



Huurders Holland Rijnland (HHR) behartigt de (regionale) belangen van huurdersorganisaties in de regio Holland Rijnland: de intergemeentelijke samenwerking "Holland Rijnland Samenwerkingsorgaan" tussen dertien gemeenten in de gelijknamige regio: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.



WELKOM

Hartelijk welkom bij deze nieuwsbrief voor najaar 2023.

We zijn dit jaar erg druk geweest met interne aanpassingen. Leo Helsloot, onze voorzitter, trad in januari af vanwege privé-redenen. We bedanken Leo uiteraard hartelijk voor zijn inzet.

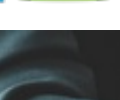
We hebben besloten om de positie van Leo voorlopig niet in te vullen omdat we bezig zijn met een aanpassing van Huurders Holland Rijnland. Hieronder leest u daar meer over.

Ook Holland Rijnland Wonen heeft zijn structuur aangepast: de deelnemende corporaties hebben zich in een koepel verenigd: Vereniging Holland Rijnland Wonen. *) Huurders Holland Rijnland haakt hierbij aan. Verder speelt de vernieuwing van de Volkshuisvesting Verordening Holland Rijnland per 1 juli 2023/ 1 januari 2024. Het meest in het oog springende punt daarvan vinden wij de inbreng van middenhuurwoningen.

Omdat er in 2023/2024 ingrijpende aanpassingen plaatsvinden, gaat deze nieuwsbrief alleen over deze ingrijpende aanpassingen. Lokaal nieuws, hoe boeiend ook, laten we voor nu liggen.

*) De Sleutels,

- Dunavie
- Habeko Wonen
- Hof Wonen (v.h. Vestia)
- MeerWonen
- Portaal
- Rijnhart Wonen
- Stek
- Woningstichting Nieuwkoop
- Woningstichting Ons Doel
- Woningstichting Sint Antonius van Padua
- Woondiensten Aarwoude
- Woonforte
- Woonzorg Nederland



Zeggenschap 2.0 van de huurders binnen Holland Rijnland

Zoals u weet, is Holland Rijnland een intergemeentelijke samenwerking van 13 gemeenten. Op verschillende gebieden (waaronder 'Wonen') hebben de gemeenten bevoegdheden overgedragen aan Holland Rijnland (Wonen).

Hierbinnen werken de gemeenten samen met de woningcorporaties. Ook de huurders zijn hierbij aangehaakt. De Overlegwet voorziet echter niet in deze inbreng, want koepels van huurders, koepels van corporaties en samenwerkende gemeenten staan niet in de Overlegwet. De Overlegwet spreekt alleen over huurdersbelangenvertegenwoordigers en verhuurders (woningcorporaties). Toch is de inbreng van de huurders op regionaal niveau wenselijk.

Sinds een jaar hebben de corporaties binnen Holland Rijnland hun samenwerking versterkt in een koepel. Deze ontwikkeling komt door de Woondeal: versneld voorzien in betaalbare woonruimte vereist meer samenwerking. Hierop willen ook de huurders hun zeggenschap en adviesrecht borgen. Huurders Holland Rijnland is daarom in gesprek met de koepel van woningcorporaties over hoe de huurders in het overleg hun advies kunnen inbrengen.

Huurders Holland Rijnland is van plan om zich om te vormen tot een **Tafel van Huurders** die continu de stem van de huurders ophaalt en doorspeelt. De Tafel zendt uit en ontvangt van de huurders in Holland Rijnland, en geeft door aan Holland Rijnland Wonen. Door de woningcorporaties erkende huurderorganisaties worden door Huurders Holland Rijnland uitgenodigd om mee te praten aan de tafel. De standpunten die hier worden ingenomen, worden doorgegeven in het regionaal overleg.

