



# Wegwijzer voor de gemeenteraad

---

Sturen op de woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer via de Huisvestingsverordening – ins en outs

# Voorwoord Rekenkamer

## Aanleiding

In de huidige tijd van schaarste aan betaalbare woningen, waarin er verschillende maatschappelijke opvattingen bestaan over het huisvesten van (kwetsbare) doelgroepen binnen de gemeente, is het essentieel dat de gemeenteraad grip kan houden op dit gemeentelijke beleid en zijn sturende rol optimaal benut.

## Ex ante-onderzoek

In juli 2024 startte de Rekenkamer daarom een zogeheten ex ante onderzoek naar het toewijzingsbeleid van woningen en woningvoorraadbeheer binnen de gemeente Katwijk. Een ex ante onderzoek is een relatief nieuwe vorm van onderzoek, waarbij - kort gezegd- effecten van beleid worden geanalyseerd voordat een beleidsmaatregel wordt ingevoerd. Het eindproduct van dit onderhavige rekenkameronderzoek wijkt dan ook van de bekende onderzoeksrapport.

## Wegwijzer

Anders dan gebruikelijk zijn de uitkomsten van het onderzoek niet opgeschreven in een rapport maar bijeengebracht in een informatief product dat dient als ‘wegwijzer’ voor de gemeenteraad. De Wegwijzer kan worden gebruikt als naslagwerk bij beleidsontwikkeling op het gebied van het toewijzen/ verdelen van woningen en in beleid gericht op het beheer van de woningvoorraad.

## Actualiteit

De Wegwijzer wordt gelanceerd op het moment dat de gemeente aan de vooravond staat van nieuwe verplichtingen op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting en een nieuwe gemeentelijke Huisvestingsverordening 2026 in het najaar van 2025 vastgesteld gaat worden.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst

# Aanleiding

- In het woondomein richten de schijnwerpers zich steeds meer op het toewijzingsbeleid. In tijden van grote **schaarste**, een groot tekort aan betaalbare woonruimte en een onverminderd grote opgave van het huisvesten van kwetsbare doelgroepen rijst al snel de vraag of het verdelen van de woningen die **beschikbaar** komen wel rechtvaardig en evenwichtig gebeurt. Dit in het algemeen, maar ook gekoppeld aan de huisvestingsbehoefte van kwetsbare groepen zoals jongeren, ouderen, migranten en statushouders.
- Hierbij geldt dat de gemeente en verhuurder het wellicht nooit goed kan doen. Voorrang geven aan de één, is tenslotte langer wachten voor de ander. Woonruimteverdeling is kortom het verdelen van schaarste tot het moment dat er voldoende woningen beschikbaar zijn. Dat vergt soms moeilijke keuzes.
- In Katwijk bestaat er vanuit de **gemeenteraad** de behoefte om meer inzicht te krijgen in de huidige sturing vanuit de gemeente en invulling door woningcorporaties/ verhuurders van de woningtoewijzing (ook wel de woonruimteverdeling) ⇒ **deze wegwijzer geeft dit inzicht.**

Voorwoord

**Aanleiding**

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst

# De wegwijzer is een introductie in...

## De Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 is de wet die beschrijft welke instrumenten gemeenten hebben om te sturen op de woonruimteverdeling en het gebruik van de woonruimtevoorraad.

De gemeente specifieke regels staan in een gemeentelijke **huisvestingsverordening**.

- Meer informatie: [De Huisvestingswet 2014](#)

Voorwoord

Aanleiding

**Introductie**

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst

# De wegwijzer is een introductie in...

## Een huisvestingsverordening

Een huisvestingsverordening is een set regels van de gemeente over wie in welke woning mag wonen en desgewenst hoe de woningen gebruikt mogen worden.

- Meer informatie: [Huisvestingsverordening](#)

Voorwoord

Aanleiding

**Introductie**

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst

# De wegwijzer is een introductie in...

## Woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer

Wat is het verschil?

- **Woonruimteverdeling** betekent het toewijzen van woningen aan huurders en kopers van betaalbare nieuwbouw woningen. Het bepaalt wie welke woning krijgt.
  - **Woningvoorraadbeheer** gaat over het reguleren van het gebruik van de woningen.
- 
- Meer informatie: [Woonruimteverdeling](#) / [Woningvoorraadbeheer](#)

Voorwoord

Aanleiding

**Introductie**

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers


Voorraadbeheer

De toekomst



# Gebruiksaanwijzing...



- Elk inhoudelijk thema bestaat uit een algemene inleiding (kennis): dia's met witte achtergrond.
- De eerste dia bij elk thema bevat de kernboodschap!
- De algemene inleidingen worden gevolgd door een beschrijving van de Katwijkse praktijk. Dit gebaseerd op documentenstudie/ gesprekken en duiding door onderzoeks- en adviesbureau RIGO en Rekenkamer: deze inhoud is opgenomen op dia's met een blauwe achtergrond. Dia's met een lichtblauwe achtergrond gaan in op de regionale context (Holland Rijnland).
- Alle onderstreepte woorden zijn linkjes naar een pagina in de wegwijzer met meer uitleg over het onderstreepte woord of verwijzen naar een (extern) document of website met meer informatie.
- Rechts in de marge is op elke dia de inhoudsopgave opgenomen waarin vetgedrukt is weergegeven waar men in de wegwijzer is, en waarmee naar andere onderwerpen kan worden 'gesprongen'.  
Het huisje op elke pagina () leidt terug naar de algemene inhoudsopgave op pagina 8.

Voorwoord

Aanleiding

**Introductie**

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

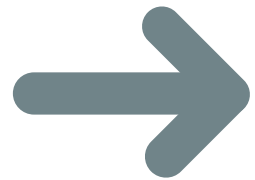
Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst

# Inhoudsopgave ⇒ Ga direct naar...



Huisvestingswet 2014: de basis voor de gemeentelijke sturing



Huisvestingsverordening: wat is het, waar moet de gemeente aan voldoen?



Een mix van regionale (Holland-Rijnland) en lokale bevoegdheden



Woonruimteverdeling: hoe kan de raad sturen, en hoe sturen jullie regionaal?



*Intermezzo: wat vertelt de data over de toewijzing van de woningvoorraad van woningcorporaties en hoe leest men deze cijfers?*



Woningvoorraadbeheer: hoe kan de raad sturen, en hoe sturen jullie lokaal?



De toekomst: de komst van de 'Regiewet' en actualiteiten

# De Huisvestingswet 2014

- De Huisvestingswet 2014 moet zorgen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. De wet werkt als een gereedschapskist met instrumenten die de gemeenteraad kan inzetten om ervoor te zorgen dat iedereen een eerlijkere kans krijgt op een betaalbare woning.
- Gemeenten maken op basis van de Huisvestingswet een eigen gemeentelijke huisvestingsverordening. Daarin staan (facultatief):
  - regels over de toewijzing van huurwoningen en het geven van urgentie aan woningzoekenden.
  - de eis dat eerst een vergunning aangevraagd moet worden voordat het gebruik van woningen wordt gewijzigd: bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte.
  - maatregelen om toeristische verhuur van woonruimte te beperken.
  - de instelling van de opkoopbescherming om tegen te gaan dat woningen opgekocht worden door beleggers.

- Voorwoord
- Aanleiding
- Introductie
- Huisvestingswet
- Verordening
- Bevoegdheden
- Verdeling
- Cijfers
- Voorraadbeheer
- De toekomst



# De Huisvestingswet 2014

- Uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is de Vrijheid van vestiging. Dit is het grootste goed en in beginsel is iedereen vrij om woonruimte te verhuren of te verkopen.
- De gemeente heeft zich in deze vrijheid niet in te mengen, tenzij:
  1. Er sprake is van schaarste aan woonruimte;
  2. Die schaarste leidt tot verdringing van kwetsbare groepen (er zijn groepen woningzoekenden die te maken hebben met onevenwichtige of onrechtvaardige effecten van schaarste);
  3. En/ of er reden is om de leefbaarheid te beschermen (in het geval van woningvoorraadbeheer).
- Deze schaarste moet de gemeente aantonen voordat zij een Huisvestingsverordening vaststelt.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# De Huisvestingswet 2014

- De Raad stelt de huisvestingsverordening vast na gecheckt te hebben:
  1. Of de maatregelen opgenomen in de verordening noodzakelijk en geschikt zijn voor het bestrijden van schaarste en verdringing;
  2. Of de ernst van de problematiek de inzet van deze maatregelen rechtvaardigt (proportionaliteit);
  3. Of de problematiek niet met andere, eenvoudigere middelen bestreden kan worden (subsidiariteit);én...
  4. De uitvoerbaarheid voor de gemeentelijke organisatie (denk aan vergunningverlening, toezicht en handhaving) en de uitvoerbaarheid voor woningeigenaren/ verhuurders.

