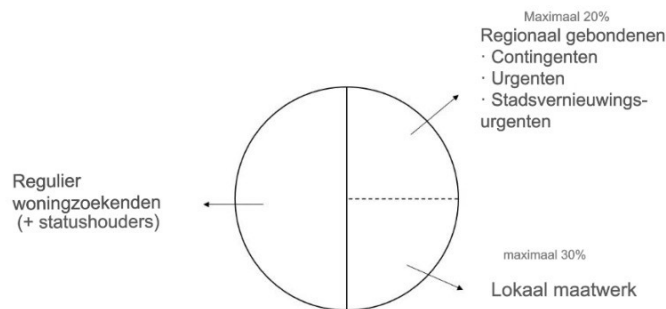


Toelichting lokaal maatwerk 2026

Ruimte voor lokale beleidsruimte (lokaal maatwerk)

In de huisvestingsverordening 2026 is geregeld dat gemeenten en woningcorporaties maximaal 50 % van het aantal te verwachten vrijkomende woningen kunnen inzetten voor lokale en regionale huisvestingsopgaven. Deze groep omvat economisch of maatschappelijk gebundene aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente.



1. Lokaal maatwerk (maximaal 30%)

Maximaal 30% voorrang wordt gegeven aan woonruimte voor woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding (lokaal maatwerk) waarbij tevens andere voorrangscriteria kunnen worden gehanteerd.

Onder woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding (*lokaal maatwerk*) kan, met inachtneming van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014, worden verstaan:

- a. Woningzoekenden uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning leeg achterlaten.
 - b. Woningzoekenden uit een deel van de gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland.
 - c. Woningzoekenden uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.
 - d. Woningzoekenden die een sociale huurwoning van de aanbiedende woningcorporatie leeg achterlaten.
- Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026

- e. Woningzoekenden uit één of meerdere gemeente(n) uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning van een andere verhuurder leeg achterlaten;
- f. Woningzoekenden uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland die een sociale huurwoning leeg achterlaten;
- g. Woningzoekenden uit één van de gemeenten uit Regio Holland Rijnland;
- h. Woningzoekenden werkzaam in een vitale beroepsgroep, namelijk: *niet regionaal*

Eisen lokaal maatwerk

- Gemeente en de betrokken corporatie(s) maken vooraf afspraken over de inzet van lokale beleidsruimte;
- De afspraken zijn gemotiveerd uit lokale volkshuisvestelijke doelstellingen die in prestatieafspraken/woonvisie zijn vastgelegd;
- De lokale beleidsruimte geldt voor maximaal 30% van alle vrijkomende woningen, ook bij nieuwbouw. De aantallen verhuringen van de afgelopen drie jaar vormen de basis voor de berekening van dit percentage. Voor de overige woningen gelden de regels van de huisvestingsverordening;
- Holland Rijnland Wonen registreert via een monitor of de afspraken en doelstellingen regionaal zijn gehaald;
- Gedurende het lopende jaar wordt de inzet van lokale beleidsruimte gemonitord en bijgestuurd indien gewenst;
- Bij overschrijding van de overeengekomen ruimte wordt het teveel in mindering gebracht op het jaar daarna.
- Het is niet verplicht de 30% lokale beleidsruimte in te zetten; het is een keuze van de lokale partijen.

Vragen en antwoorden over lokale beleidsruimte

a. Hoe wordt berekend hoeveel lokale beleidsruimte je krijgt?

HRW berekent de lokale beleidsruimte op basis van het gemiddelde aantal verhuringen in de voorafgaande drie jaren en niet op basis van het aantal woningen dat gedurende een lopend kalenderjaar daadwerkelijk vrijkomt. Dat is immers nooit van tevoren te voorspellen. Vrije sectorhuurwoningen, verkochte huurwoningen of koopwoningen tellen niet mee. Lokaal maatwerk kan alleen worden ingezet voor sociale huurwoningen van verhuurders die vallen onder de huisvestingsverordening. Vanaf 1 januari 2024 geldt dit ook voor nieuwbouw particuliere verhuurders.

b. Wanneer weet je hoeveel lokale beleidsruimte je krijgt?

