% Lokaal Maatwerk en van rangorderegels standplaatsen wensen wij aanpassingen.

W&B 1: Leiden ziet het Lokaal Maatwerk graag gehandhaafd op maximaal 25% i.p.v. 30% (art. 14). Met de actualisatie van de Huisvestingswet 2014 in 2024 is het 'schot' verwijderd tussen maximaal 25% toewijzing via lokaal maatwerk enerzijds en toewijzing aan urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten anderzijds. Daarmee heeft het rijk het beeld gecreëerd dat de ruimte voor Lokaal Maatwerk gestegen is van 25% naar maximaal 50%. Wat het rijk echter niet benadrukt heeft, is dat binnen die 50% nog steeds eerst de urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten met voorrang gehuisvest dienen te worden. Holland Rijnland heeft berekend dat het aandeel urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten neerkomt op ca. 25%. Dat leidt er toe dat er nog 25% over blijft voor het reguliere Lokaal Maatwerk gemiddeld in Holland Rijnland. Het vaststellen van maximaal 30% Lokaal Maatwerk kan in basis dan ook niet uit. Daarnaast wordt bij gemeenten het huidige 25% Lokaal Maatwerk nog niet ten volle benut. Daardoor is het voorbarig om het percentage nu al op te hogen. Laat gemeenten eerst de huidige nog ongebruikte ruimte gaan benutten.

In Holland Rijnland hebben we een gezamenlijk regionaal woonruimteverdeelsysteem met vrije vestiging en rangorde op basis van wachtlijsten. Lokaal Maatwerk is hier een inbreuk op, maar kan in specifieke gevallen nuttig zijn. Bijvoorbeeld om doorstroming te bewerkstelligen of volkshuisvestelijke doelen te bereiken. Maar als meer gemeenten Lokaal Maatwerk in gaan zetten om vooral eigen inwoners te huisvesten, dan voelt Leiden zich gedwongen om dit ook meer te doen. In 2023 vond bijna één op de vier sociale verhuringen in Holland Rijnland plaats in Leiden. Daarbij zijn er ook veel verhuringen in Leiden van woningzoekenden die uit de regio komen. Als Leiden veel meer Lokaal Maatwerk voor eigen inwoners zal inzetten, zal het effect zijn dat minder woningzoekenden in de regiogemeenten een woning kunnen vinden. Dit is niet wat Leiden wil, want Leiden staat voor een regionale woningmarkt. Om deze redenen wil Leiden dat het Lokaal Maatwerk op maximaal 25% wordt vastgesteld.

W&B 2: Leiden is positief over het nieuwe systeem om nieuwe middeldure huurwoningen onder de vergunningsplicht te laten vallen, zodat ze toegewezen kunnen worden aan passende inkomens.
(Hoofdstuk 3, art. 38 t/m 44).

W&B 3: Leiden steunt de keuze dat deze middeldure huurwoningen via een platform naar keuze van de verhuurder worden aangeboden, net zoals nu de werkwijze is. (Hoofdstuk 3, art. 43). Huishoudens met middeninkomens zitten in de knel op de woningmarkt: ze verdienen vaak te weinig voor een koopwoning, maar teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Daarmee zijn ze vaak aangewezen op middeldure huurwoningen. Leiden zet vol in op het realiseren van middeldure huurwoningen: grofweg ca. 2.000 woningen tot 2030. Veelal worden deze afgenomen door institutionele beleggers. Het belangrijkste doel om middeldure huurwoningen onder de verordening te brengen is om te reguleren dat ze worden toegewezen aan passende /middeninkomens in plaats van aan hoge inkomens. Door in de huisvestingsvergunning een inkomensgrens te stellen bereiken we dit doel.

Leiden steunt de keuze dat de middeldure huurwoningen die onder de verordening gaan vallen aangeboden worden via een platform naar keuze van de verhuurder. Dit is een voortzetting van de huidige werkwijze, waarbij corporaties in de regel hun middeldure huurwoningen aanbieden via Huren In Holland Rijnland en particuliere verhuurders hun eigen platforms en kanalen.