Voorwoord

Aanleiding

**Introductie**

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst





# Huisvestingsverordening

- Via de huisvestingsverordening brengt de gemeenteraad de instrumenten die zij in de Huisvestingswet 2014 heeft gekregen om te kunnen sturen op woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer in stelling.
- Feitelijk via de introductie van vergunningstelsels: een huisvestingsvergunning is nodig voordat iemand in de woning mag gaan wonen: hiermee geeft de gemeente toestemming om een woonruimte te gaan bewonen of op een bepaalde manier te gebruiken.
- De gemeenteraad van Katwijk stuurt middels **twee verordeningen**: in de verordeningen staan verschillende instrumenten beschreven voor woonruimteverdeling (regionale verordening uit 2023) en woningvoorraadbeheer (lokale verordening uit 2024).
- De verordeningen hebben een houdbaarheidsdatum van 4 jaar. Daarna is verlenging mogelijk.
- Naar de regels opgenomen in de verordeningen moet verwezen worden in de gemeentelijke woonvisie/ woonzorgvisie/ het volkshuisvestingsprogramma. De onderbouwing van de sturing via de beide verordeningen moet een plaats krijgen in het woonbeleid.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

**Verordening**

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Huisvestingsverordening

## Vergunningsstelsel

- De gemeente kan ervoor kiezen om verschillende categorieën woningen onder de vergunningplichtige woningvoorraad te laten vallen en bepaalt daarmee de reikwijdte van de sturing:
  - Gereguleerde huurwoningen van woningcorporaties (huurprijs < € 900,07 en tussen € 900,07 en 1.184,82; 2025);
  - Gereguleerde huurwoningen van particulieren (huurprijs < € 900,07 en tussen € 900,07 en 1.184,82, ook wel middenhuur; 2025);
  - Niet-gereguleerde huurwoningen (huurprijs > € 1.184,82; 2025)
  - Nieuwbouw betaalbare koop woningen (met een prijs < € 405.000; 2025).
- Het is gebruikelijk dat het college van B&W het verlenen van de huisvestingsvergunning **mandateert** aan de woningcorporaties voor zover het woningen in eigendom van corporaties betreft (de woningcorporatie verstrekt dan namens de gemeente de vergunning).

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

**Verordening**

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Huisvestingsverordening

## Houdbaarheidsdatum

- **Een (regionale of lokale) huisvestingsverordening geldt maximaal 4 jaar:** gemeenten worden geacht in die tijd te werken aan de oplossing van schaarste. Door woningen te bouwen bijvoorbeeld. Na 4 jaar moet een huisvestingsverordening opnieuw worden onderbouwd en opnieuw worden vastgesteld, mocht de gemeente of regio deze nog in willen zetten.
- Het maken van (technische) aanpassingen tussentijds is mogelijk, in de meeste situaties zal de oorspronkelijke looptijd dan behouden blijven.
- Bij grote wijzigingen (bijvoorbeeld aangaande de reikwijdte van de gemeentelijke sturing) ligt het voor de hand om ook te bezien of de onderbouwing nog voldoende grondig en actueel is. Mogelijk leidt dit dan tot een herziening, waarna de verordening weer vier jaar mee kan.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

**Verordening**

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Huisvestingsverordening

## Beleidsvrijheid?

- Bij het opstellen van de huisvestingsverordening is er **geen sprake van totale beleidsvrijheid**.
- In artikel 6 van de Huisvestingswet wordt omschreven dat gemeenten bij het wijzigen of het opstellen van een huisvestingsverordening verplicht zijn om te **overleggen** over de inhoud van de verordening met lokale woningcorporaties, huurdersverenigingen en andere relevante organisaties (een participatieproces moet worden doorlopen).
- Daarnaast moet er volgens artikel 6 sprake zijn van **afstemming** met andere gemeenten in dezelfde woningmarktregio.
- Sinds 1 januari 2024 heeft ook de provincie een **formele rol** in de vorm van een verplicht adviestraject voorafgaand aan de vaststelling van een huisvestingsverordening door de gemeenteraad.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

**Verordening**

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Huisvestingsverordening

## Verplichte afstemming en overleg

### Artikel 6



- 1 Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties.
- 2 Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening stemmen burgemeester en wethouders deze af met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen.
- 3 Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening vragen burgemeester en wethouders advies aan gedeputeerde staten van de provincie waarin de gemeente is gelegen over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van [artikel 14](#). Gedeputeerde staten doen binnen zes weken na ontvangst van het verzoek hun advies toekomen aan burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd afwijken van het advies.
- 4 Indien de gemeenteraad voornemens is een huisvestingsverordening vast te stellen vanuit het oogpunt van:
  - a. het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, onderbouwt de gemeenteraad in de woonvisie de maatregelen die zij neemt om deze schaarste tegen te gaan, de inzet van de gemeente op het gebied van de regionale woningbouwopgave en het al dan niet aanwijzen van middeldure huurwoningruimten als bedoeld in [artikel 1](#) als categorie van woonruimte die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven anders dan aan woningzoekenden met een middeninkomen als bedoeld in [artikel 10, vierde lid](#);
  - b. het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving, onderbouwt de gemeenteraad in de woonvisie hoe de inzet van dit instrument bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

**Verordening**

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Huisvestingsverordening

## Mandateren

- Zolang het de voorraad van de woningcorporaties betreft, wordt het verlenen van een huisvestingsvergunning meestal aan de woningcorporaties gemandateerd.
- Bij de niet-corporatievoorraad is dit een ander verhaal. Gemeenten moeten dan zelf:
  1. een 'balie' openen, waar kandidaat-huurders of kandidaat-kopers van vergunningplichtige woningen zich kunnen melden voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning;
  2. om deze aanvraag vervolgens te beoordelen en al dan niet toe te kennen;
  3. een gemeente neemt dan de plicht op zich om dit vergunningsstelsel actief te handhaven, al kunnen keuzes gemaakt worden over de mate waarin de gemeente hierop inzet.
- Aan het maken van de regels over de woonruimteverdeling en het nemen van maatregelen gericht op woningvoorraadbeheer zijn dus de nodige handelingen en kosten verbonden.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

**Verordening**

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Gemeente Katwijk

## Huisvestingsverordening

- De gemeenten in Holland Rijnland hebben hun verantwoordelijkheden voor de sturing op de woningtoewijzing **overgedragen** naar Holland Rijnland via een gemeenschappelijke regeling. Er is dus een regionale verordening woonruimteverdeling (2024).
- De verordening is afgestemd op de Regionale Woonagenda.
- Aanvullend is er de lokale verordening over woningvoorraadbeheer (2023). Het opstellen hiervan was een wens van de Gemeenteraad.
- Met het opstellen van een lokale verordening behoudt de gemeente Katwijk de eigen verantwoordelijkheid voor het lokale woningvoorraadbeheer.



Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

**Verordening**

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Samenwerken in Regio Holland Rijnland

## Gemeenschappelijke regeling

- Er is een gemeenschappelijke regeling van **13 gemeenten** in het noorden van Zuid-Holland.
- Gemeenten hebben de verantwoordelijkheden aangaande de woningtoewijzing overgedragen naar Holland Rijnland in de **gemeenschappelijke regeling**.
- Organisatie in de vorm van een **algemeen- en dagelijks bestuur** en in een Commissie Wonen op regionaal niveau. Bemenst door de wethouders van elke gemeente, met ambtelijke voorbereiding.



- Voorwoord
- Aanleiding
- Introductie
- Huisvestingswet
- Verordening
- Bevoegdheden**
- Verdeling
- Cijfers
- Voorraadbeheer
- De toekomst





# Gemeente Katwijk

## Rol gemeenteraad bij de regionale verordening?

- Het opstellen of wijzigen van de regionale verordening is een traject van 1 tot 2 jaar.
- De Woonagenda is vooralsnog het belangrijkste moment voor de Gemeenteraad om de beleidslijn uit te zetten. Dit wordt vanaf 2026 de Omgevingsvisie. De woonagenda wordt een Volkshuisvestingsprogramma, maar het opstellen van dit programma is een collegebevoegdheid.
- De Gemeenteraad kan bij een wijziging of herziening van de regionale Huisvestingsverordening input meegeven aan de eigen wethouder over de woonruimteverdeling, die dit meeneemt naar de regionale [Commissie Wonen](#)/ de regionale ambtelijke werkgroep.
- Elke gemeente wordt gevraagd haar zienswijze op de (nieuwe of gewijzigde) concept-regionale verordening te geven. De gemeenteraad wordt over deze zienswijze geconsulteerd, en kan desgewenst middels moties en amendementen de zienswijze vanuit de Gemeente Katwijk aanpassen.
- Deze input wordt nadrukkelijk meegewogen door de regio, maar fundamentele discussies vloeien hier over het algemeen niet meer uit voort. Deze zijn eerder besproken of gevoerd. Veelal leiden de zienswijzen wel tot aanpassingen op artikel niveau.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