Alle huurdersorganisaties en alle huurders kunnen te allen tijde gevraagd en ongevraagd reageren op lopende ontwikkelingen. Er wordt dus niet gewerkt naar een standpunt als dat er niet in zit: als er onoverbrugbare verschillen in opinie tussen de huurders zijn, dan wordt dat zo doorgegeven. De continuïteit van de Tafel zal worden geborgd en aangestuurd door Stichting Huurders Holland Rijnland die haar statuten op die taak zal aanpassen.

De koepel van corporaties staat welwillend tegenover dit voorstel van Huurders Holland Rijnland, ook tegenover de financiering. Huurders Holland Rijnland gaat u binnen afzienbare termijn uitnodigen voor een thema-avond gewijd aan dit onderwerp.

Verordening

Uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Holland Rijnland voegt middelverhuurders toe aan het woonruimteverdeelsysteem. De vernieuwing leest u in artikel 2:

Artikel 2 Werkingsgebied

1. *[Iid 1 hier weggelaten]*
2. Verhuurders, niet behorende tot HRW [dus: geen bestaande corporaties] kunnen zich, tegen betaling van een door HRW bepaalde vergoeding, aansluiten bij de uitvoeringsovereenkomst. Zij maken dat schriftelijk kenbaar aan HRW en aan het Dagelijks Bestuur, en houden zich aan de verplichtingen omschreven in de uitvoeringsovereenkomst. Dit betekent dat verhuurders kunnen aansluiten bij www.hureninhollandrijnland.nl
3. Het Dagelijks 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 [reeds bestaande] middeldure huurwoningen in die betreffende gemeente deelnemen aan het systeem van woonruimteverdeling in de regio zoals bedoeld in deze verordening. [B&W wordt dus met de aanmelding akkoord gaan]
4. Particuliere verhuurders in het bezit van tien of meer [nieuwe] sociale huurwoningen die gebouwd zijn na de inwerkingtreding van deze verordening en die als sociale huurwoning bestemd zijn in het bestemmingsplan van de betreffende gemeente of waarover afspraken zijn gemaakt in een anterieure overeenkomst; [deze verhuurders moeten zich aanmelden]
5. De aan deze uitvoeringsovereenkomst deelnemende verhuurders kunnen ook woonruimten met een huurprijs boven de maximale huurprijsgrens via het aanbodmedium aanbieden, alsmede koopwoningen. [geliberaliseerde woningen en uit te ponden woningen]

Definitie 'Middeldure woning'

De definitie van een middeldure huurwoning (in de vernieuwde Huisvestingsverordening):

1. *woonruimte met een aanvangshuurprijs tussen enerzijds de huurprijsgrens en anderzijds de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (€1.000 per maand, prijspeil 2020); alsmede*
2. *woonruimte met een aanvangshuurprijs tussen de huurprijsgrens en de huurprijs die is vastgesteld op basis van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten en het Vastgoedwaarderingssysteem als bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte en minder of gelijk is aan de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (187 punten).*

Hoe zit het met toezicht op particuliere verhuurders?

In de beleidsadviescommissie zijn de volgende vragen besproken. Het is onderwerp voor toekomstig beleid.

1. Hoe zorgen we dat ook particuliere verhuurders zich houden aan het bepaalde in de uitvoeringsovereenkomst?
2. Wie ziet erop toe dat ook particuliere verhuurders zich houden aan het bepaalde in de uitvoeringsovereenkomst?
3. Dient er dan (op korte termijn) ook ruimte te zijn voor particuliere verhuurders in de beleidscommissie woonruimteverdeling?

Ontwikkelingen in de markt voor huurwoningen:

HeimStaden verkoopst 12.000 huurwoningen

Het Zweedse Heimstaden wil in Nederland de komende jaren 12.000 huurwoningen verkopen, zodra de huidige huurders zijn vertrokken.

De Scandinavische vastgoedbelegger, een van de grootste buitenlandse partijen in ons land, vindt dat de politieke risico's op de Nederlandse woningmarkt te groot zijn geworden.