Het onderbrengen van middeldure huurwoningen onder de verordening is een zogenaamde kanbepaling, wat inhoudt dat gemeenten zelf kunnen bepalen of ze hier gebruik van willen maken. Leiden wil projecten met nieuw op te leveren middeldure huurwoningen onder de verordening laten vallen, zodat ze toegewezen worden aan passende inkomens. Daarmee geven we concretere invulling aan de (al afgedane) motie Lage drempels voor middenhuur (21.0007/02 d.d. 13 april 2021, afgedaan 9 maart 2023). Bij de besluittekst van dit raadsvoorstel is het besluit opgenomen dat Leiden, al vooruitlopend op de vaststelling van de regionale Huisvestingsverordening, Holland Rijnland verzoekt woningbouwprojecten met middeldure huur waar nog geen bindende afspraken zijn gemaakt en projecten waar we geen (expliciete) afspraken gemaakt hebben om middeldure huurwoningen, onder de Huisvestingsverordening 2026 te brengen. En mandateert het college om dit nader uit te werken en voor te leggen aan Holland Rijnland. Voorwaarde bij dit besluit is dat we er van uitgaan dat de Huisvestingsverordening op dit punt ongewijzigd wordt vastgesteld.

W&B 4: Positief dat Lokaal Maatwerk ook ingezet kan worden bij middeldure huurwoningen. Dit kan helpen doorstroming te bevorderen. (Hoofdstuk 3, art. 44).

Het is positief dat Lokaal Maatwerk mogelijk is voor middeldure huurwoningen. Daarmee kunnen we dit inzetten om onze volkshuisvestelijke doelstellingen te verwezenlijken, zoals het bevorderen van doorstroming. We vinden het correct dat het maximale percentage lokaal maatwerk^[1] voor middeldure huur van 50% gelijk gesteld is met het maximale percentage lokaal maatwerk voor betaalbare koop.

W&B 5: Positief dat werkwijze voor woongroepen duidelijker in de regionale Huisvestingsverordening is opgenomen (art. 12 lid 2).

In Holland Rijnland, waaronder in Leiden, zijn er verschillende woongroepen in beheer bij corporaties. Op verzoek van de corporaties is ten behoeve van transparantie in de regionale Huisvestingsverordening duidelijker vastgelegd hoe we in de regio omgaan met woongroepen.

W&B 6: Leiden pleit er voor om de regels voor rangorde woonwagendplaatsen aan te passen, zodat Leidse woonwagendbewoners beter kunnen doorstromen en meer reëel zicht hebben op een standplaats (artikel 33F)

Leiden heeft bij de start van de actualisatie van de regionale Huisvestingsverordening gepleit om de slagingskansen van woonwagendzoekenden in Leiden te verbeteren, door een aantal knelpunten in de rangordebepalingen en toewijzingsregels voor woonwagendplaatsen aan te passen.

Er is sprake van een beperkte doorstroming binnen de Leidse locaties Roomburg en de Trien Semlerstraat. Deze twee woonwagendlocaties zijn ontstaan uit de oorspronkelijke grote locatie aan het Trekvaartplein. Waar op het Trekvaartplein nog enige doorstroming plaatsvindt, is die op Roomburg en Trien Semlerstraat nagenoeg afwezig. Bewoners van deze locaties hebben door het ontbreken van 1e of 2e graad familiebanden op het Trekvaartplein en de huidige regels binnen de Regionale Huisvestingsverordening weinig reëel uitzicht op een standplaats. Leiden pleit er voor om de locaties binnen een gemeente niet als afzonderlijke locaties te zien.

Ook is de doorstroming naar de regiogemeenten beperkt door het ontbreken van familieverbanden van de Leidse woonwagendbewoners. Leiden pleit ervoor dat bij *nieuwe* locaties de familieverbanden uitgebreid worden met in ieder geval de derdegraad of in z'n geheel niet moeten meewegen. Daardoor is er ook geen sprake van de puntenverdubbelaar. Door een dergelijke aanpassing krijgen Leidse woonwagendzoekenden bij nieuwe locaties een meer reëel zicht op een standplaats.

In het traject van de actualisatie van de regionale Huisvestingsverordening heeft Holland Rijnland dit overlegd met de adviescommissie Woonwagengewoners. De adviescommissie (met ook een Leidse afvaardiging) heeft geadviseerd de regels ongemoeid te laten. Holland Rijnland heeft, met in achtneming van het advies, in meerderheid besloten het verzoek van Leiden niet te honoreren en de regels niet te wijzigen.

Leiden herhaalt dat deze keuze nadelig is voor woonwagengewoners in Leiden. Leiden (én de andere gemeenten in Holland Rijnland) dienen woonwagengewoners reëel zicht te kunnen bieden op een standplaats. Leiden én Holland Rijnland zijn hier in de uitspraak van het College voor de Rechten van de Mens op gewezen.