**Bevoegdheden**

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst





# Gemeente Katwijk

## Rol gemeenteraad bij de lokale verordening?

- Het vaststellen van de lokale huisvestingsverordening gericht op het gebruik van de woningvoorraad (woningvoorraadbeheer ) is een lokale bevoegdheid van de gemeenteraad op grond van de Huisvestingswet 2014.
- De beleidsvoorbereiding van de lokale huisvestingsverordening is aan het college van Burgemeester en wethouders.
- Wel is overleg (participatie) en afstemming over de inhoud van de lokale verordening gericht op woningvoorraadbeheer met de regiogemeenten en andere belanghebbenden vereist, zoals beschreven staat in artikel 6 van de Huisvestingswet.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

**Bevoegdheden**

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Woonruimteverdeling

- **Woonruimteverdeling** gaat over hoe vrijgekomen woningen worden toegewezen aan mensen die een woning zoeken binnen de regio of een gemeente.
- De gemeentelijke sturingsmogelijkheden/ bevoegdheden van de gemeenteraad hierop zijn geregeld via de Huisvestingswet 2014, die gemeenten de mogelijkheid geeft een huisvestingsverordening op te stellen om schaarse woningen eerlijk te verdelen.
- Sturen op woonruimteverdeling in de huisvestingsverordening mag alleen als er sprake is van schaarste van (goedkope) woonruimte en die schaarste leidt tot verdringing van kwetsbare groepen.
- Er zijn verschillende manieren om de woningen te verdelen.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Woonruimteverdeling

## Verschillende systemen om de woningen te verdelen

- Er zijn verschillende manieren om de woningen te verdelen. Veel voorkomende systemen zijn:
- **Aanbodmodel:** iedereen kan reageren op een huur- of koopwoning en de woningzoekende met de langste inschrijfduur krijgt de woning.
- **Lotingmodel:** iedereen kan reageren op een huur- of koopwoning en de woning wordt onder alle woningzoekenden die hebben gereageerd verloot.
- **Directe bemiddeling:** een woningzoekende krijgt een huur- of koopwoning aangeboden door de corporatie (en hoeft dus niet zelf te zoeken).

⇒ Veelal wordt gekozen voor een combinatie van bovenstaande modellen.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Gemeente Katwijk

## Manieren om woningen te verdelen

- In artikel 14 van de regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland wordt omschreven hoe de woningen verdeeld worden.
- In de regio worden woningen verdeeld via het aanbodmodel. Bij een gelijke inschrijftijd van meerdere woningzoekenden wordt de woning toegewezen via loting.
- Corporaties mogen maximaal 10% van de hun huurwoningen per kalenderjaar aanbieden met het lotingmodel.
- Urgenten kunnen bij de verhuurder vragen om directe bemiddeling.
- De huisvesting van “bijzondere doelgroepen” gaat via de contingentregeling.
- De woningen worden aangeboden op het gezamenlijke aanbodplatform ‘Huren in Holland Rijnland’

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Wat staat er zoal in een Huisvestingsverordening over de toewijzing...

**Over welke woningen gaan de regels?**  
*Bijv. sociale huur, of ook middenhuur of goedkope koop?  
corporaties of ook particulier?*



**Wijze van samenbrengen vraag en aanbod**  
*Bijv. inschrijfduur, loting, directe bemiddeling*



**Inschrijfsysteem vereisten**  
*Bijv. beheerder aanwijzen, link naar website*



**Groepen woningzoekenden**  
*Bijv. urgenten, voorrangsgroepen,  
regulier woningzoekenden*



**Voorrang**  
*Bijv. ouderen of jongeren in voor hen  
geschikte woningen*



**Eisen urgentieverklaring**  
*Bijv. weigeringsgronden, zoekprofiel*



**Mogelijkheid tot afwijken**  
*Bijv. bij vruchteloos aanbieden, hardheid,  
experimenteerartikel*



**Wie doen mee?**

*Bijv. minimaal 18 jaar, ingeschreven in het systeem*



**Woningadvertentie vereisten**

*Bijv. huur, energielabel, oppervlakte, foto's, etc*



**Proces vergunningverlening**

*Bijv. eisen aan papierwerk*



**Rangorde**

*Volgorde groepen en grondslag voor rangorde*



**Proces urgentieverklaring**

*Bijv. eisen aan papierwerk*



**Urgente groepen**

*Urgentiecategorieën*



Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

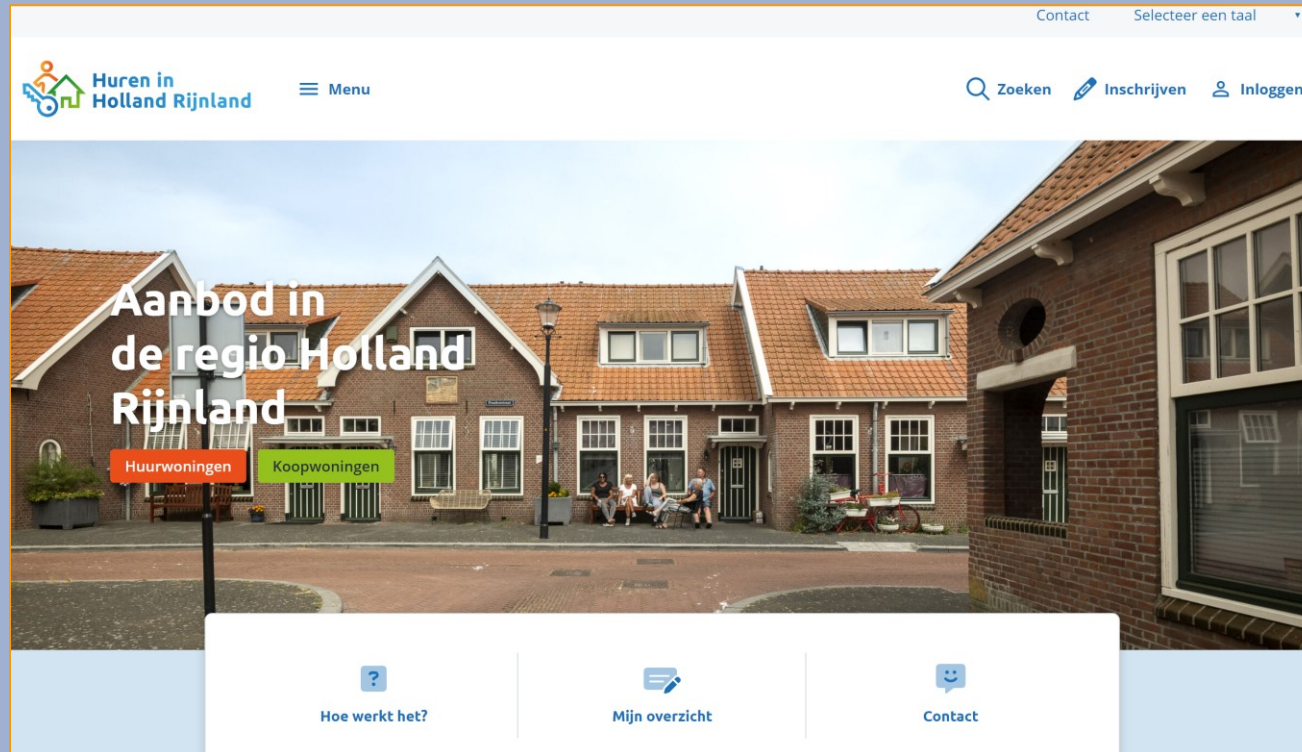
De toekomst



# De corporaties werken met een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem/ aanbodplatform



Het verdeelsysteem voor huurwoningen is eigendom van de woningcorporaties verenigd in Holland Rijnland Wonen.



De doelen van het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem zijn:

- Rechtvaardigheid;
- Eenduidigheid;
- Niet teveel regels;
- Simpel houden.

De enige corporatie met bezit in Katwijk is:

**DUNAVIE**  
*prettig thuis*

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Gemeente Katwijk:

## Reikwijdte regionale verordening

- De reikwijdte van de verordening wordt toegelicht in artikel 2 van de regionale verordening:  
**Artikel 2 Toepassing van de verordening**
  2. *Deze verordening is van toepassing op sociale huurwoningen en standplaatsen in de sociale huursector in de regio Holland Rijnland die in het bezit zijn van:*
    - a. *Wooncorporaties;*
    - b. *Particuliere verhuurders die eigenaar zijn van 10 of meer woningen die na 1 januari 2024 zijn opgeleverd;*
    - c. *Het bepaalde in het tweede lid onder a. is niet van toepassing op de standplaatsen in sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn;*
    - d. *De stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ).*
  3. *De in lid 2 bedoelde eigenaren van woonruimte nemen deel aan het woonruimteverdeelsysteem.*
- De verordening bevat (nog) geen sturing op middenhuur (zie ook onder De Toekomst).

