MEMO

Aan: Gemeenteraad van Landsmeer
Van: College van B&W Landsmeer
Datum: 18-03-2021
Onderwerp: Toelichting lokale woninglijst voor Landsmeerders

Aanleiding
Op 11 maart 2021 is het beleidsvoorstel voor een nieuwe regionale woonruimteverdeling in uw raad behandeld. Vanuit uw raad kwam de vraag om een nadere toelichting te geven of het mogelijk is om een eigen lokale woninglijst te hanteren voor Landsmeerders waarmee zij ook in WoningNet terecht kunnen. In onderstaande toelichting wordt uw raad voorzien van meer informatie.

Toelichting
Gemeenten kunnen op grond van de Huisvestingswet 2014 in de lokale huisvestingsverordening regels stellen over de verdeling van woonruimte om ongewenste gevolgen van schaarste aan woonruimte te bestrijden. In deze wet is niet op voorhand besloten dat elke gemeente aangesloten moet zijn bij een regionaal aanbodsysteem. Een regionaal aanbodsysteem biedt echter wel voordelen voor een kleine gemeente als Landsmeer. Door gebruik te maken van een regionaal systeem, kunnen Landsmeerse woningzoekenden buiten de gemeentegrenzen op een woning in een andere gemeente reageren. Op basis van de ligging van Landsmeer nabij Amsterdam, Purmerend en Zaanstad en de lage mutatiegraad van (vooral eengezins-)woningen, is het bieden van deze vrije keuze voor Landsmeerse jongeren, starters en ouderen om elders te wonen een groot goed. Met de bestaande woningvoorraad die vooral uit eengezinswoningen bestaat, is de kans voor het vinden van een woning voor een eenpersoonshuishouden bijvoorbeeld groter in omliggende gemeenten.

Het is niet mogelijk dat opgebouwde inschrijfduur op een eigen lokale woninglijst kan worden ingezet bij het reageren op woningen in WoningNet of op een ander aanbodsysteem elders in Nederland. Een reden hierachter is dat de procedures verschillend zijn; WoningNet gebruikt bijvoorbeeld de aangedragen gegevens van de Belastingdienst voor het bepalen van het woningaanbod op basis van betaalbare huurprijs. Consequentie van dit feit is dat een Landsmeerse woningzoekende zich moet inschrijven op de eigen lokale woninglijst als degene wilt reageren op een vrijkomende woning op die lijst. Als een woningzoekende ook wil reageren op een woning die bijvoorbeeld door WoningNet wordt aangeboden, dan dient degene zich ook daar in te schrijven. Dit betekent dubbele kosten voor de gemeente, maar kan ook gevolgen hebben op het moment dat andere gemeenten gebruik gaan maken van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem die nu aan uw raad is voorgelegd. De dubbele kosten gaan naar het aanschaf en beheer van een eigen lokale woninglijst en het gebruik van WoningNet. De gevolgen zijn dat het reageren op de lokale woninglijst anders is dan WoningNet en geen gebruik kan worden gemaakt van de verschillende punten in het voorliggende regionale beleidsvoorstel.

Om een beeld te schetsen om hoeveel woningen het nu gaat. De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om 25% van het totaal aantal verhuurde woningen in een jaar (van zowel Eigen Haard als Rochdale) met voorrang aan te bieden aan inwoners van de gemeente, mits er sprake is van lokale binding. Dit is wettelijk vastgelegd en lokaal opgenomen in de Huisvestingsverordening Landsmeer 2020. Dit percentage is in elke lokale huisvestingsverordening van elke gemeente te vinden.
Ervan uitgaand dat er per jaar gemiddeld 30 verhuringen plaatsvinden in de gemeente Landsmeer, zou ongeveer 7 à 8 woningen met voorrang aan Landsmeerders kunnen worden aangeboden (25%). Van dat aantal woningen, dient nog rekening te worden gehouden met woningzoekenden die in het bezit zijn van een urgentieverklaring (urgenten). Deze doelgroep is namelijk ook onderdeel van de 25%

lokale binding. Voordat een woningzoekende een aanvraag voor een urgentieverklaring wilt indienen, dient de woningzoekende minimaal twee jaar onafgebroken in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente te staan[1]. Zo kan worden nagegaan of er sprake is van lokale binding met de gemeente. Het gemiddelde van het aantal verleende urgentieverklaringen van afgelopen jaren is ongeveer 5. Dat getal valt dus nog binnen de 7 à 8 woningen die de gemeente wettelijk gezien met voorrang mag aanbieden. Het hanteren van een eigen lokale woninglijst maakt dus niet dat de wettelijke mogelijkheden groter worden. Als de gemeente een eigen lokale woninglijst hanteert en deze lokaal publiceert, dan zal een ieder in staat moeten zijn om op deze lijst te kunnen inschrijven – dus ook niet Landsmeerders.

De Huisvestingwet schrijft voor dat de gemeenten binnen de regio hun lokale huisvestingsverordeningen op elkaar afstemmen. Als onderdeel van het voormalige Stadsregio Amsterdam (SRA), is daarom het beleidsvoorstel voor een nieuwe regionale woonruimteverdeling door vijftien gemeenten opgesteld. Zodra het beleidsvoorstel door de vijftien gemeenteraden is vastgesteld, dan worden de modelbepalingen in alle lokale huisvestingsverordeningen gezet, met de mogelijkheid voor lokale toevoegingen. Deze verordening wordt te zijner tijd aan uw raad aangeboden. Met het hanteren van een eigen lokale woninglijst zal Landsmeer niet meer onderdeel uitmaken van de regionale woonruimteverdeling. Opgemerkt wordt dat als wij een eigen lokale Landsmeerse woninglijst gaan proberen, de Landsmeerse woningmarkt zal worden afgeschermd. De gemeente Landsmeer heeft geen eigen woningbezit of een eigen woningcorporatie en dat betekent dat we bij een dergelijke afspraak ook de huidige woningcorporaties Eigen Haard en Rochdale zover moeten krijgen om hun bestand op de een of andere manier af te schermen. Dit roept de vraag op of niet meer gemeenten dit zullen gaan doen. Als er wordt gekeken naar het verdelen van de schaarse sociale huurwoningen, dan is een woningzoekende meer gebaat bij een regionaal verdeelsysteem om een passende woning te vinden.

Ten overvloede merken wij op dat onderdeel zijn van een regionaal aanbodsysteem meer duidelijkheid en transparantie biedt aan woningzoekenden. Daarnaast zal de aanschaf en beheer van een lokale woninglijst hoge kosten met zich meebrengen en vraagt het om structurele ambtelijke capaciteit. Zowel het budget als de ambtelijke capaciteit is op dit moment niet beschikbaar.

[1] Art. 2.6.5. lid i, Huisvestingsverordening Landsmeer 2020