Het frustreert ons dat wij de kansen en positie van de Leidse woonwagengewoners willen verbeteren, maar in de woonruimteverdeling afhankelijk zijn van de gemeenten in Holland Rijnland, die de noodzaak schijnbaar onvoldoende zien.

De wijze van toewijzing in het woonruimteverdeelsysteem en het uitbreiden van standplaatsen kan, ondanks dat de ene over de verdeling van de voorraad en de andere over de omvang van de voorraad gaat, niet los gezien worden van elkaar. In de Regionale Woonagenda hebben we afgesproken dat subregio West 12 standplaatsen realiseert voor 2030. Er lag een voorstel op de bestuurlijke tafel Leidse regio voor een verdeling van 2 standplaatsen in elke gemeente, maar met de weigering van Oegstgeest op dit voorstel zit een oplossing hiervoor ook in een impasse.

Kortom, Leiden pleit er nogmaals voor om een aantal knelpunten in de rangordebepalingen en toewijzingsregels voor woonwagenstandplaatsen aan te passen.

W&B 7: Positief dat er een aantal aanpassingen in de regels voor urgentie zijn doorgevoerd (par 2.5, art. 22 en 23).

Op verzoek van de urgentiecommissie zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in de verordening:

- Aanscherping van de toewijzingsgrond 'mantelzorg', op basis van het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting;
- Richtlijnen voor het aantal kamers in het zoekprofiel bij meerderjarige kinderen;
- Uitbreiding van de mogelijkheid tot ambtelijk horen bij bezwaren omtrent het urgentiezoekprofiel, uitschrijving uit Huren in Holland Rijnland, afwijzingen van urgentie bij niet voldoen aan formele criteria, bezwaren die ruim buiten de wettelijke termijn worden ingediend, bezwaarschriften waarin gedeeltelijk tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren met enkele kleine discussiepunten.

Het is positief dat daarmee het werk van de urgentiecommissie beter gefaciliteerd wordt.

W&B 8: Leiden pleit ervoor om te onderzoeken of een puntensystematiek naar Amsterdams model (combinatie van wacht-, zoek-, situatie- en startpunten) haalbaar en inclusief is voor de regio Holland Rijnland. En, indien dat onderzoek een positief advies oplevert, verzoekt Leiden om in samenspraak met huurdersorganisaties, corporaties, raden en colleges een voorstel uit te werken en aan de gemeenten voor te leggen bij de eerstvolgende herziening van de Huisvestingsverordening.

Met het huidige woonruimteverdeelsysteem maken actieve woningzoekenden en vooral starters weinig kans op een sociale huurwoning. Om dit tegen te gaan is in de regio Amsterdam een nieuw systeem ingevoerd waarmee dit proces eerlijker wordt opgezet om ook deze groepen meer kansen te

bieden. Het Amsterdams model combineert wachtpunten (inschrijfduur) met punten voor actief zoeken en bijzondere situaties. Eind 2024 rapporteerde de regio o.a. meer actieve reacties, kortere gemiddelde wachttijd voor starters, maar ook de noodzaak van duidelijke communicatie. Het voorstel is om na te gaan of een dergelijk systeem ook haalbaar is voor Holland Rijnland, en in het geval dat het wel zo is, deze ook te implementeren bij een eerstvolgende huisvestingsverordening.

W&B 9: De ETHOS-telling in Holland Rijnland (april 2024) toont aan dat dakloosheid veel meer omvat dan alleen mensen die op straat leven. Veel mensen verblijven tijdelijk bij familie, vrienden of in niet-conventionele woonvormen. Leiden stelt daarom voor om de mogelijkheid voor urgentie uit te breiden voor aanvragers die voldoen aan de ETHOS-classificatie van dakloosheid.

De ETHOS-telling toont aan dat dakloosheid veel meer omvat dan alleen mensen die op straat leven. Veel mensen verblijven tijdelijk bij familie, vrienden of in niet-conventionele woonvormen. Door de urgentiecriteria in de huisvestingsverordening expliciet te koppelen aan de ETHOS-definitie, wordt recht gedaan aan deze diverse vormen van dakloosheid. Dit zorgt voor een uniforme en transparante toekenning van urgentie, beter afgestemd op de lokale situatie en praktijk.

[1] Urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en contingenten worden alleen in sociale huurwoningen geplaatst. Daarmee kan voor middeldure huurwoningen het maximaal percentage lokaal maatwerk voor volkshuisvestelijke doelen groter zijn dan bij sociale huur.