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst





# Gemeente Katwijk

## Belangrijkste regels

- **Modellen:** aanbodmodel, bemiddeling en lotingmodel voor maximaal 10% van het vrijkomend aanbod.
- Binnen de **regio Holland Rijnland** worden huurwoningen verdeeld onder ‘reguliere’ woningzoekenden, krijgen urgente groepen woningzoekenden een absolute voorrang (d.w.z. meteen boven aan de wachtrij) en krijgen verschillende specifieke doelgroepen, waaronder uitstromers uit zorginstellingen voorrang (een streepje voor ten opzichte van een andere woningzoekende):
  - **voorrang wordt gegeven naar grootte, aard of prijs van de huurwoningen;**
  - de **contingent regeling** helpt kwetsbare groepen bij de overgang naar zelfstandigheid, met woonbegeleiding als tussenstap om de slaagkans op zelfstandig wonen te vergroten.
  - er is de mogelijkheid om **lokale maatwerkregels** op te stellen;
  - er is een **urgentieregeling**.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Holland-Rijnland: Contingentregeling



- De regio Holland Rijnland kent sinds 2005 een regeling voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Deze regeling is sinds 2015 ook opgenomen in de regionale huisvestingsverordening en wordt uitgevoerd door 14 woningcorporaties in de regio Holland Rijnland.
- Bijzondere doelgroepen zijn in dit verband cliënten van zorginstellingen die uitstromen naar een reguliere woning.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Woonruimteverdeling

## Definitie van binding

- **Maatschappelijke binding:** Onder maatschappelijke binding verstaat de Huisvestingswet 2014 dat een woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente te vestigen, of dat de woningzoekende ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente.

**Let op! Dit is dus een bredere definitie dan de ‘eigen inwoner’ of lokaal woningzoekende.**

- **Economische binding:** Onder economische binding wordt in de Huisvestingswet 2014 verstaan dat de woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente te vestigen. In de praktijk is dit bijvoorbeeld het geval als iemand een dienstverband heeft van meerdere dagen per week.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Woonruimteverdeling

## Vorrang bij economische of maatschappelijke binding

- Op grond van de Huisvestingswet 2014 kan er bij **maximaal 50%** van de verleende huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan mensen met **economische of maatschappelijke binding** aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. Dit om mogelijk te maken dat mensen hun wooncarrière in eigen gemeente kunnen voortzetten.
- **Gemeenten mogen zelf een onderverdeling maken** tussen het aandeel woningen en de verschillende categorieën binnen de vergunningplichtige woningvoorraad dat met voorrang gaat naar woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. De keuze voor het te hanteren schaalniveau ligt bij de gemeente, maar dit schaalniveau en het **percentage moet wel worden onderbouwd** op basis van noodzakelijkheid, proportionaliteit en geschiktheid.
- Het maximum van 50% gaat over het aantal woningen dat met voorrang bij maatschappelijke en economische binding wordt aangeboden, niet over het eindresultaat (ook wel toewijzingsresultaat). Er kunnen dus in de praktijk meer of minder dan 50% van de woningen naar mensen met binding gaan. In theorie zou dat zelfs kunnen betekenen dat alle woningen terecht komen bij ‘mensen met binding aan de gemeente. Dit mag, maar zolang hier maar voor maximaal 50% op gestuurd is.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Woonruimteverdeling

## Extra voorrang vitale beroepen in de gemeente is mogelijk

- Deze extra voorrang mag alleen gegeven worden wanneer er gekozen is voor voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke- of economische binding aan de **gemeente en dus niet is gekozen voor een regionale binding**.
- De Huisvestingswet bevat **geen definitie** van wat een vitaal beroep is, al heeft de Minister in de toelichting op de wet wel meegegeven dat hij daarbij in het bijzonder denkt aan woningzoekenden die werkzaam zijn bij de politie, brandweer of andere hulpdiensten, defensie, of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg.
- De achterliggende gedachte daarbij is dat als er van een of meerdere van deze vitale beroepen een tekort is, dit kan leiden tot **ontwrichtende effecten** in de lokale samenleving. Bijvoorbeeld bij een tekort aan kinderopvangleidsters, moeten veel ouders thuis blijven en kunnen zij niet naar werk toe.
- **De gemeente kan zelf bepalen** wat er onder vitale beroepen wordt verstaan, **mits onderbouwd** wordt waarom deze beroepen vitaal zijn voor de gemeente en waarom er binnen de gemeente schaarste is aan deze beroepen en aan woonruimte voor deze beroepsgroep(en).
- Het is nodig om de schaarste van woningen voor de vitale beroepsgroepen doorlopend te onderbouwen.

[Voorwoord](#)[Aanleiding](#)[Introductie](#)[Huisvestingswet](#)[Verordening](#)[Bevoegdheden](#)[Verdeling](#)[Cijfers](#)[Voorraadbeheer](#)[De toekomst](#)



# Gemeente Katwijk

## Lokale beleidsruimte

- In de regionale HVV staat dat gemeenten zelf een lokale beleidsregel mogen opstellen voor de maatschappelijke- en economische binding.
- Het college van B&W kan, met instemming van woningcorporatie Dunavie en na overleg met lokale huurdersorganisaties, regels vaststellen om lokale problemen in de volkshuisvesting aan te pakken.
- Het college stelt eerst beleid op met hun visie, prestatieafspraken en aanpak voor volkshuisvestingsproblemen in kwestie.
- Het college kan bepalen dat vrijkomende woningen worden toegewezen aan lokale woningzoekenden die aan specifieke voorwaarden voldoen (het gaat dan onder meer om lokale binding, of preciezer toewijzingen met voorrang bij maatschappelijke en economische binding).
- Maximaal 25% van de woningen mag worden toegewezen op basis van de lokale maatwerkregels, mits de inzet van deze regels verantwoord kan worden en het maatwerk dient binnen de kaders van het regionaal vastgestelde beleid vallen (artikel 20 regionale huisvestingsverordening).

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst





# Gemeente Katwijk

## Lokale beleidsruimte

- Regels die vallen onder lokaal maatwerk moeten een oplossing bieden voor lokale volkshuisvestelijke knelpunten. In de gemeente Katwijk gaat het om de volgende, voortbouwend op de Woonagenda:
  - **Doorstroming van senioren:** doorstroming van senioren en een grotere dynamiek op de woningmarkt is in tijden van schaarste gewenst;
  - **Slagingskans van jongeren:** de slaagkansen voor jongeren zijn erg laag, dit is inherent aan werken met inschrijfduur.
- Dunavie volgt in haar toewijzingsbeleid zowel de regels uit de regionale huisvestingsverordening en de regels die het college van Katwijk stelt binnen de lokale beleidsruimte.
- Continue aandachtspunten bij het invullen van de lokale beleidsruimte zijn:
  - dat de lokale regels en doelen niet in tegenspraak zijn met de regionale regels en doelen;
  - de lokale regels begrijpelijk en uitlegbaar zijn in relatie tot het grotere regionale systeem;
  - de lokale regels uitvoerbaar en automatiseerbaar zijn door de woningcorporaties.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Gemeente Katwijk

## Toepassing binding

- De gemeente heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt om sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen via een collegebesluit: zie beleidsregel. De gemeenteraad heeft deze niet ter bespreking geagendeerd, maar had deze mogelijkheid natuurlijk wel.
- De keuze voor de inzet van deze sturing is gebaseerd op lokaal geïdentificeerde knelpunten, omschreven in de Woonagenda.
- De volgende groepen komen in Katwijk in aanmerking voor voorrang bij binding:
  - **Ouderen** (65+) die een minder geschikte woning achterlaten en willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning.
  - Huurders in **herstructureringsgebieden** zoals delen van Hoornes Noordoost, die hun woning moeten verlaten vanwege stadsvernieuwing.
  - Mensen met een **zorgindicatie** die een woning nodig hebben met **specifieke zorgvoorzieningen**.
  - **Doorstromers die een grote woning achterlaten** voor een kleinere woning, zodat de woningvoorraad efficiënter wordt benut.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Woonruimteverdeling

## Urgentieregeling

- Een set van regels in de huisvestingsverordening die ervoor zorgt dat bepaalde groepen woningzoekenden een absolute voorrang krijgen (d.w.z. naar plaats één in de ‘wachtrij’ bij de toewijzing van schaarse sociale huurwoningen).
- Gemeenten bepalen zelf de criteria en voorwaarden, zoals welke groepen urgent woningzoekenden zijn, hoe de woningzoekende urgentie kan aanvragen en voor welke woningen de voorrang geldt.
- Het doel is om kwetsbare groepen in een acute noodsituatie sneller aan geschikte huisvesting te helpen.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

**Verdeling**

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Gemeente Katwijk

## Urgente groepen

- Een regionale urgentiecommissie verleent een urgentie:
  - Op medische gronden en/of psychosociale gronden (onder voorwaarden);
  - Op financiële gronden, waarbij sprake is van een plotse, niet-voorzienbare en aanmerkelijke teruggang in het inkomen waardoor een woonnoodsituatie is /dreigt te ontstaan;
  - Indien sprake is van acuut dreigende dakloosheid met aantoonbaar de zorg voor minderjarig(e) kind(eren), waarbij als gevolg daarvan een woonnoodsituatie is /dreigt te ontstaan;
  - Indien aanvrager verblijft in een voorziening voor de tijdelijke opvang van personen die hun woning hebben moeten verlaten vanwege relationele problemen/huiselijk geweld;
  - Indien aanvrager mantelzorg verleent of ontvangt.
- In hele bijzondere situaties kan er een beroep worden gedaan op een hardheidsclausule.
- Het college van Burgemeester en wethouders van elke gemeente geeft de regionale urgentiecommissie mandaat om namens haar de bevoegdheden uit te oefenen omtrent het afgeven van de urgentie (urgentieverklaring).