Met politieke risico's doelt Heimstaden waarschijnlijk op de huurregulering. Heimstaden heeft veel woningen in het middensegment en door de nieuwe regels moeten die woningen gemiddeld ongeveer 190 euro zakken in huurprijs. Sinds 2022 mogen particuliere verhuurders de WOZ-waarde van woningen maar voor een zeventende meetellen in het puntensysteem voor huurwoningen. Door deze regel komen tienduizenden woningen terecht in de sociale sector met een maximale huurprijs. Vóór het invoeren van de regel gold er voor deze woningen geen maximale huurprijs.

Vooraf in de grote steden, waar veel woningen een hoge WOZ-waarde hebben, worden de huren door de maatregel beperkt. Ook de Canadese vastgoedbelegger European Residential Eres (Eres) gaat 6900 Nederlandse woningen verkopen in 1 blok.

Een effect van de middenhuurregeling kan zijn dat beleggers woningen gaan verkopen. Hierdoor neemt de voorraad middenhuurwoningen juist niet toe, wat wel de bedoeling is.

Is het dan een idee dat woningcorporaties de boel opkopen?

Dat is niet zo simpel, want de corporaties zijn gebonden aan hun eigen gebied. Een corporatie in Amsterdam kan niet zomaar woningen kopen in de rest van Nederland. Dus iedere corporatie zou voor zichzelf moeten kijken welke woningen geschikt zijn. Niet alleen qua regio, maar ook qua type woning.

- Een groep Nederlandse particuliere beleggers reageert op de nieuwe huur regeling en gaat naar de rechter om de huurregels van de regering aan te vechten. Ze willen een schadevergoeding, omdat ze vinden dat de waarde van hun bezit niet voldoende terugkomt in de huurprijzen die ze mogen vragen. De stichting Fair Huur heeft de zaak aangespannen namens zo'n vierhonderd beleggers die samen minstens 10.000 huizen verhuuren.
- De VVD stelt een alternatief voor de huurregulering van demissionair minister Hugo de Jonge voor: een huurplafond geïnspireerd op het Duitse model, de Mietspiegel. De partij wil een regionaal huurplafond op basis van gemiddelde huren, om zo de markt te reguleren zonder investeerders af te schrikken. Het geeft het gemiddelde van de huur in een buurt weer, waarbij een duurder regio een hogere huurindex heeft. Hoewel ambtenaren van minister De Jonge dit systeem niet als een geschikt alternatief zagen, ziet de VVD het als een eenvoudiger en effectievere aanpak.

Wat Aedes betreft is het geen idee dat beleggers sommige huurwoningen kopen. Maar alleen wanneer ze als relatief goedkope koopwoningen op de markt komen. Die woningen geschikt voor bijvoorbeeld starters. Voor mensen die een huis willen kopen is dit goed nieuws. Het gaat echter vaak om wat oudere woningen en die moeten worden verduurzaamd. De vraag is of de mensen die de woningen kopen in staat zijn dat te doen.

Minister De Jonge beschouwt de woningverkoop als een 'correctie op de scheefgroei' in de vastgoedmarkt, waar grote beleggers te hoge huren zouden betalen. Hij benadrukt dat veel van de door Heimstaden opgekochte betaalbare woningen toegankelijk hadden moeten zijn voor middeninkomens, zoals leraren en verpleegkundigen.

Lokaal Maatwerk in de nieuwe Verordening

Wij lichten de regeling Lokaal Maatwerk uit.

Dit wordt geregeld in de Volkshuisvestingverordening Holland Rijnland maar wordt lokaal uitgevoerd door de deelnemende gemeenten en corporaties: maximaal 25% van de vrijkomende bestaande woningen in de afgelopen drie jaar kunnen worden toegewezen. Het is niet verplicht de 25% in te zetten.

Waarvoor mag je lokaal maatwerk gebruiken?

