

“LOKAAL MAATWERK”

Aan: Commissie wonen

Van: Holland Rijnland

Datum: 30 april 2024

Onderwerp: Lokaal maatwerk

Kennisnemen van:

Mogelijkheden lokaal maatwerk n.a.v. landelijke wetswijziging (Huisvestingswet)

Inleiding:

Sinds de inwerkingtreding van de geactualiseerde Huisvestingswet 2014 zijn de mogelijkheden om woningen met voorrang toe te wijzen aan personen met lokale binding (“lokaal maatwerk”) uitgebreid. In deze informatienota wordt u geïnformeerd over de belangrijkste wijzigingen en de consequenties daarvan voor de regionale Huisvestingsverordening.

Waar ligt de grondslag?

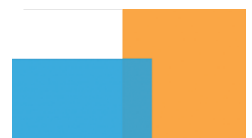
In een huisvestingsverordening kunnen regels worden gesteld met betrekking tot woonruimteverdeling, voor zover dit nodig is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Het startpunt daarvoor is het aanwijzen van categorieën van woonruimte die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

Momenteel zijn middels de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland de volgende woonruimten vergunningsplichtig:

- Sociale huurwoningen van corporaties
- Sociale huurwoningen van overige verhuurders met 10 of meer woningen, opgeleverd na 1 januari 2024.
- Standplaatsen voor woonwagens (van corporaties of particuliere verhuurders)
- Indien gemeenten hiervoor kiezen: middenhuurwoningen (van corporaties en van overige verhuurders)

In principe worden vrijgekomen woonruimten uit deze categorieën toegewezen op basis van inschrijftijd. Er is echter binnen een huisvestingsverordening ook ruimte beschikbaar om voorrang te verlenen aan bepaalde groepen. Daarmee wordt afgeweken van de inschrijftijd. Andere woningzoekenden worden expliciet niet uitgesloten van het aanbod, maar de doelgroep krijgt wel voorrang. De basis hiervoor kan verschillen tussen:

- Aard, grootte of prijs van die woonruimte (artikel 11, Huisvestingswet 2014);
- Urgentiecategorieën (artikel 12, Huisvestingswet 2014);
- Taakstelling vergunningshouders (artikel 12 en artikel 28, Huisvestingswet 2014)



- Woningzoekenden die gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente (artikel 14, Huisvestingswet 2014). Dit heet lokale binding. In de volksmond beter bekend als “lokaal maatwerk”.

Lokale binding: wat is het precies en wat is het niet?

Gemeenten kunnen onder de noemer “lokale binding” voorrang geven op basis van:

- Economische binding: wanneer iemand met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft om zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen
- Maatschappelijke binding: wanneer iemand ofwel een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend, belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen, ofwel ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente.

In de praktijk betekent dit dat gemeenten bijvoorbeeld voorrang kunnen geven op basis van maatschappelijke binding aan starters of ouderen uit de gemeente voor bepaalde woningen. Een andere mogelijkheid is om voorrang te verlenen aan personen die een sociale huurwoning van een wooncorporatie achterlaten in *dezelfde* gemeente. Van economische binding is bijvoorbeeld sprake als iemand een dienstverband heeft van meerdere dagen per week in de gemeente. Er kan voorrang worden verleend met lokale binding voor zowel bestaande als nieuwbouw sociale huurwoningen.

Sinds 1 januari 2024 kunnen ook ‘vitale beroepsgroepen’ met voorrang een woning toegewezen krijgen. Wat een vitale beroepsgroep is verschilt per gemeente of zelfs deel van een gemeente. Dit dient daarom onderbouwd worden vastgelegd in een huisvestingsverordening op basis van schaarste.

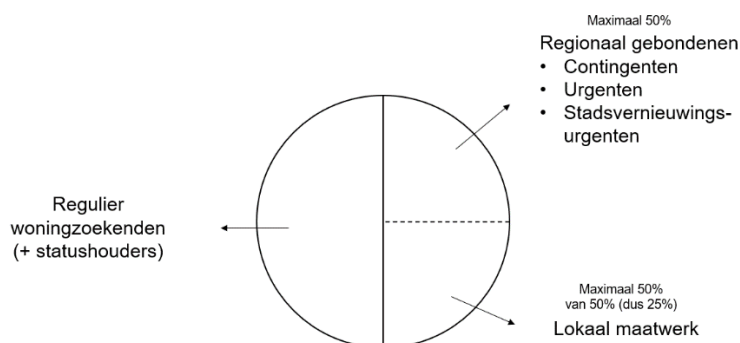
Onder lokaal maatwerk vallen niet:

- Statushouders;
- Contingenten;
- Urgenten.

Welke lokale beleidsruimte is er nu mogelijk in de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland?

Momenteel is het voor gemeenten mogelijk om 25% van het totaal aantal verhuringen van woningen die onder de verordening vallen met voorrang toe te wijzen met lokale bindingseisen, oftewel lokaal maatwerk. De regionale Huisvestingsverordening laat gemeenten vrij dit in te zetten zoals zij dat zelf het meest nodig achten voor hun lokale situatie. Dit dient wel te passen binnen de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente, en dus vastgelegd in volkshuisvestelijk beleid. Gemeenten hebben dit de afgelopen tijd bijvoorbeeld ingezet om lokale starters en ouderen voorrang te geven op bepaalde woningen.