# Intermezzo: monitoring en evaluatie

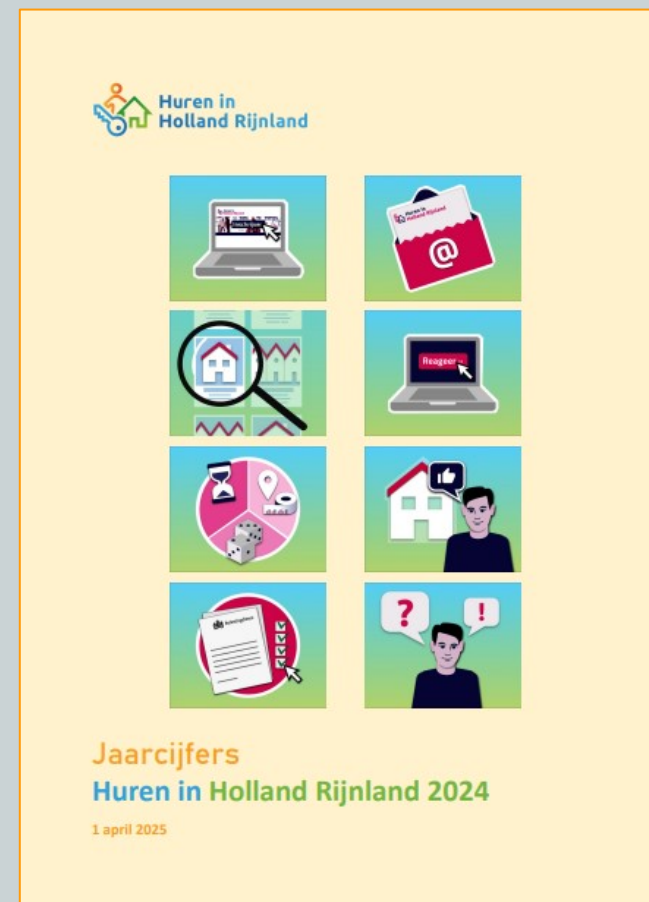
## in Holland Rijnland

Over het “toewijzingsresultaat” in de sociale huursector is veel informatie beschikbaar...

- Jaarlijkse regionale rapportages... in hoog detail: uitsplitsingen naar gemeenten, leeftijden, inkomensklassen, woningtype ⇒
- **Op de navolgende pagina's:** Wat is de stand van zaken in de regio, met waar beschikbaar de situatie in Katwijk.
  - + Hoe interpreteer je de cijfers op de juiste wijze?

De belangrijkste onderwerpen zijn:

- (actief) Woningzoekenden;
- Verhuringen via advertenties of met voorrang;
- Spanningsindicatoren: inschrijfduur, zoekduur, slaagkansen.



- Voorwoord
- Aanleiding
- Introductie
- Huisvestingswet
- Verordening
- Bevoegdheden
- Verdeling
- Cijfers
- Voorraadbepaling
- De toekomst



# Hoeveel mensen zijn op zoek naar een sociale huurwoning?

## Ingeschreven woningzoekenden

- Woningzoekenden die ingeschreven staan in Huren in Holland Rijnland.
- Veel woningzoekenden schrijven zich uit voorzorg in: ‘wachttijd opbouwen om later te gaan reageren’.

## Actief woningzoekenden

- Minimaal één reactie op een woningadvertentie per periode (jaar).
- De meetperiode is dus van invloed op de aantallen en samenstelling.
- Cijfers van verschillende periodes of gemeenten mogen niet zomaar bij elkaar worden opgeteld.



# Hoeveel mensen zijn op zoek naar een sociale huurwoning?’

- Het aantal ingeschreven woningzoekenden is regionaal in 2024 met 5,9% toegenomen.
- Van de 185.400 woningzoekenden die eind 2024 staan ingeschreven in Huren in Holland Rijnland zijn er 38.700\* actief geweest in 2024 Dat betekent dat 24% tot de actieve zoekers behoort.

\* Er zijn twee groepen die niet meegeteld worden: in de eerste plaats de groep die is geslaagd in het vinden van woonruimte in 2024. Ze zijn eind 2023 geen actieve zoekers meer. Datzelfde geldt voor de woningzoekenden die in 2024 gereageerd hebben op aanbod, maar eind 2024 niet meer staan ingeschreven als woningzoekende.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Verhuringen: hoeveel woningen worden via Huren in Holland Rijnland verhuurd?

- Vrijkomende huurwoningen komen langs verschillende wegen bij woningzoekenden terecht.
- Gemeten wordt:
  - Het aantal verhuurde woningen in bestaande bouw en in nieuwbouw;
  - Het aantal woningen daarbinnen dat geadverteerd is via Huren in Holland Rijnland en waarop woningzoekenden zelf konden reageren (inclusief gemiddeld aantal reacties);
  - Het aantal woningen daarbinnen dat met of zonder voorrang of Contingentregeling bemiddeld wordt door de woningcorporaties.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

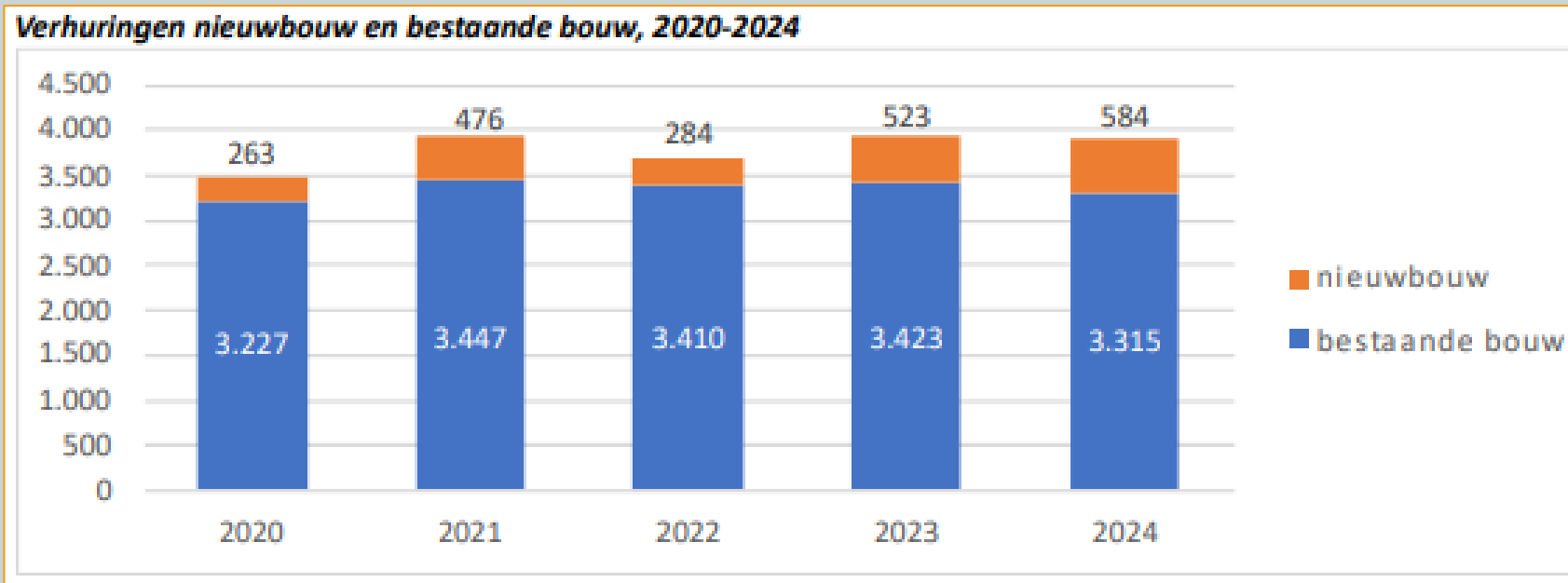
Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Verhuringen: hoeveel woningen worden via Huren in Holland Rijnland verhuurd?