Financiën:

De uitvoeringskosten voor het verlenen van huisvestingsvergunningen bij middeldure huurwoningen zullen worden gedekt door de leges. De legeskosten voor het verlenen van de huisvestingsvergunning middeldure huurwoningen zal worden toegevoegd aan de legesverordening Leiden 2026, welke eind 2025 aan de raad wordt aangeboden. Via de eerste technische begrotingswijziging van 2026 zullen de extra uitvoeringslasten en legesbaten meerjarig aan de begroting worden toegevoegd.

Inspraak/Participatie:

Het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland geeft de '*Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026*' van Holland Rijnland vrij voor inspraak. Dit raadsbesluit wordt als zienswijze vóór 27 juni aan Holland Rijnland toegestuurd.

Evaluatie:

Niet van toepassing.

Bijgevoegde informatie:

1. Concept regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026
2. Concept regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026 - wijzigingen zichtbaar
3. Aanbiedingsbrief Holland Rijnland inzake Terinzagelegging regionale Huisvestingsverordening d.d. 31 maart 2025

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 25.0043 van 15 mei 2025), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. De volgende wensen en bedenkingen ten aanzien van de '*Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026*' als zienswijzen in te dienen bij Holland Rijnland:
 - a. W&B 1: Leiden ziet het Lokaal Maatwerk graag gehandhaafd op maximaal 25% i.p.v. 30% (art. 14);
 - b. W&B 2: Leiden is positief over het nieuwe systeem om nieuwe middeldure huurwoningen onder de vergunningsplicht te laten vallen, zodat ze toegewezen kunnen worden aan passende inkomens. (Hoofdstuk 3, art. 38 t/m 33);
 - c. W&B 3: Leiden steunt de keuze dat deze middeldure huurwoningen via een platform naar keuze van de verhuurder worden aangeboden, net zoals nu de werkwijze is. (Hoofdstuk 3, art. 43);
 - d. W&B 4: Positief dat Lokaal Maatwerk ook ingezet kan worden bij middeldure huurwoningen. Dit kan helpen doorstroming te bevorderen. (Hoofdstuk 3, art. 44);
 - e. W&B 5: Positief dat werkwijze voor woongroepen duidelijker in de regionale Huisvestingsverordening is opgenomen (art. 12 lid 2);
 - f. W&B 6: Leiden pleit er voor om de regels voor rangorde woonwagenstandplaatsen aan te passen, zodat Leidse woonwagenbewoners beter kunnen doorstromen en meer reëel zicht hebben op een standplaats (art. 33F)
 - g. W&B 7: Positief dat er een aantal aanpassingen in de regels voor urgentie zijn doorgevoerd (par 2.5, art. 22 en 23).
 - h. W&B 8: Leiden pleit ervoor om te onderzoeken of een puntensystematiek naar Amsterdams model (combinatie van wacht-, zoek-, situatie- en startpunten) haalbaar en inclusief is voor de regio Holland Rijnland. En, indien dat onderzoek een positief advies oplevert, verzoekt Leiden om in samenspraak met huurdersorganisaties, corporaties, raden en colleges een voorstel uit te werken en aan de gemeenten voor te leggen bij de eerstvolgende herziening van de Huisvestingsverordening.
 - i. W&B 9: De ETHOS-telling in Holland Rijnland (april 2024) toont aan dat dakloosheid veel meer omvat dan alleen mensen die op straat leven. Veel mensen verblijven tijdelijk bij familie, vrienden of in niet-conventionele woonvormen. Leiden stelt daarom voor om de mogelijkheid voor urgentie uit te breiden voor aanvragers die voldoen aan de ETHOS-classificatie van dakloosheid.

2. Woningbouwprojecten met middeldure huur, waar nog geen bindende afspraken zijn gemaakt en/of waar we geen (expliciete) afspraken gemaakt hebben om middeldure huurwoningen onder de Huisvestingsverordening te brengen, onder de Huisvestingsverordening 2026 te brengen en het college te mandateren om dit nader uit te werken en voor te leggen aan Holland Rijnland, onder de voorwaarde dat we er van uitgaan dat de Huisvestingsverordening op dit punt ongewijzigd wordt vastgesteld.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 17 juli 2025,

de Griffier,



dhr. G.F.C. van Leiden

de voorzitter,



dhr. P.J. Heijkoop