

Huisvestingswet en -verordening

Gemeente Scherpenzeel

Dd 4 juni 2015



Context wetgeving / Huisvestingswet



Huisvestingswet

Rechtvaardige **toewijzing** schaarse huurwoningen.

Woningwet

Taakafbakening en toezicht op woningcorporaties.
Voorraadbeleid en maatschappelijke inbedding.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Regionale, kwalitatieve en ruimtelijke verankering
nieuwbouw.

Doelstelling



Het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (huur tot €710,68)

Uitgangspunten



- Vestigingsvrijheid (EU)
- Wanneer geen negatieve effecten van schaarste zijn, dan de woonruimteverdeling over laten aan de markt
- Motiveringsplicht bij de gemeenteraad
- Regionale afstemming
 - Samenhangende woningmarktregio

Vorbereiding Huisvestingswet Lokaal



- Gemeenten onderbouwen en benoemen de schaarste, overleg met betrokkenen
- Sturing moet via Huisvestingsverordening
- Per 1 juli 2015 vervallen bestaande verordeningen
- Tijdelijk voor max. 4 jaar

Uitwerking Wet in verordening



- **Sturen op verdeling:**

Sturing op voor verhuur bestemde goedkope woonruimte

- **Aandacht voor bijzondere doelgroepen**

Huisvesting van vergunninghouders, uitstroom instellingen, urgentie (incl. mantelzorg)

- **Sturing op voorraad:**

Onttrekken, samenvoegen, omzetten, splitsen

Wat bijvoorbeeld te regelen in verordening:



- Werkingsgebied
 - Huurprijzen tot liberalisatiegrens
 - Regionale binding
 - Bindingseisen (maatschappelijk, economisch)
- Passendheidscriteria
 - Huur-inkomen (NIET minimum inkomen)
 - Grootte <> oppervlakte woning
- Rangordecriteria

Vraag: is er schaarste?

Motivering



Wanneer is er schaarste

Schaarste moet leiden tot **onrechtvaardige en onevenwichtige** effecten op de verdeling van woonruimte.

1. Er is meer vraag dan aanbod van goedkope woningen
2. Er is meer vraag dan aanbod aan aangepaste of geschikte woning voor een bepaalde groep
3. Er is meer vraag dan aanbod waardoor huidige bewoners onvoldoende aan bod komen

Schaarste in sociale segment neemt toe volgens onderzoeken



	Behoefte 2012-2015
Barneveld	150
Ede	250
Renswoude	20
Rhenen	40
Scherpenzeel	30
Veenendaal	150
Wageningen	125
Totaal	765