Katwijk:

2023: 437 verhuringen in de bestaande bouw en 21 in nieuwbouw.

2024: 358 verhuringen in de bestaande bouw en 102 in nieuwbouw.

- Voorwoord
- Aanleiding
- Introductie
- Huisvestingswet
- Verordening
- Bevoegdheden
- Verdeling
- Cijfers
- Voorraadbeheer
- De toekomst





# Advertenties en reacties...

## ***Kengetallen advertenties en reacties, 2020-2024***

| kengetallen              | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| advertenties aangemaakt  | 2.933   | 3.007   | 2.898   | 2.775   | 2.818   |
| advertenties geplaatst   | 2.919   | 2.995   | 2.887   | 2.763   | 2.796   |
| reacties                 | 704.000 | 808.000 | 764.000 | 809.000 | 966.000 |
| reacties per advertentie | 241     | 270     | 265     | 293     | 345     |

Katwijk:

2023: 334 geplaatste advertenties / 63.315 reacties / 190 reacties per advertentie.

2024: 310 geplaatste advertenties / 78.120 reacties / 252 reacties per advertentie.

- Voorwoord
- Aanleiding
- Introductie
- Huisvestingswet
- Verordening
- Bevoegdheden
- Verdeling
- Cijfers
- Voorraadbeheer
- De toekomst



# én... Hoeveel woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden met voorrang?

- Een aantal woningen wordt met voorrang (hogere plaats in de wachtrij) of urgentie (hoogste plaats in de wachtrij) verhuurd aan woningzoekenden met een specifieke woon- of zorgvraag.
- Deze 'bijzondere' woningen worden niet geadverteerd op Huren in Holland Rijnland, maar worden direct aangeboden: bemiddelingswoningen.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Bemiddelingen/ voorrang en urgentie (1)



- In 2024 zijn regionaal 211 woningen (exclusief vrije sector) toegewezen via urgentie (was 218 in 2023), vooral via voorrang in de rangordebepaling, maar ook deels via bemiddeling.
- Hiernaast zijn nog 764 woningzoekenden in de regio bemiddeld (was 979 in 2023). Een deel hiervan betreft geen voorrangscategorie, maar valt onder de reguliere verhuringen.
- Het aandeel toewijzingen met voorrang via urgentie of bemiddeling bedraagt regionaal 22%. Dat is gelijk aan 2023 (in 2022 was het percentage 23%).

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Bemiddelingen/ voorrang en urgentie (2)

**Toewijzingen op basis van urgentie (huurprijs t/m vrijesectorgrens), 2020-2024**

| urgentiereden                 | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| urgentie: stadsvernieuwing    | 119        | 88         | 86         | 88         | 32         |
| urgentie: medische            | 28         | 40         | 29         | 19         | 32         |
| urgentie: hardheidsclausule   | 42         | 29         | 48         | 35         | 36         |
| urgentie: psychosociaal       | 8          | 6          | 7          | 6          | 23         |
| urgentie: financieel          | 2          | 0          | 4          | 5          | 4          |
| urgentie: mantelzorg          | 1          | 5          | 1          | 4          | 6          |
| urgentie: vrouwenopvang       | 21         | 18         | 22         | 15         | 33         |
| urgentie: admw                | 14         | 7          | 15         | 20         | 15         |
| ingetrokken (urgentie)        | 0          | 0          | 0          | 1          | 0          |
| bemiddeling urgente kandidaat | 26         | 20         | 36         | 25         | 27         |
| onbekend                      | 0          | 0          | 0          | 0          | 3          |
| <b>totaal</b>                 | <b>261</b> | <b>213</b> | <b>248</b> | <b>218</b> | <b>211</b> |

Katwijk:

2023: 25 toewijzingen op basis van urgentie.

2024: 18 toewijzingen op basis van urgentie.

- Voorwoord
- Aanleiding
- Introductie
- Huisvestingswet
- Verordening
- Bevoegdheden
- Verdeling
- Cijfers
- Voorraadbeheer
- De toekomst



# Bemiddelingen/ voorrang en urgentie (3)

**Bemiddelingen sociale woningen naar reden bemiddeling, uitgesplitst naar voorrang en geen voorrang, 2020-2024**

| reden bemiddeling                        | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>voorrang</b>                          |            |            |            |            |            |
| urgente kandidaat                        | 27         | 20         | 36         | 13         | 11         |
| stadsvernieuwingsurgenten                | 0          | 0          | 0          | 13         | 16         |
| herhuisvesting statushouders             | 0          | 0          | 0          | 26         | 13         |
| bijzondere doelgroep (contingent)        | 180        | 182        | 165        | 165        | 155        |
| statushouder                             | 147        | 284        | 303        | 306        | 336        |
| persoonsgebonden maatwerk                | 62         | 40         | 25         | 0          | 0          |
| lokaal maatwerk                          | 45         | 27         | 18         | 16         | 18         |
| calamiteiten 5%-regeling                 | 25         | 22         | 33         | 25         | 83         |
| terugkeerders nieuwbouw                  | 0          | 0          | 2          | 21         | 0          |
| lokaal maatwerk: woongroep               | 0          | 0          | 3          | 13         | 14         |
| verhuurd aan instelling                  | 0          | 0          | 0          | 13         | 5          |
| alternatief na aanbod gemaakte fout      | 0          | 0          | 0          | 3          | 2          |
| claim gemeente                           | 0          | 0          | 0          | 2          | 1          |
| toewijzing obv gerechtelijke uitspraak   | 0          | 0          | 0          | 1          | 0          |
| bijzondere doelgroep: tijdelijke verhuur | 0          | 0          | 0          | 0          | 2          |
| <b>totaal bemiddeld voorrang</b>         | <b>486</b> | <b>575</b> | <b>585</b> | <b>617</b> | <b>656</b> |
| <b>geen voorrang</b>                     |            |            |            |            |            |
| woningruil                               | 51         | 51         | 83         | 65         | 60         |
| nieuwbouw                                | 72         | 87         | 64         | 162        | 3          |
| volkshuisvestelijk maatwerk              | 20         | 22         | 20         | 15         | 0          |
| tijdelijk contract                       | 0          | 14         | 14         | 36         | 4          |
| vrije sector                             | 24         | 15         | 12         | 19         | 14         |
| miva-woningen                            | 0          | 0          | 4          | 3          | 0          |
| zorgwoningen                             | 0          | 0          | 5          | 12         | 8          |
| 10% in het kader van passend             | 2          | 2          | 1          | 1          | 4          |
| kamer                                    | 0          | 0          | 0          | 2          | 1          |
| woningmarktneutrale doorstroming         | 0          | 0          | 0          | 47         | 14         |
| <b>totaal bemiddeld geen voorrang</b>    | <b>169</b> | <b>191</b> | <b>203</b> | <b>362</b> | <b>108</b> |
| <b>totaal bemiddeld</b>                  | <b>655</b> | <b>766</b> | <b>788</b> | <b>979</b> | <b>764</b> |

Katwijk:

2023: 63 bemiddelde woningen.

2024: 77 bemiddelde woningen.

- Voorwoord
- Aanleiding
- Introductie
- Huisvestingswet
- Verordening
- Bevoegdheden
- Verdeling
- Cijfers
- Voorraadbeheer
- De toekomst



# Spanningsindicatoren: Hoe lang moeten woningzoekenden wachten op een sociale huurwoning?

## Inschrijfduur (exclusief en inclusief de groep die wordt bemiddeld)

- Tijd tussen inschrijving en verhuring.
- Wordt vaak gebruikt als volgordecriterium of rangordecriterium in het aanbod via de advertenties op Huren in Holland Rijnland (ook wel het aanbodmodel).
- Voorzorginschrijvingen drijven de inschrijfduur op.