Er geldt maar één regionale spelregel: het moet een volkshuisvestelijk doel dienen. Waar lokaal maatwerk voor wordt ingezet, wordt lokaal bepaald door corporaties en gemeenten. Binnen het lokaal maatwerk mag bijna alles: andere voorrangscriteria, een ander verdeelcriterium, bezettingseisen etc. etc. Het kan dus zijn dat een reguliere woningzoekende hoog op de lijst staat voor een woning maar dat de woning is toegewezen voor lokaal maatwerk en aan een ander met minder wachttijd wordt gegund.

Gemeenten en corporaties kunnen dus bepaalde woningen niet op inschrijfduur toewijzen maar op andere criteria zoals woonduur of leeftijd. Of om voorrang te geven aan inwoners van het dorp waar die woningen staan.

Wie vallen er niet onder?

Statushouders, kandidaat van de contingentenregeling en urgenten onder lokale beleidsruimte vallen niet onder lokaal maatwerk.

Nieuwbouw van sociale huur met lokale voorrang aan starters mag alleen worden toegewezen uit het contingent van bestaande sociale huurwoningen, niet aan nieuwbouw van sociale huur.

Urgenties en contingenten worden verleend op basis van regionale regelgeving en dus niet op basis van lokaal beleid. Taakstellingen voor statushouders worden niet lokaal bepaald, maar door het Rijk. Lokaal maatwerk is bedoeld voor die woningzoekenden waarvan men lokaal vindt dat die dit maatwerk nodig hebben.

Overzicht lokale beleidsruimte per gemeente en woningcorporatie 2023 (totaal 820)

- Alphen aan den Rijn 156
- Hillegom 28
- Kaag en Braassem 51
- Katwijk 97
- Leiden 224
- Leiderdorp 40
- Lisse 36
- Nieuwkoop 28
- Noordwijk 59
- Oegstgeest 20
- Teylingen 43
- Voorschoten 28
- Zoeterwoude 10

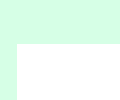
Verordening Contingentenregeling

Op 15 december 2022 heeft het Dagelijks Bestuur besloten om het aantal contingent woningen voor de eerste helft van 2023 te verhogen tot 113 woningen. De beleidscommissie had anders geadviseerd. Wel heeft het DB gevraagd om binnen drie maanden te komen met een plan van aanpak voor het vervolg, waarin de geuite zorgen (ook vanuit de beleidscommissie) worden meegenomen.

Wat is een contingent woning?

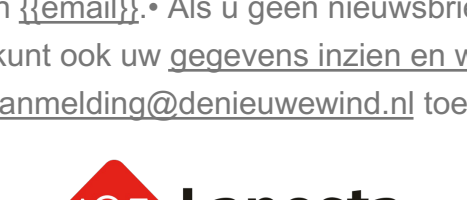
De drie partijenovereenkomst bij een contingent woning zorgt ervoor dat drie partijen (in plaats van de gebruikelijke twee) zich verplichten tot het slagen van de woonperiode van de huurder van de huurder zelf, de woningcorporatie en de zorgpartij. De drie partijenovereenkomst is twee jaar geldig. In deze twee jaar moet de cliënt begeleiding accepteren van De Binnenvest, evenals verplicht budgetbeheer en dagbesteding.

In de Regionale Woonagenda is afgesproken dat het aantal contingent woningen stapsgewijs wordt vergroot van 198 in 2022 naar 300 in 2026. Dit aangezien door de doorcentralisatie van de maatschappelijke zorg en verhoging van de uitroom uit zorginstellingen en een grotere inzet op preventie verwacht wordt.



Contact

Postadres:
Stichting Huurders Holland Rijnland
Platanenlaan 641
2172 BM Sassenheim



Website

Deze e-mail is verzonden aan [{{email}}](#). • Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich [hier afmelden](#). • U kunt ook uw [gegevens inzien en wijzigen](#). • Voor een goede ontvangst voegt u aanmelding@denieuwewind.nl toe aan uw adresboek.