Corporaties en gemeenten krijgen jaarlijks in het voorjaar te horen hoeveel lokaal maatwerk voor het lopend kalenderjaar mogelijk is. Op dat moment zijn de verdeelcijfers over de drie voorgaande kalenderjaren bekend en kan dus weer een nieuwe berekening plaatsvinden. De Beleidscommissie adviseert het Dagelijks Bestuur (DB) van de regio over de omvang van de aantallen per gemeente. Het DB stelt de omvang van de lokale beleidsruimte vast. Het voorstel met de berekening wordt aangeleverd door Holland Rijnland Wonen. Het betreft slechts aantallen en geen beleid; dat wordt lokaal gemaakt.

c. Hoe wordt lokale beleidsruimte verdeeld over verschillende corporaties in een gemeente?

Het aantal verhuringen per corporatie in een gemeente vormt het uitgangspunt voor de berekening. Als een corporatie geen lokaal maatwerk wil of kan toepassen kan de gemeente dit deel van het vastgestelde aantal verdelen over de andere corporaties in die gemeente.

d. Is lokaal maatwerk verplicht?

Nee, lokaal maatwerk hoeft niet gebruikt te worden. Er geldt een maximum van 30%, geen minimum.

e. Wie beslist over het gebruik van lokaal maatwerk?

Het college van B&W van de betreffende gemeente besluit uiteindelijk over lokaal maatwerk. Het betreft uitvoering en er is dus geen goedkeuring van de gemeenteraad nodig.

Voordat het college een besluit neemt vindt overleg plaats tussen de betreffende verhuurder, de betreffende gemeente en de huurdersorganisaties over het voornemen tot inzet van lokaal maatwerk. Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid in het bereiken van de doelstelling en zorgen voor beleid dat ook uitvoerbaar is.

De corporatie kan een voorstel doen tot gebruik van lokaal maatwerk aan de gemeente en de gemeente uiteraard ook aan de corporatie. Afspraken worden op papier gezet en vervolgens bekrachtigd door het college van de betreffende gemeente.

Lokaal maatwerk kan door lokale partijen zowel per project worden afgesproken (met name bij nieuwbouwprojecten) als via generieke prestatieafspraken. Dit is aan de lokale partijen.

f. Is er regionale toestemming nodig om lokaal maatwerk te mogen toepassen?

Nee, met de goedkeuring van de regionale verordening is vooraf geregeld dat lokaal maatwerk mag worden toegepast.

Afzonderlijke toestemming is niet nodig; bekrachtiging van afspraken door het college van B&W is voldoende.

Wel wordt van alle partijen verwacht dat ze zich aan de regionaal afgesproken spelregels houden en hier elk kalenderjaar transparant verantwoording over afleggen.

g. Waarvoor mag je lokaal maatwerk gebruiken?

Hiervoor geldt slechts een 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 alles: andere voorrangscriteria, een ander verdeelcriterium, bezettingseisen etc. Er kan dus voor worden gekozen om bepaalde woningen niet op inschrijfduur te verdelen maar op basis van andere criteria, zoals woonduur. Of om woningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van het dorp waar die woningen staan. Het gaat er om dat lokale partijen lokale volkshuisvestelijke problemen kunnen helpen oplossen. Lokale partijen weten het beste hoe dat moet.

h. Hoe wordt toezicht gehouden op de naleving van de inzet van het afgesproken percentage voor lokaal maatwerk?

Holland Rijnland Wonen maakt ieder kwartaal een monitor over lokaal maatwerk. Deze monitor wordt ter kennisname gedeeld met de commissie wonen (portefeuillehouders wonen in de regio) en biedt inzicht in het aantal toegepaste verhuringen per gemeente op basis van lokaal maatwerk. Dit geeft tussentijds inzicht in de mogelijke noodzaak om bij te sturen. De eindmonitor aan het einde van het jaar laat tevens zien of er voor een gemeente aanleiding is om bij te sturen. Ambtelijk wordt aan de monitoren een duiding gegeven.

i. Wat gebeurt er als er meer lokaal maatwerk wordt toegepast dan is toegekend?