## Zoekduur (exclusief en inclusief de groep die wordt bemiddeld)

- Tijd tussen eerste reactie en verhuring.
- Speelt geen rol bij de volgordebepaling en dus de kans op een woning.
- Niet reageren betekent niet dat woningzoekenden niet op zoek zijn.
- Woningzoekenden reageren niet constant op woningen.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Inschrijfduur en zoekduur (in maanden)

- Oplopende inschrijfduur en zoektijd (in maanden) in de regio:

| <b>Inschrijfduur en zoekduur van geslaagde woningzoekenden, 2020-2024</b> |             |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>indicator</b>  | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> |
| inschrijfduur alle geslaagde woningzoekenden                              | 75          | 75          | 76          | 75          | 77          |
| inschrijfduur exclusief bemiddeld   | 86          | 88          | 90          | 91          | 90          |
| zoektijd alle geslaagde woningzoekenden                                   | 26          | 32          | 35          | 37          | 40          |
| zoektijd exclusief bemiddeld  | 27          | 32          | 36          | 38          | 41          |

Katwijk:

2023: inschrijfduur alle geslaagden woningzoekenden: 79 / inschrijfduur exclusief bemiddelingen: 93 / zoektijd exclusief bemiddelingen: 44. (zoektijd alle geslaagde woningzoekenden onbekend)

2024: inschrijfduur alle geslaagden woningzoekenden: 81 / inschrijfduur exclusief bemiddelingen: 92 / zoektijd exclusief bemiddelingen: 42. (zoektijd alle geslaagde woningzoekenden onbekend)



# Hoe groot is kans om een sociale huurwoning te vinden?

- Slaagkans:  $\frac{\text{Aantal verhuringen}}{\text{Aantal actief woningzoeken}}$  (binnen een gebied/periode/groep)
- Het schaalniveau waarop gemeten wordt is sterkt bepalend: cijfers op gemeentelijk niveau zijn niet vergelijkbaar met cijfers op regionaalniveau.
- De meetperiode heeft invloed op de slaagkans: hoe langer, hoe hoger.
- De slaagkans wordt sterk beïnvloed door zoekgedrag van groepen.
- De slaagkans zegt weinig over de individuele kans op een woning.
- **Slaagkans is vooral geschikt om ontwikkeling van de vraagdruk te monitoren!**

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# (gecorrigeerde) Slaagkans

vooral een relatieve betekenis in vergelijking met andere jaren of met andere verhuurders in dezelfde gemeente. Omdat woningzoekenden in meer gemeenten reageren tellen ze in iedere gemeente waar ze hebben gereageerd een keer mee. In de cijfers over de hele regio zit deze dubbeltelling niet, waardoor op regioniveau percentages van een andere orde ontstaan.

Om te corrigeren voor deze dubbeltelling werkt men met de zogenaamde **gecorrigeerde slaagkans**. Hierin tellen de woningzoekenden mee naar rato van het aantal reacties. Heeft iemand bijvoorbeeld alleen in Katwijk gereageerd, dan telt de woningzoekende alleen mee in Katwijk. Maar heeft de woningzoekende voor 90% in Katwijk gereageerd en voor 10% in Leiden, dan telt deze woningzoekende 10% mee in Leiden en voor 90% in Katwijk. Zo telt elke woningzoekende bij de berekening precies eenmaal mee.

**Gecorrigeerde slaagkans per gemeente, 2020-2024**

| gemeente            | 2020        | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Alphen aan den Rijn | 7,9%        | 7,1%        | 7,5%        | 6,3%        | 6,6%        |
| Hillegom            | 9,9%        | 10,1%       | 7,4%        | 11,4%       | 6,3%        |
| Kaag en Braassem    | 9,4%        | 10,4%       | 11,4%       | 13,2%       | 7,6%        |
| Katwijk             | 9,3%        | 12,5%       | 9,7%        | 12,2%       | 10,4%       |
| Leiden              | 6,3%        | 6,8%        | 6,5%        | 5,8%        | 6,5%        |
| Leiderdorp          | 14,6%       | 14,1%       | 11,5%       | 12,1%       | 5,6%        |
| Lisse               | 8,3%        | 9,4%        | 10,0%       | 5,9%        | 9,3%        |
| Nieuwkoop           | 11,0%       | 14,0%       | 10,1%       | 9,9%        | 6,6%        |
| Noordwijk           | 7,7%        | 12,1%       | 9,1%        | 8,8%        | 6,8%        |
| Oegstgeest          | 5,0%        | 6,7%        | 5,5%        | 5,8%        | 5,6%        |
| Teylingen           | 10,9%       | 9,6%        | 7,9%        | 6,7%        | 7,0%        |
| Voorschoten         | 10,6%       | 10,0%       | 9,8%        | 11,8%       | 10,3%       |
| Zoeterwoude         | 8,5%        | 6,8%        | 15,6%       | 9,0%        | 25,3%       |
| <b>totaal</b>       | <b>8,2%</b> | <b>8,7%</b> | <b>8,0%</b> | <b>7,7%</b> | <b>7,3%</b> |

- Voorwoord
- Aanleiding
- Introductie
- Huisvestingswet
- Verordening
- Bevoegdheden
- Verdeling
- Cijfers
- Voorraadbeheer
- De toekomst



# Ten slotte...

- Maak (meer) gebruik van de cijfers uit de woonruimteverdeling in het beoordelen en bijstellen van het toewijzingsbeleid!
- Kijk voor een goed inzicht naar de situatie op de sociale huurwoningmarkt naar verschillende indicatoren.
- Vaak zegt de verdeling van toewijzingen over verschillende groepen woningzoekenden meer dan wachttijden en slaagkansen.
- Wees je bewust van de invloed van de verdeelregels uit de Huisvestingsverordening en het zoekgedrag dat dit bij woningzoekenden teweeg brengt op het toewijzingsresultaat!



Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Woningvoorraadbeheer



- Via woningvoorraadbeheer maatregelen – opgenomen in de Huisvestingsverordening – stuurt de gemeente op de samenstelling en het gebruik van de schaarse woningvoorraad.
- Sturen op woningvoorraadbeheer in de huisvestingsverordening mag alleen als er sprake is van schaarste van (goedkope) woonruimte en die schaarste leidt tot verdringing van kwetsbare groepen of er reden is om de leefbaarheid te beschermen.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

**Voorraadbeheer**

De toekomst



# Woningvoorraadbeheer

## Instrumenten

- Het reguleren (niet onmogelijk maken!) van **wijzigingen in de woonruimtevoorraad**: splitsen, samenvoegen, vormen, onttrekken en omzetten van woningen, middels een (huisvestings)vergunningplicht.
- **Opkoopbescherming**: hiermee stelt de gemeente een verbod in op het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het schaarse goedkope en middeldure segment zonder vergunning van burgemeester en wethouders ('verhuurvergunning opkoopbescherming'), gedurende een periode van vier jaar na de leveringsdatum, in aangewezen gebieden. Dit zodat andere woningkopers (o.a. starters en middeninkomens) meer kansen hebben op een koopwoning.
- **Reguleren toeristische verhuur**: de gemeente kan verhuurders die hun woning aan toeristen verhuren, verplichten om een *registratienummer* aan te vragen. Dit nummer moet de verhuurder vermelden bij elke advertentie op platforms zoals AirBnB, Booking.com en Expedia. Dit geeft gemeenten meer zicht op de adressen en personen die verhuren aan toeristen. De gemeenteraad kan aanvullend bepalen dat een woonruimte een *maximaal aantal nachten* (nachten criterium) per jaar toeristisch verhuurd mag worden om de druk op de woningmarkt te verminderen of de leefbaarheid te bevorderen. Daarbij kan een *meldplicht* per verhuring ingesteld worden. In uitzonderlijke situaties kan een gemeente ook een *vergunningplicht* invoeren.

[Voorwoord](#)[Aanleiding](#)[Introductie](#)[Huisvestingswet](#)[Verordening](#)[Bevoegdheden](#)[Verdeling](#)[Cijfers](#)[Voorraadbeheer](#)[De toekomst](#)

# Gemeente Katwijk

## Woningvoorraadbeheer

- Het opstellen van een **lokale verordening voor woningvoorraadbeheer** was de wens van de Raad. De gemeente formuleerde eerst een **beleidskader** (Beleidskader Gebruik Woonruimte, 2022), de lokale huisvestingsverordening is de **juridische verankering** hiervan.
- Het woningvoorraadbeheerbeleid van de gemeente Katwijk legt nadruk op het behoud van **betaalbare en beschikbare woonruimte** voor alle woningzoekenden.
- Het beleid is gebaseerd op een analyse van de behoeften en problemen op de lokale woningmarkt (zowel via een behoefte onderzoek als via inspraak) en is afgestemd op het **behoud van een leefbare en toegankelijke woonomgeving**.
- De regels zijn afgestemd met de andere gemeenten in Holland Rijnland: elke gemeente heeft zelf de regie over en keuzevrijheid in de inzet van woningvoorraadbeheer-maatregelen, maar gemeenten houden elkaar op de hoogte en proberen van elkaar te leren. Na het invoeren van de lokale verordening van de gemeente Katwijk, zijn er bij veel andere gemeenten ook lokale verordeningen opgesteld. Alleen Leiden en Katwijk hebben alle mogelijke **instrumenten voor woningvoorraadbeheer** opgenomen in de lokale huisvestingsverordening. Andere gemeenten kiezen voor wisselende combinaties.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