Schaarste gelijkmatige spreiding



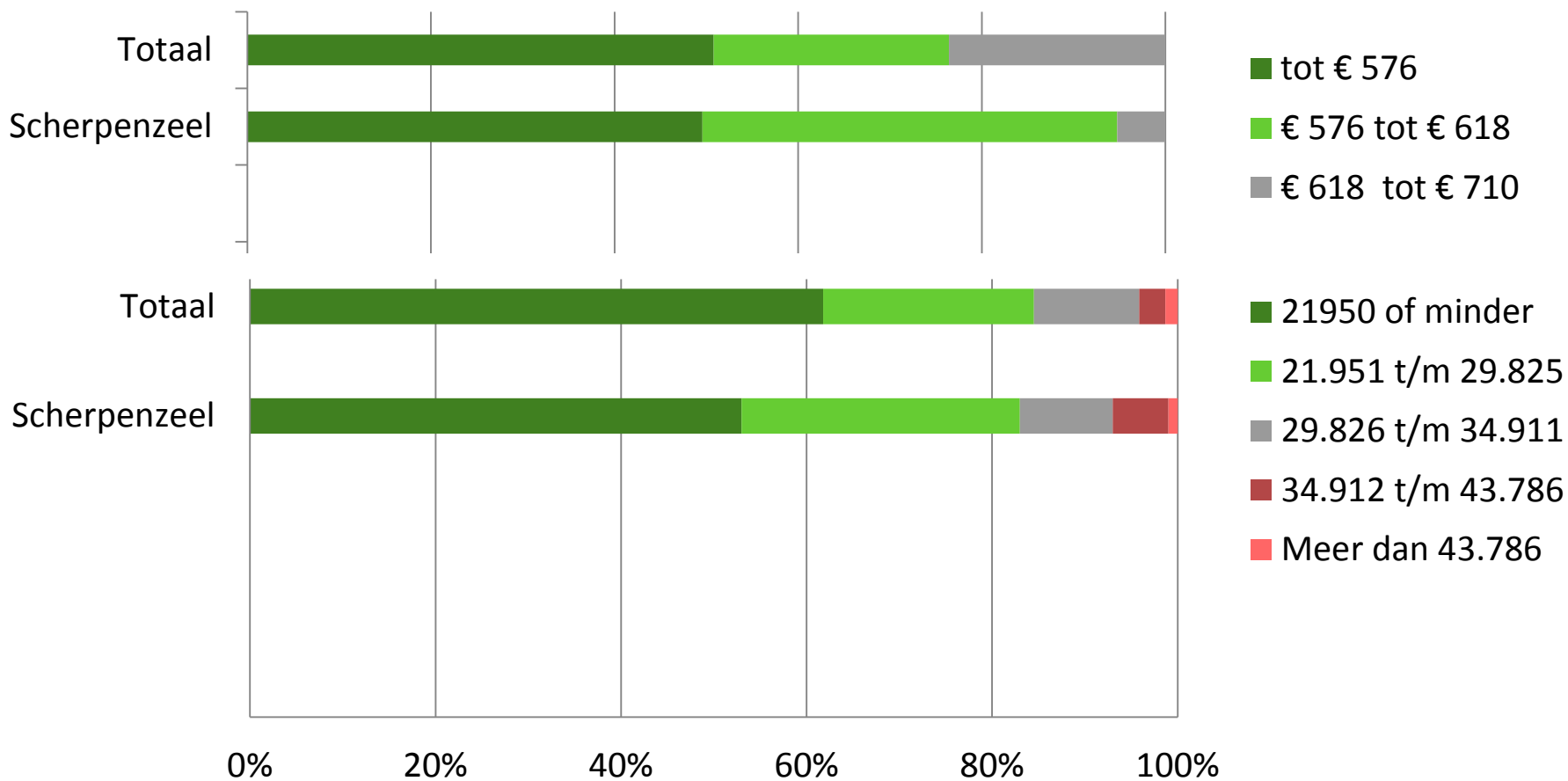
	Aantal woningen	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresu ltaat
Barneveld	3.696	6%	27,0	11,6
Ede	9.043	8%	44,8	7,7
Renswoude	349	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Rhenen	2.106	7%	34,8	7,9
Scherpenzeel	609	5%	11,9	3,8
Veenendaal	8.234	8%	51,8	10,3
Wageningen	4.927	7%	68,9	10,3