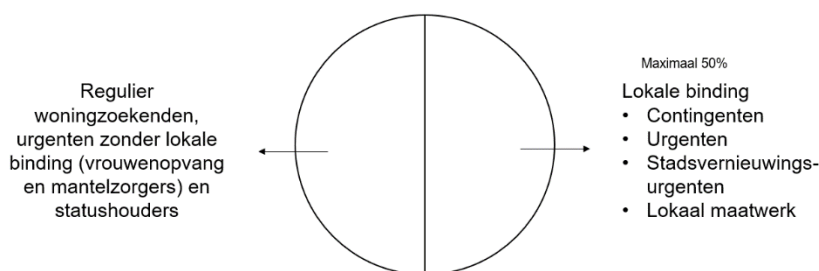




Cirkel 1: Huidige situatie regionale Huisvestingsverordening

Welke 'extra' ruimte geeft de vernieuwde Huisvestingswet 2014?

Voor 1 januari 2024 was er een verdeling naar regionale binding en lokale binding. Onder regionale binding vielen dan bijvoorbeeld de contingenten en urgenten (zie cirkel 1). Per 1 januari 2024 is dit onderscheid komen te vervallen (zie cirkel 2).



Cirkel 2: Vernieuwde Huisvestingswet 2014

Daarom bestaat sinds 1 januari 2024 de mogelijkheid om in plaats van maximaal 25% van het totaal aantal verhuringen, maximaal 50% van het totaal aantal verhuringen met voorrang te verlenen aan lokaal gebonden personen (met een vitaal beroep, maatschappelijke of economische binding, en ook nog contingenten, urgenten en stadsvernieuwingsurgenten). Ook is het nu mogelijk om nieuwe betaalbare koopwoningen (tot €390.000 prijspeil 2024) vergunningsplichtig te maken en 50% hiervan lokaal toe te wijzen.

Belangrijke aantekeningen:

- De 50% is per categorie woonruimte vastgesteld (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop): hiertussen is geen uitruil mogelijk. Het is dus *niet toegestaan* om bijvoorbeeld 60% van de sociale huurwoningen en 40% van de middenhuur woningen lokaal toe te wijzen.
- De manier van aanbidding / verhuring (directe bemiddeling, loting, inschrijftijd) is niet relevant, evenals de aanbieder van de woonruimte (ook in particuliere (sociale) huurwoningen, die onder de verordening vallen, kan lokaal worden toegewezen)

Haken en ogen aan de nieuwe ruimte voor lokaal maatwerk

- Het is aan de gemeente om te bepalen wat zij onder vitaal beroep verstaat, mits zij dat in de huisvestingsverordening onderbouwt en daarbij aantoont waarom die beroepen vitaal zijn voor de gemeente en dat er binnen de gemeente schaarste is aan deze beroepsgroep in de gemeente. Er zijn (nog) geen richtlijnen waaraan deze onderbouwing moet voldoen.
- Nieuwe betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd en verkocht door particulieren. In principe kunnen zij deze woningen aan iedereen verkopen. Als een gemeente deze woningen echter alleen aan lokaal gebonden personen wil toewijzen, krijgt niet iedereen een huisvestingsvergunning. Die is wel nodig om de woning rechtmatig te bewonen. Hierover dienen dus duidelijke afspraken gemaakt te worden met de verkoper van de woningen.
- Onder de 50% met regionale binding vallen nu (stadsvernieuwings)urgenten, contingenten en lokale binding (zie cirkel 1). De geactualiseerde Huisvestingswet 2014 vraagt nu nog steeds om de (stadsvernieuwings)urgenten en de contingenten binnen de 50% beschikbaar voor lokale binding te huisvesten (cirkel 2). De verdeling en verspreiding van deze groepen neemt een deel van de 'lokale' ruimte in beslag. De "verruiming" van de lokale ruimte leidt dus niet per definitie tot een verdubbeling van lokale toewijzingen.

Wat staat er in de wet regie met betrekking tot lokaal maatwerk?

Onlangs is het wetsvoorstel Wet Versterking regie op de volkshuisvesting en de onderliggende regelingen aangeleverd bij de Tweede Kamer. Naar verwachting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) zal deze per 1 januari 2025 in werking treden. Gemeenten hebben vervolgens tot twee jaar na inwerkingtreding de tijd om dit te verankeren in lokaal beleid.

Ook dit wetsvoorstel en de onderliggende regelgeving hebben invloed op de invulling van lokaal maatwerk. Deze zullen hieronder worden opgesomd:

- Het wetsvoorstel schrijft voor dat er negen landelijke urgentiecategorieën zullen zijn, waaraan gemeenten voorrang dienen te verlenen.
- Personen die aanspraak willen maken op urgentie, dienen maatschappelijke of economische binding te hebben met de betreffende regio/gemeente. Dit vereiste geldt niet voor mantelverzorgers en vrouwenopvang, deze vallen buiten de 50% toewijzing met lokale binding.

Aangezien dit wetsvoorstel nog behandeld dient te worden in zowel de Tweede als de Eerste Kamer en hieruit mogelijk nog wijzigingen zullen volgen, is het voorstel deze nog niet mee te nemen in de huidige actualisatie, maar hiermee aan de slag te gaan na inwerkingtreding van het wetsvoorstel.