**Voorraadbeheer**

De toekomst





# Gemeente Katwijk

## Woningvoorraadbeheer

- Beleidsdoel gemeenteraad: **“een woning is om in te wonen”** en dus willen we als gemeenteraad hierop sturen.
- **Zorgen over de leefbaarheid** speelt een belangrijke rol: veel verhuurde woningen op een kleine oppervlakte geven overlast.
- De gemeenteraad gebruikt **elk instrument** dat de Huisvestingswet biedt. Dit is een bewuste insteek van het college en de gemeenteraad. Het draagt allemaal een beetje bij aan een **beter functionerende woningmarkt**.
- Dat brengt een stevige **uitvoeringsopgave** met zich mee: vergunningverlening, toezicht en handhaving.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

**Voorraadbeheer**

De toekomst



# Gemeente Katwijk

## Woningvoorraadbeheer - uitvoeringsopgave

- Met de forse uitvoeringsopgave voortkomend uit vergunningverlening, toezicht en handhaving is bij invoering deels rekening gehouden...
  - vanuit het woonbudget is er budget gereserveerd voor de vergunningverlening;
  - een extern bureau is ingehuurd om toezicht te houden;
  - er is een goede samenwerking tussen team Wonen en team Vergunningen binnen de gemeente (o.a. om stapeling van vergunningen te voorkomen).
  - de gestelde voorwaarden bij de verschillende vergunningen sluiten aan bij andere lokale regels (o.a. het Omgevingsplan).
  - inwoners zijn en worden goed geïnformeerd over de veranderingen en zijn hierdoor op de hoogte van de regels.
- De bijbehorende handhavingsstrategie (de gemeentelijke prioritering in toezicht en handhaving) is samen met een jurist opgesteld en actueel.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Gemeente Katwijk

De gemeente stelt via de lokale huisvestingsverordening de volgende regels (alle mogelijkheden worden benut):

- 1. Kamergewijze verhuur:** niet toegestaan, met uitzondering voor kamerverhuur gericht op bepaalde aandachtsgroepen;
- 2. Woningdelen:** toestaan met vergunning, maximaal 4 personen;
- 3. Inwoning:** toestaan, met vergunning bij inwoning door 3 of 4 personen;
- 4. Woningvorming:** wordt alleen toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaarden;
- 5. Splitsing:** wordt alleen toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaarden;
- 6. Samenvoeging:** wordt alleen toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaarden;
- 7. Tweede woning:** niet toestaan;
- 8. Opkopen:** niet toegestaan, behalve bij wettelijke uitzonderingen;
- 9. Short Stay:** alleen toegestaan in gebieden buiten Katwijk aan Zee en mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden;
- 10. Permanente toeristische verhuur:** niet toestaan;
- 11. Bed & Breakfast:** toestaan, met registratienummer;
- 12. Vakantieverhuur:** toestaan voor maximaal 63 dagen, met melding en registratienummer.

[Voorwoord](#)[Aanleiding](#)[Introductie](#)[Huisvestingswet](#)[Verordening](#)[Bevoegdheden](#)[Verdeling](#)[Cijfers](#)[Voorraadbeheer](#)[De toekomst](#)



# Gemeente Katwijk

## Woningvoorraadbeheer – vraagstukken 2025

- Toezicht zelf gaan uitvoeren in plaats van uitbesteden?
- Wat valt er onder Team Wonen en wat valt er onder Team Vergunningen? Nadere organisatie inrichting en taakverdeling binnen de gemeentelijke organisatie.
- Welke technische wijzigingen in de lokale huisvestingsverordening zijn noodzakelijk naar aanleiding van de opgedane ervaringen? (bijv. onderscheid in boetebedragen/ hoogte tussen bedrijfsmatige activiteiten en niet-bedrijfsmatige activiteiten)? ⇒ de voorbereidingen voor een actualisatie zijn gestart.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# De toekomst

## Wet versterking Regie Volkshuisvesting

- De Wet versterking regie volkshuisvesting is een wetsvoorstel dat overheden in staat stelt om beter te sturen op de bouw van woningen: hoeveel er worden gebouwd, waar deze worden gerealiseerd en voor welke doelgroepen.
- De Wet heeft de volgende doelen:
  - een regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd;
  - voldoende betaalbare woningen realiseren;
  - met korte procedures meer vaart maken met de bouw van woningen.
- De link met de woonruimteverdeling is de volgende: gemeenten moeten op basis van deze wet gaan zorgen voor een eerlijke verdeling (ook wel “fair-share” genoemd) over de regio, waarbij urgente groepen woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning.
- Dat betekent dus ook een aanpassing van de regionale huisvestingsverordening.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# De toekomst

## Urgente groepen

In de Wet versterking regie volkshuisvesting worden verschillende urgentie categorieën voor alle gemeenten verplicht:

- Mantelzorg
- Chronische medische problematiek
- Uitstromers uit GGZ
- Uitstromers uit opvang slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel
- Uitstromers uit opvang voor daklozen
- Uitstromers uit beschermd wonen
- Uitstromers uit Jeugdzorg (18-23 jarigen)
- Uitstromers uit gevangenis of jeugdinrichting
- Deelnemers uitstapprogramma Prostituees (DUUP)

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

**De toekomst**





# Holland Rijnland

## Wet versterking Regie Volkshuisvesting

- In regio-verband is reeds gezien wat de Wet gaat vragen van de regio.
- De verwachting is dat het weinig impact gaat hebben, omdat veel zaken die in de wet staan al geregeld zijn.
- Sommige beleidswijzigingen worden wel uitgesteld, omdat het nog onduidelijk is op welke termijn de Regiewet van kracht wordt.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

**De toekomst**





# Gemeente Katwijk

## Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

- Lokaal is het denken over wat een passende evenwichtige verdeling van de opgave over de regio is gestart:
  - Is het efficiënter om sommige voorzieningen regionaal te organiseren?
  - Het beeld is dat het benodigde aanbod voor zorg en opvang in Katwijk op orde is.
  - Hoe dit in de andere regiogemeenten is – en hoe dit zich verhoudt tot de opgave (de regionale vraag) – is nog een onderwerp om nader te gaan verkennen.
  - De samenwerking met de woningcorporaties op dit onderwerp wordt al gezocht.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst





# Corporatie Dunavie

## Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

- ‘Nieuwe’ urgente groepen zijn niet nieuw: de groepen worden al gehuisvest.
- De nieuwe Wet is een andere manier van de taart verdelen.
- Het is wel zaak om met elkaar bewaken dat regulier woningzoekenden voldoende kansen blijven hebben.
- Er heerst vaak een verkeerd beeld van de aantallen urgenten die gehuisvest worden: zie ook de cijfers.
- Inzetten op doorstroming blijft belangrijk.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Gemeente Katwijk: wens uitbreiding reikwijdte regionale huisvestingsverordening?



## Reeds bestaande lokale beleidsruimte middenhuur benutten?

- In artikel 2 van de regionale verordening is een ‘kan-bepaling’ middeldure huur opgenomen:

*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.*

- Inschrijftijd als rangorde-criterium en voorrangsbepalingen zijn op particuliere verhuurders niet van toepassing van toepassing voor zover deze onder de reikwijdte van de huisvestingsverordening vallen.
- Sinds 2019 kunnen particuliere verhuurders hun woningen aanbieden via het aanbodplatform Huren in Holland Rijnland.
- De gemeente Katwijk heeft nog geen standpunt ingenomen over middenhuur. Deze afweging is nog te maken in overleg met de gemeenteraad.
- De corporatie in Katwijk werkt al met regelingen die de doorstroom van de sociale huur naar de middeldure huur stimuleren in de eigen woningvoorraad.
- Beleidsvorming is gaande.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



# Regio Holland-Rijnland: uitbreiding reikwijdte naar particuliere huur?

- Analyse: er zijn ook particuliere sociale huurwoningen, maar: “corporaties draaien op voor alle aandachtsgroepen” en er is geen sturing mogelijk op juiste inkomens in de particuliere sociale huurwoningen.
- Regionale bestuurlijke wens:
  - Een meer “level playing field” tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders;
  - Sociale huurwoningen ook van particuliere eigenaren, moeten bij de juiste inkomensgroep terecht komen.
- Bestuursopdracht wonen 2023: actualiseer de regionale huisvestingsverordening op dit vlak.

Maar:

- Gemeenten willen kleine particuliere verhuurders niet teveel belasten;
- Gemeenten hebben de huidige voorraad particuliere sociale huurwoningen niet in beeld, dit bemoeilijkt de uitvoering (dit geldt voor alle gemeenten in Nederland en is niet regio specifiek);
- Vinden we dat we een inbreuk mogen maken op het eigendomsrecht?
- Beleidsvorming is gaande, met als inzet een in alle gemeenten gelijke regeling, al verschilt de omvang van de particuliere huur tussen gemeenten.

Voorwoord

Aanleiding

Introductie

Huisvestingswet

Verordening

Bevoegdheden

Verdeling

Cijfers

Voorraadbeheer

De toekomst



RIG O