Verhuurresultaat woningtypen



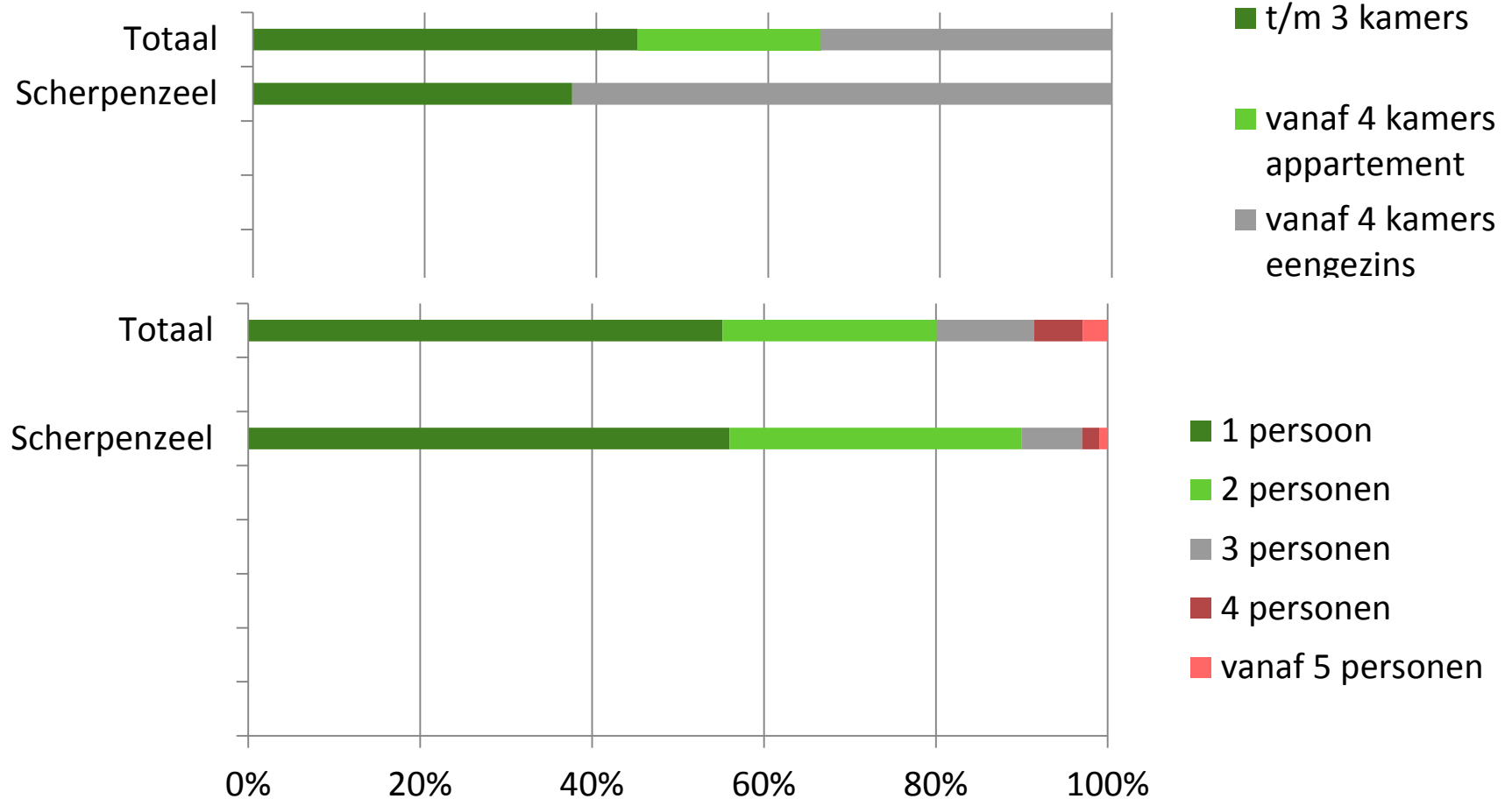
	Aantal woningen	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedings- resultaat
Eengezinswoning	12.441	3%	68,9	13,4
Appartement met lift	8.269	7%	35,9	7,1
Appartement zonder lift	7.905	16%	47,2	9,1

Verhouding huur-inkomen, in het licht van passendheidstoets



Verhouding grootte-grootte

Veel grotere woningen



Stand van zaken huidige verdeling



- in totaal **nog 7 statushouders gezinnen** te huisvesten.
- er worden nauwelijks woningen opgezegd
- Er zijn 4 “gewone” urgenten die komen na de statushouders
- voor de reguliere woningzoekenden kan de eerste maanden vrijwel niets op Huiswaarts.nu worden geadverteerd.

Conclusies schaarste en verdringing



- Er is beperkte schaarste.
- In de Scherpenzeel weinig sociale huurwoningen beschikbaar. Dus een kleine vijver. Conclusie: wel verdringing.
- Passendheidstoets: huurtoeslagdoelgroep in de knel. Conclusie: voor laagste inkomens is sprake van schaarste en verdringing.