

1. Titel project
Lokaal sturen met behulp van het percentage bindingseisen uit de Huisvestingswet
2. Indiener
De gemeenten in de RAP-regio (vm. Stadsregio Amsterdam), t.w.: gemeente Amsterdam, gemeenten in Amstelland-Meerlanden: Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Uithoorn en, gemeenten in Zaanstreek-Waterland: Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland, Zaanstad.
3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)
Experimenteren met de verruiming van het percentage bindingseisen in de Huisvestingswet, vooruitlopend op een mogelijke wijziging van de Huisvestingswet. De Huisvestingswet biedt gemeenten in woningmarktregio's met schaarste de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio of de gemeente. Voor zover het voorrang geven aan woningzoekenden met binding aan de regio betreft, mag dit ten hoogste 50% van de vrijkomende woningen betreffen die onder de werking van de huisvestingsverordening vallen. Voor zover het binding aan de gemeente betreft, mag dit maximaal de helft van dit percentage zijn, dus 25% van het totaal aantal verhuringen in een gemeente (artikel 14 van de Huisvestingswet 2014). Het onderhavige experiment behelst een flexibelere toepassing van dit principe in de RAP-regio Amsterdam. Het maximum voor deze soort toewijzingen blijft op 50% voor woningzoekenden met een regionale binding. Echter, in het experiment kan maximaal gemiddeld 30% (van het totaal aantal toewijzingen) gebruikt worden voor woningzoekenden met een lokale binding, waarbij dit percentage geldt als gemiddelde voor de gehele regio en er dus per gemeente verschillen kunnen ontstaan. Het doel van de gemeenten in de RAP-regio met dit experiment is om meer rekening te kunnen houden met verschillen per gemeente en de toegenomen schaarste. - Vijftien gemeenten en vijftien corporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland (gezamenlijk RAP-regio Amsterdam) werken aan een herziening van de woonruimteverdeling, naar een woonruimteverdeling die meer recht doet aan de omstandigheden van de woningzoekende. Bij deze discussie is ook de lokale ruimte ter tafel gekomen. Hierbij is de wens naar voren gekomen om flexibeler te kunnen zijn met de lokale beleidsruimte. - De woningmarkt verschilt in de gemeenten die binnen de RAP- regio vallen, bijvoorbeeld wat betreft de omvang van de sociale huurwoningvoorraad, het aandeel lokale woningzoekenden dat een sociale huurwoning krijgt toegewezen en wat betreft de behoefte om gebruik te maken van de hierboven genoemde ruimte. Om die reden is het nodig dat er per gemeente kan worden gevarieerd wat betreft het met voorrang toewijzen van woningen aan woningzoekenden die een economische of maatschappelijke binding hebben aan de gemeente. Hierdoor, en door de verhoging van maximaal 25% tot maximaal gemiddeld 30% van het totaal, kan meer maatwerk op lokaal niveau tot stand komen. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld starters en ouderen in de eigen gemeente gemakkelijker aan woonruimte worden geholpen. - Gemeenten willen door de verder toegenomen schaarste meer kunnen sturen op voorrang voor starters (gemiddelde inschrijfduur bij verhuring in 2018 11 jaar) en doorstromers (gemiddelde inschrijfduur bij verhuringen in 2018 22 jaar). - o Gemeenten willen meer woningen kunnen toewijzen aan woningzoekenden die reeds lang in de gemeente woonachtig zijn. Deze huishoudens hebben door de toegenomen druk op de woningmarkt hun kansen op een (andere) woning de afgelopen periode zien verslechteren. - o Vanuit het oogpunt van sociale cohesie is het wenselijk om aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan de gemeente voorrang te geven. Ook door de extramuralisering en het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen is extra ruimte nodig.

○ Ook is er steeds meer behoefte om binnen de krappe woningmarkt meer mogelijkheden te scheppen voor beroepsgroepen (zoals politieagenten, onderwijzend personeel, verpleegkundigen en brandweerlieden).
4. Hoe draagt het project bij aan de versterking van de economische structuur? Dit project schept meer mogelijkheden, binnen de krappe woningmarkt, om woningzoekenden die werken in de gemeente of regio (zoals politieagenten, onderwijzend personeel, verpleegkundigen en brandweerlieden) voorrang te geven bij het verkrijgen van een woning. Dit zal de economische structuur versterken. Daarnaast draagt het project bij aan versterking en behoud van de sociale structuur. Vanuit het oogpunt van sociale cohesie is het wenselijk om aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan de gemeente voorrang te geven. Door de extramuralisering en langer zelfstandig thuis wonen van ouderen is extra ruimte nodig. Door de grote schaarste op de woningmarkt in de RAP-regio Amsterdam is er behoefte om meer woningen te kunnen toewijzen aan woningzoekenden die reeds lang in de gemeente woonachtig zijn zoals starters (maatschappelijke binding), terwijl er in de regio ook behoefte is om meer woningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die werkzaam zijn in de regio (economische binding).
5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen? Door de grote schaarste op de woningmarkt en de vraag die aan de woningmarkt wordt gesteld door verschillende groepen met maatschappelijke en economische binding is er meer behoefte aan flexibiliteit voor gemeenten binnen de regio. Door het experiment kunnen de gemeenten afspraken maken over de verdeling van de voorrangsmaatregel. De uitkomsten van het experiment kunnen van invloed zijn op herziening van de woonruimteverdeling.
6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid? Het project draagt bij aan een betere sturing van de lokale woningvoorraad. Wonen in de gemeente of regio waar men werkt heeft een positief effect op de duurzaamheid i.v.m. reistijd.
7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen? Gemeenten in de regio Amsterdam hebben in de huisvestingsverordening opgenomen dat woningen met voorrang kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan regio of gemeente*. In de Huisvestingswet 2014 is opgenomen dat gemeenten bij het verlenen van een huisvestingsvergunning maximaal 50% van een categorie woningen die is aangewezen in de verordening met voorrang kunnen geven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio. Hierbinnen mag maximaal de helft (dus 25%) met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden met een binding aan een tot die gemeente behorende kern (artikel 14 van de Huisvestingswet 2014). Er is een ambtelijk voorstel van het ministerie voor een wijziging van het percentage waarbij voorrang mag gegeven worden aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente naar gemiddeld 30%, zoals verwoord in dit experiment. Dit zal echter niet eerder kunnen dan bij een aanpassing van de Huisvestingswet en zal daarmee niet eerder dan in 2021 in werking kunnen treden.
8. Tijdsplanning (start/einde)? Het experiment is onderwerp van de wettelijke evaluatie van de Huisvestingswet 2014 die voor begin 2020 is voorzien. Om die reden is de lengte van dit experiment bepaald tot het moment dat de bepaling in artikel 14, lid 2, wordt aangepast, dan wel, indien een dergelijke aanpassing niet plaats vindt, tot vijf jaar.

*** Artikel 2.4.5 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding**

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt voor ten hoogste 50 procent van de in artikel 2.1.1 aangewezen categorieën woonruimte, voorrang

gegeven aan huishoudens omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Voor ten hoogste de helft van het in het eerste lid genoemde percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Diemen/433657/433657_3.html