- Ieder kwartaal wordt er een monitor opgesteld over lokaal maatwerk. Enerzijds kunnen corporaties de gemeenten tijdig informeren wanneer zij verwachten dat er te veel lokaal maatwerk wordt ingezet. Anderzijds ontvangen de gemeenten regionale informatie, zodat zij zelf de mogelijkheid hebben om waar nodig tijdig bij te sturen.
- Met de jaarlijkse eindmonitor wordt geconcludeerd hoeveel keer een gemeente gebruik heeft gemaakt van lokaal maatwerk. Daarbij wordt gekeken of er bijsturing nodig is.
- Als blijkt dat een gemeente het maximum aantal verhuringen voor lokaal maatwerk in een jaar heeft overschreden, wordt het quotum voor het volgende jaar met hetzelfde aantal verlaagd.
- Als geconstateerd wordt gedurende het jaar dat het lokaal maatwerk snel oploopt en richting het maximum toegestane aantal gaat, wordt een gemeente hierop gewezen door Holland Rijnland Wonen om overschrijding te voorkomen.
- We adviseren gemeenten en corporaties om in hun structurele overleg ook afspraken te maken over het lokaal maatwerk dat zij willen inzetten. Het is handig om de plannen te bespreken en vooraf een inschatting te maken.
- Indien blijkt dat het maximum aantal woningen voor lokale beleidsruimte in een jaar is overschreden, dan wordt het quotum voor het volgend jaar verminderd met een even groot aantal als de overschrijding. Dit gebeurt via de

procedure die geldt voor vaststelling van het nieuwe contingent.

j. Hoe wordt lokaal maatwerk verantwoord?

De Regio doet na afloop van elk kalenderjaar een uitvraag bij gemeenten over de toepassing van lokaal maatwerk, waarbij gemeenten deze informatie voor 1 maart aanleveren. De gemeenten verschaffen inzicht aan de regio over de inzet van de lokale beleidsruimte in het afgelopen kalenderjaar. Dat gebeurt op basis van cijfers over het aantal aanbiedingen en toewijzingen op basis van de lokale beleidsruimte en over specifieke aanbieding en toewijzing van nieuwbouw. De gegevens worden door de Regio gebundeld en tevens opgenomen in het jaarverslag woonruimteverdeling dat door Holland Rijnland Wonen wordt gemaakt.

2. Voorrang aan regionaal gebondene (20%)

Maximaal 20% geeft voorrang aan regionaal gebondene. Hieronder worden verstaan contingenten en (sv) urgenten. Aantallen contingenten worden jaarlijks vastgesteld, en daardoor is hun aandeel duidelijk. Bij urgentie is het niet van te voren duidelijk hoeveel urgenten zich melden. Vandaar dat de volgende regels zijn opgesteld:

- Het is niet te voorspellen hoeveel urgenten jaarlijks een beroep doen op de aantallen. Daarom is de afspraak gemaakt dat, mocht blijken dat er over de 20% wordt gegaan in een lopend jaar, dit in mindering wordt gebracht op het lokaal maatwerk;
- Bij sv-urgenten wil je niet dat, door de afbakening, nieuwbouwprojecten geen doorgang kunnen vinden. Bij deze groep is de afspraak gemaakt dat je sv-urgenten over 3 jaar kunt middelen. Want vooral bij kleinere gemeenten kan het zijn dat een project een groter beslag legt op de ruimte in een jaar.

Wanneer een gemeente een groot nieuwbouwproject gaat opleveren, mag zij over een periode van drie jaar lokaal maatwerk middelen. Dit houdt in dat de gemeente in één van die jaren tijdelijk meer lokaal maatwerk mag inzetten vanwege het nieuwbouwproject, terwijl de verhuringen met lokaal maatwerk in de andere twee jaren met het overschreden quotum worden verminderd om dit te compenseren.

Voorbeeld: Gemeente X levert in 2026 een groot nieuwbouwproject op met 80 sociale huurwoningen. Omdat dit in één jaar een groot aantal verhuringen betreft, kan de gemeente in 2026 ervoor kiezen om meer woningen dan normaal toe te wijzen met lokaal maatwerk. In 2027 en 2028 wijst de gemeente dan wat minder/geen woningen via lokaal maatwerk toe. Zo blijft het gemiddelde over drie jaar binnen de afspraken.